

## **THUYẾT MINH**

### **QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500**

### **TUYỂN DÂN CƯ LƯƠNG ĐỊNH CỦA NÓI DÀI**

### **PHƯỜNG LONG HUNG, TX TÂN CHÂU, TỈNH AN GIANG**

### **ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG LONG HUNG, TX TÂN CHÂU, TỈNH AN GIANG**

#### **I. LÝ DO VÀ MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN:**

##### **1. Lý do:**

Khu dân cư khóm Long Thạnh C, phường Long Hưng, thị xã Tân Châu có quy mô hơn 30ha, hình thành trong quá trình đầu tư xây dựng từ nhiều dự án và từ nhiều nguồn vốn như: vốn chương trình CTDC vượt lũ vùng Đồng bằng SCL, vốn huy động, vốn ngân sách thị xã, ứng vốn, hỗ trợ từ ngân sách tỉnh, Trung ương. Đến nay, khu dân cư này đã hình thành người dân xây dựng nhà ở với mật độ ngày càng cao. Về hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh như: giao thông, cấp - thoát nước, công viên, cây xanh – chiếu sáng; các công trình hạ tầng xã hội được đầu tư như: Trường Trung cấp nghề, Trung tâm y tế thị xã, Trường THCS Chu Văn An, Trường Mẫu giáo; các công trình công cộng như: Khu hành chính phường Long Hưng, 3 Trạm Nông nghiệp, Phòng TN-MT + Văn phòng Đăng ký đất đai, Phòng QLĐT, Chi cục Thống kê, Chi cục Thuế Khu vực Tân Châu – An Phú, Trạm Y tế phường, Chi cục Quản lý thị trường khu vực. Đồng thời, đang triển khai thi công xây dựng các công trình quan trọng cấp đô thị như: Nhà thi đấu thể thao, Thư viện và Nhà thiếu nhi ... Nhìn chung Khu đô thị khóm Long Thạnh C, phường Long Hưng đang trong giai đoạn phát triển nhanh, mở rộng.

Tuy nhiên, trong quá trình đầu tư thời gian qua do nhiều nguyên nhân với thực trạng việc kết nối hạ tầng liên khu chưa được đầu tư kịp thời đáp ứng với mức độ gia tăng dân số, mức độ người tham gia giao thông khu vực này ngày càng đông tiềm ẩn ùn tắc giao thông nhất là nút giao thông đường Trần Phú – đường Âu Cơ – đường Lạc Long Quân – đường Tản Đà, sự ứ đọng nước trong khu vực gây ô nhiễm môi trường ngày càng gia tăng. Đặc biệt, khi các công trình trọng điểm thi công hoàn thành như Thư viện, Nhà Thiếu nhi, Nhà thi đấu thể thao thị xã thì mức tham gia giao thông khu vực này càng lớn, sự ùn tắc giao thông chắc rằng sẽ diễn ra phức tạp hơn.

Do vậy, việc lập quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng đường Lương Định Của nối dài làm cơ sở triển khai dự án tuyến đường giao thông kết nối liên khu ( Khu dân cư Long Thạnh C với Phường Long Hưng, kết nối hệ thống hạ tầng giao thông từ đường Lạc Long Quân đến đường Nguyễn Thị Định và đường Nguyễn Tri Phương) và bố trí dân cư là cần thiết nhằm kết nối hạ tầng kỹ thuật liên khu vực và bố trí dân cư đáp ứng theo xu hướng phát triển đô thị của khu vực.

## **2. Mục tiêu:**

- Tận dụng quỹ đất nông nghiệp giá trị thấp sang phát triển đô thị và kết nối hạ tầng theo định hướng quy hoạch chung được duyệt;
- Kết nối hạ tầng giao thông khu vực được thuận lợi trong vận chuyển hàng hóa, nông sản từ đồng ruộng ra đường chính tạo động lực phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.
- 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 nhà ở đô thị. xử lý các vấn đề về môi trường.
- 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 xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch

## **II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

- 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;
- Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- 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;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về 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 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: 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 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 01:2021/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;

- Căn cứ Tờ trình số 987/Ttr-QLĐT ngày 06/11/2020 của Phòng quản lý đô thị TX Tân Châu về việc xin chủ trương lập 4 quy hoạch chi tiết xây dựng;

- Công văn số 3704/VP-ĐTXD ngày 17/11/2020 của Ủy ban Nhân dân TX Tân Châu về việc chủ trương lập 4 quy hoạch chi tiết xây dựng;

### **III. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH:**

- Tên gọi đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, TX Tân Châu.

#### **1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:**

Công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, TX Tân Châu, nằm trên vùng đất thổ cư và vườn tạp thuộc phường Long Hưng. Vị trí đi từ hướng Nguyễn Tri phương (TL 953) vào đến đường Lạc long Quân.

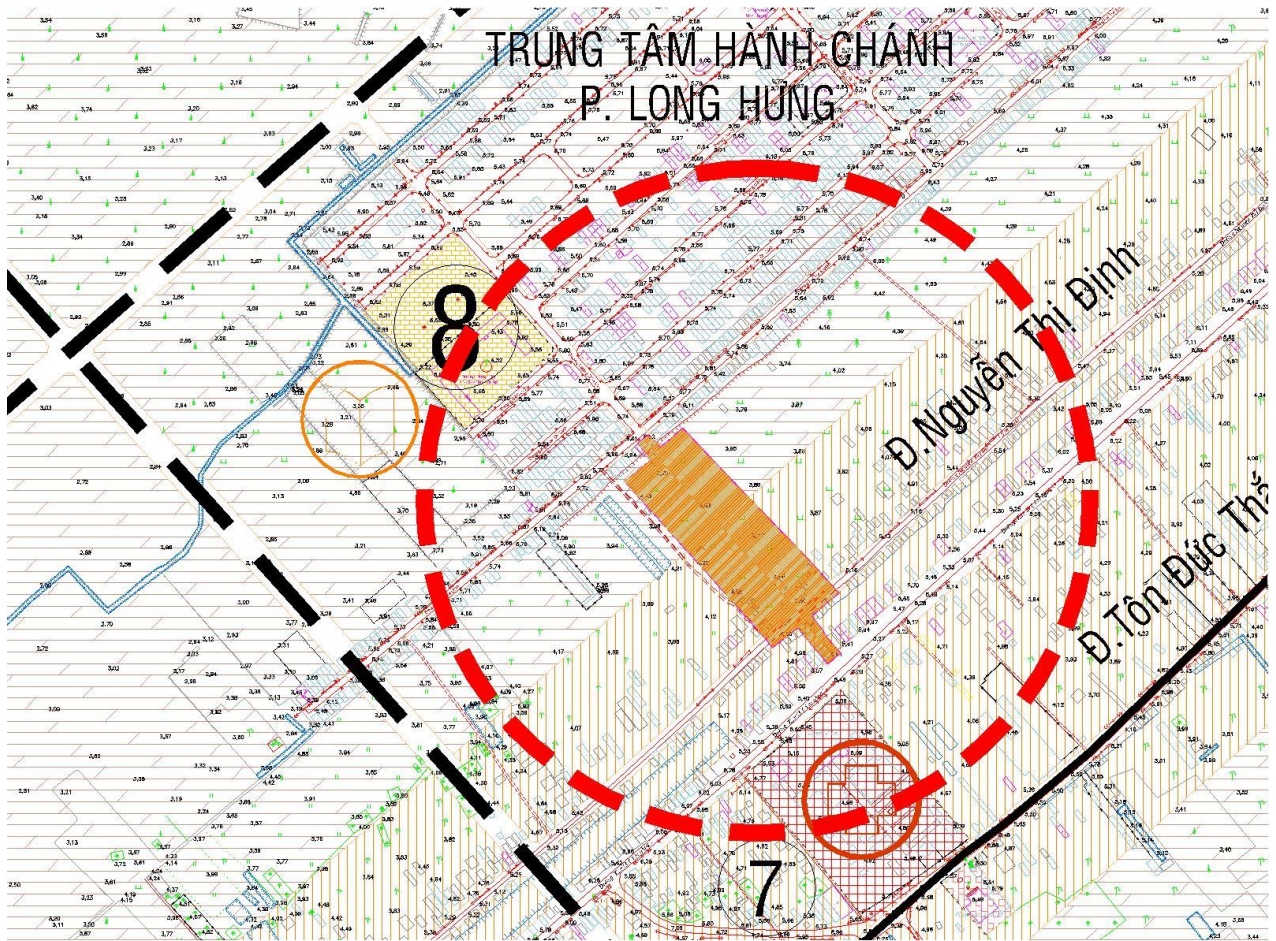
- Vị trí giới hạn: Khu đất phía Tây Bắc và Đông Bắc khu dân cư Long Hưng hiện hữu, có tứ cận như sau:

+ Phía Tây Bắc tiếp giáp đường Lương Định Của hiện hữu;

+ Phía Tây Nam tiếp giáp đường Nguyễn Thị Định và Tỉnh lộ 953;

+ Phía Đông Bắc tiếp giáp đất vườn và khu dân cư cặp đường Nguyễn Thị Định;

+ Phía Đông Nam tiếp giáp đất vườn và khu dân cư cặp đường Nguyễn Thị Định.



- Diện tích quy hoạch: 0,94 ha

## 2. Tính Chất Và Quy Mô Dân Số:

a) - Kết nối hạ tầng kỹ thuật từ đường tỉnh 953 với khu dân cư hiện hữu đường Lương Định Của, làm trục đối nội quan trọng kết nối khu dân cư hành chính phường Long Hưng ra TL 953, hiện tại chỉ có trục Trần Phú kết nối vào chưa đủ đáp ứng về sự thuận tiện giao thông cũng như phát triển hạ tầng cho khu vực.

- Tạo quỹ đất cho phát triển dân cư đô thị.

b) Quy mô dân số dự kiến: 200 người

## 3. Mục Tiêu Thiết Kế Quy Hoạch:

- Xây dựng tuyến dân cư nhằm kết nối hạ tầng kỹ thuật liên khu vực và bố trí dân cư đáp ứng theo xu hướng phát triển đô thị của khu vực.

- Xây dựng các điều kiện hạ tầng kỹ thuật an toàn, thuận lợi, hiện đại và gắn kết với các khu vực xung quanh.

- Tạo cơ sở về sử dụng đất.

## 4. Nội Dung Của Đồ Án Quy Hoạch Chi Tiết

### 4.1 Điều kiện tự nhiên

#### 4.1.1. 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/cm<sup>2</sup>.

*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 Tân châu 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%)

4.1.2. Thủy văn:

- Chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thủy văn của sông Cửu Long và thủy triều Biển Tây.

4.1.3. Địa hình:

- Hiện trạng phần lớn là đất nông nghiệp, đất thổ cư của các hộ dân chủ yếu tập trung cặp đường Nguyễn Thị Định và đường nhựa khu dân cư hiện hữu. Cao trình mặt đất tự nhiên tương đương +4.0 (CĐQG).

## **4.2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch**

4.2.1. Hiện trạng sử dụng đất:

+ Hiện trạng là đất nông nghiệp và đất thổ cư do người dân quản lý.

+ Trong phạm vi quy hoạch có 34 căn nhà bán kiên cố, nhà tạm và 40 ngôi mộ.

4.2.2 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

- *Thoát nước:* Hiện trạng có hệ thống thoát nước mưa cặp đường Lương Định Của tiếp giáp khu đất và đường Nguyễn thị Định, Nguyễn Tri Phương.

- *Giao thông:* có đường Lương Định Của, Nguyễn Thị Định và Nguyễn Tri Phương (TL 953) tiếp giáp khu đất.

- *Cấp điện:* Nguồn điện trung – hạ thế (22kv-0,4kv) cấp từ mạng lưới điện quốc gia, đấu nối từ đường Nguyễn Tri Phương (TL 953).

- *Thoát nước thải:* có hệ thống thoát nước thải của tuyến dân cư kênh Vĩnh An (ngang bệnh viện) tiếp giáp khu đất.

4.2.3. Nhận xét - Đánh giá:

***Thuận lợi:***

- Hiện trạng phần lớn là đất nông nghiệp rất ít các hộ dân sinh sống trên đất.

- Có thể đấu nối hạ tầng ra đường Nguyễn Tri Phương (TL 953) và đấu nối với đường Lương Định Của.

***Khó khăn:***

- Đất quy hoạch xây dựng là đất cây lâu năm, đất thổ cư nên chi phí bồi hoàn tương đối lớn.

- Phải hỗ trợ di dời và tái định cư cho các hộ dân trong khu vực lập quy hoạch.

### 4.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án

#### 4.3.1. Tính chất khu vực nghiên cứu

Là tuyến dân cư kết nối hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phường Long Hưng hiện trạng và Nguyễn Tri Phương (TL 953).

#### 4.3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- 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;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng về 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 m<sup>2</sup>/người
- Đất cây xanh :  $\geq 2$  m<sup>2</sup>/người
- Đất giao thông : theo đồ án quy hoạch chung được duyệt

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

- Cao trình san lấp : 6,0m (so với hệ cao độ Quốc gia)
- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt : 1500 Kwh/người/năm
- Phụ tải cấp điện sinh hoạt : 500 W/ng/ng.đ
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 120 lít/người/ngày.đêm
- + Tỷ lệ cấp nước : 100%
- + Nước tưới vườn hoa, công viên :  $\geq 03$  lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày.đêm
- + Nước tưới rửa đường :  $\geq 0,4$  lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày.đêm
- Tiêu chuẩn thoát nước thải : 90% cấp nước sinh hoạt
- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt : 0,9 kg/ng-ngày.đêm
- Tỷ lệ thu gom : 100%

### IV. CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT:

#### 1. Quy hoạch tổng mặt bằng:

- Quy mô: 9422 m<sup>2</sup>.

## BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ %
1	ĐẤT DÂN CƯ MỚI (56 NỀN)	4,728.0	50.2
2	ĐẤT GIAO THÔNG HẠ TẦNG	4,134.0	43.9
3	ĐẤT CÂY XANH TALUY	560.0	5.9
	<b>TỔNG</b>	<b>9,422.0</b>	<b>100.0</b>

## BẢNG THỐNG KÊ LÔ NỀN

LÔ	Tên lô	Nền số	Tổng số nền	Kích thước (m)		DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )		GHI CHÚ
				Chiều rộng	Chiều dài	1 NỀN	TỔNG SỐ	
<b>1</b>	<b>Tổng diện tích lô số L1</b>		<b>15</b>				<b>1,267.00</b>	
		Nền số 01 đến 03	3	5.00	17.00	85.00	255.00	Nền giữa
		Nền số 04 đến 14	11	5.00	17.00	85.00	935.00	Nền giữa
		Nền số 15	1	5.00	17.00	77.00	77.00	Nền bìa có vạt góc
<b>2</b>	<b>Tổng diện tích lô số L2</b>		<b>13</b>				<b>1,097.00</b>	
		Nền số 1	1	5.00	17.00	77.00	77.00	Nền bìa có vạt góc
		Nền số 02 đến 12	12	5.00	17.00	85.00	1,020.00	Nền giữa
<b>3</b>	<b>Tổng diện tích lô số L3</b>		<b>15</b>				<b>1,267.00</b>	
		Nền số 01 đến 03	3	5.00	17.00	85.00	255.00	Nền bìa
		Nền số 04 đến 14	11	5.00	17.00	85.00	935.00	Nền giữa
		Nền số 15	1	5.00	17.00	77.00	77.00	Nền bìa có vạt góc
<b>4</b>	<b>Tổng diện tích lô số L4</b>		<b>13</b>				<b>1,097.00</b>	
		Nền số 1	1	5.00	17.00	77.00	77.00	Nền bìa có vạt góc
		Nền số 02 đến 12	12	5.00	17.00	85.00	1,020.00	Nền giữa
		<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56</b>				<b>4,728.00</b>	



Tỷ lệ đất xây dựng các hạng mục chính như sau:

**1.1 Đất dân cư mới: 4.728,0 m<sup>2</sup> chiếm 50,2%.**

- Bố trí lô nền có kích thước 5x17 m tổng cộng 54 nền.
- Mật độ xây dựng tối đa: 100%
- Tầng cao tối đa: 2 - 6 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 2,7 – 6
- Chỉ giới xây dựng: trùng chỉ giới đường đỏ
- Tầng trệt cao: 3,9m.
- Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ban công tối đa: 1,2m

**1.2. Đất giao thông hạ tầng: 4.134 m<sup>2</sup> chiếm 43,9%.**

- Tuyến đường chính (Lương Định Cửa nối dài) chiều dài 250m kết nối từ Nguyễn Tri phương (TL 953) với tuyến đường Lạc Long Quân, lộ giới 4-7-4
- Đường Nguyễn Thị Định (cải tạo) lộ giới 3-6-3 kết cấu đá dăm láng nhựa.

**1.3 Đất cây xanh taluy: 560 m<sup>2</sup> chiếm 5,9%.**

- Đất cây xanh trong khu vực chủ yếu là đất cây xanh tatuy nhưng vẫn đảm bảo mật độ cây xanh do khu dân cư lân cận (phường Long Hưng) mà thị xã Tân Châu đang quản lý quy hoạch vẫn đảm bảo mật độ cây xanh phục vụ phát triển cho khu quy hoạch này.

**V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:**

**1. San lấp mặt bằng:**

- Cao trình san lấp lấy bằng với cao trình tim đường Lạc long Quân hiện trạng: +5.56m (CĐQG).

- Cao trình đê bao: +5.76m (CĐQG)

- Giải pháp kê kiên cố btct xây gạch do tiếp giáp đất dân cư hiện hữu và chiều cao san lấp tương đối thấp, không có quy đất để thực hiện kê đất và khó quản lý ranh đất trong quá trình thực hiện bồi hoàn.

- Nhằm tránh hiện tượng ngập úng xung quanh phạm vi công trình do công tác bơm cát san lấp mặt bằng cần thoát nước, làm hố thu nước. Sử dụng máy bơm bơm nước vào hố ga hiện trạng.

**2. Hệ thống giao thông:**

- Do có vị trí thuộc TX Tân Châu nên các tiêu chí cần đạt được về hệ thống giao thông được chọn theo hướng đáp ứng cấp đô thị của thị xã. Trên nguyên tắc luôn tuân thủ đồ án quy hoạch chung.

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (M)	TÊN MẶT CẮT	LỘ GIỚI (M)			
1	ĐƯỜNG LƯƠNG ĐÌNH CỬA	250	1-1	4	7	4	15
	TỪ LẠC LONG QUÂN ĐẾN NGUYỄN THỊ ĐỊNH	206					
	TỪ NGUYỄN THỊ ĐỊNH RA NGUYỄN TRI PHƯƠNG	44					
2	ĐƯỜNG SỐ 1	49	1-1	4	7	4	15
				4134 m <sup>2</sup>			

- Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực lập quy hoạch: 4.134 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 43,9%. Trong đó diện tích lòng đường khoảng 2280,5m<sup>2</sup> và diện tích lề đường vỉa hè 1.853 m<sup>2</sup>, có các đặc điểm chính sau:

- Kết nối giao thông bên trong khu quy hoạch ra bên ngoài bằng tuyến đường Lương Đình Cửa nối dài là tuyến đường huyết mạch, kết nối tuyến đường Nguyễn Tri phương (TL 953) với tuyến đường Lạc Long Quân, tổng chiều dài L = 250m. Lộ giới 4-7-4 (15m), Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

- Tuyến đường phụ (đường số 1) dự kiến kết nối khu quy hoạch mở rộng trong tương lai, có lộ giới 4-7-4 (49m tính theo ranh đất). Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Đường Nguyễn Thị Định (cải tạo) lộ giới 3-6-3 kết cấu đá dăm láng nhựa.

- Cao độ đỉnh đường phải tương đồng, hài hòa độ dốc chuyển tiếp với các đường hiện hữu xung quanh. Đảm bảo kết nối các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như: Cấp thoát nước, lối đi bộ.

- Các hẻm kỹ thuật: Bố trí các hẻm kỹ thuật khoảng cách các dãy lô nền nhỏ hơn 60m bố trí 1 hẻm. Chức năng của các hẻm này là để phục vụ việc thoát người khi cần thiết, trong quản lý quy hoạch không cho phép xây dựng (từ dưới đất đến trên không). Chiều rộng các hẻm này là 4m.

- Kết cấu mặt đường bê tông nhựa. Mặt đường thiết kế là loại đường cấp A2, cán đá dăm thảm bê tông nhựa nóng với sức chịu tải theo từng loại cấp hạng đường như sau:

+ Đối với đường trục chính có mô đun đàn hồi  $E_{đh} = 130 \times 1,1 = 143,0$  MPa.

+ Đối với đường khu vực có mô đun đàn hồi  $E_{đh} = 96 \times 1,1 = 105,6$  MPa.

### 3. Hệ thống cấp điện:

#### a. Cơ sở thiết kế:

- Quy Chuẩn Kỹ thuật Quốc gia Quy Hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Quy phạm trang bị điện và các tiêu chuẩn chuyên ngành.

#### b. Tính toán phụ tải:

- Tính toán điện năng cần sử dụng:

(Phụ tải: 500 W/người).

Stt	Loại phụ tải	Quy mô	Đvt	Chỉ tiêu	Đvt	C.suất
						(kwh/ng)
<b>1</b>	<b>Công suất điện sinh hoạt</b>					<b>75</b>
	Dân cư dự kiến	200	Ng	500	w/ng	100
	Công suất có kể đến hệ số đồng thời Kđt = 0.75					75
<b>2</b>	<b>Chiếu sáng sân</b>	<b>11</b>	<b>bộ</b>	<b>100</b>	<b>W</b>	<b>1.1</b>
<b>3</b>	<b>Nhu cầu điện</b>					<b>76.10</b>

Tổng nhu cầu sử dụng điện quy đổi ra công suất máy biến áp

Hệ số công suất  $\cos\Phi = 0.9$

Phụ tải toàn phần

$S_{tt} = P/\cos\Phi = 84.6 \text{ KVA}$

Chọn trạm biến áp 75 KVA (2 x 37,5) KVA

#### **Lưới điện hiện trạng:**

- Hiện hữu có Tuyến trung thế 3P – 22KV trên đường Nguyễn Tri Phương (TL 953) và có tuyến hạ thế 3P-4D-380V phục vụ cho khu dân cư hiện trạng. Hệ thống Tuyến trung thế 3P – 22KV và Hạ thế 3P – 4D – 380V này đi nổi sử dụng trụ điện BTLT 12m & 8,5m hiện hữu lắp đặt trên vỉa hè, Dây dẫn hiện hữu sử dụng cáp nhôm Trung thế 4x95mm<sup>2</sup> và Hạ thế sử dụng cáp nhôm vặn xoắn ABC 4x70mm<sup>2</sup>.

#### **Lưới điện xây dựng mới:**

- Đường dây Nhánh rẽ trung thế 3P – 22KV và lắp Trạm biến áp T1 (2x50 KVA) 3P – 100 KVA được xây dựng mới trên vỉa hè tại góc tuyến đường Nguyễn Tri Phương (TL 953) và tuyến Lương Định Của nối dài.

- Đường dây hạ thế 3P-4D-380V xây dựng mới được thiết kế trên tuyến đường Lương Định Của nối dài nội bộ trong khu quy hoạch, đấu nối vào Trạm biến áp T1 (2x50 KVA) 3P – 100 KVA xây dựng mới.

+ Hạ thế Sử dụng trụ BTLT 8,5m cho toàn tuyến, xây dựng mới lắp đặt trên các vỉa hè cách bó vỉa từ 0,25m đến 0,5m.

+ Dây dẫn được lắp đặt nổi trên trụ điện cho các tuyến hạ thế 3P-4D-380V xây dựng mới trong khu dân cư sử dụng cáp nhôm vặn xoắn ABC 4x70 mm<sup>2</sup>. Được treo trên trụ điện BTLT 8,5m, sử dụng bulon móc treo.

+ Tiếp đất lập lại của toàn bộ hệ thống được lắp mới hoàn toàn thông qua cọc tiếp đất 16x2400 và cáp đồng trần 25mm<sup>2</sup>.

#### **d. Chiếu sáng công cộng:**

Hệ thống đèn chiếu sáng công cộng được thiết kế mới với phương án như sau:

+ Chiếu sáng đường trong khu vực được thiết kế lắp trên trụ điện BTLT 8,5m sử dụng đèn STK Ø60 cao H=2m vươn 1.5m. Bóng đèn Led 100W, ánh sáng trắng số lượng 11 bộ.

+ Dây trục chính sử dụng cáp đôi bọc CVV 3x16mm<sup>2</sup> đi nổi trên trụ BTLT.

+ Dây dẫn lên đèn sử dụng cáp đồng bọc CVV 3x1,5 mm<sup>2</sup> và được bảo vệ thông qua cầu chì nhựa, cầu chì đuôi cá và đóng ngắt thông qua MCB 2P, Cotactor 3P và đồng hồ hẹn giờ, tủ điện đặt tại trạm biến áp .

#### 4. Hệ thống cấp nước:

##### a. Cơ sở thiết kế:

- Quy Chuẩn Kỹ thuật Quốc gia Quy Hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn quy phạm và các tiêu chuẩn chuyên ngành.

##### b. Tính toán nhu cầu:

#### Tính toán lượng nước cấp

* Nước cấp sinh hoạt: $q_{sh} =$	<b>24.00</b>	
+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt $q =$	120	l/ng/ngđ
+ Tỷ lệ dân số được cấp nước $f =$	100	%
+ Số dân được cấp nước	200	người
+ Lượng nước cấp cho sinh hoạt dự kiến: $q_{sh} = q \times f \times N / 1000$	24.00	m <sup>3</sup> /ngày đêm
* Tưới cây + rửa đường: $q_{tc} = 8\% \times q_{sh}$	<b>1.92</b>	m <sup>3</sup> /ngày đêm
* Nước dự phòng rò rỉ: $q_{dp} = 15\% \times q_{sh}$	<b>3.60</b>	m <sup>3</sup> /ngày đêm
+ Tổng lưu Lượng nước cấp: $Q_{ngàyTB} = q_{sh} + Q_{cc} + q_{dv} + q_{tc} + q_{nm} + q_{dp}$	<b>30</b>	m <sup>3</sup> /ngày đêm

##### c. giải pháp thực hiện:

- Hiện trạng đã có tuyến ống cấp nước sạch chạy dọc đường Nguyễn Tri Phương (TL 953), cung cấp nước sinh hoạt cho khu vực quy hoạch.

- Đối với mạng lưới đường dây đường ống:

+ Chọn giải pháp cấp nước bằng hệ thống ống HDPE đường kính  $\Phi 110$  D 8.1mm, L = 100 m và  $\Phi 63$ , D5.8 mm, L=270 m đầu nối từ mạng lưới cấp nước chung trên đường Nguyễn Tri Phương (TL 953) cung cấp cho khu quy hoạch, ống đặt âm hai bên vỉa hè.

+ Hệ thống ống cấp được sử dụng bằng ống HDPE không chèn độ sâu chôn ống từ 0,5-1 m cách mép trong vỉa hè 0,5-1,0m (chỉ giới đường đỏ).

+ Trụ cứu hỏa cũng được bố trí tại các nút giao thông ven đường bán kính phục vụ chữa cháy 150m. Trụ bơm chữa cháy D110-69-69 = 01 trụ.

#### 5. Hệ thống thoát nước

##### 5.1. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát: ra hồ ga hiện trạng

- Ống cống đường kính 400mm tải cấp thấp bố trí dọc vỉa hè

- Hồ ga bê tông cốt thép

❖. *Tính toán lưu lượng nước mưa:*

- Cường độ mưa rào thiết kế  $q$  theo TCVN 7957:2008, trong đó: tham khảo giá trị tại khu vực miền nam có:  $A=9150$ ,  $C=0,53$ ,  $b=28$ ,  $n = 0,97$ ,  $P$  chu kỳ lặp lại trận mưa =1 (năm),  $t$  thời gian dòng chảy mưa = 10,02 phút

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(t + b)^n} = \frac{9150 \times (1 + 0,53 \times \lg 1)}{(10,02 + 28)^{0,97}} = 268,0679 \text{ l/s/ha}$$

- Hệ số dòng chảy bình quân:

$$C = \frac{C_1 \cdot F_1 + C_2 \cdot F_2 + \dots + C_n \cdot F_n}{F_1 + F_2 + \dots + F_n} = 0,741$$

Đất giao thông	$C_1 =$	0.73	(Tra bảng 5 trang 10 TCVN 7957:2008)
	$F_1 =$	0.4135	ha
Mái nhà	$C_2 =$	0.75	(Tra bảng 5 trang 10 TCVN 7957:2008)
	$F_2 =$	0.4716	ha
Mặt cỏ, vườn, công viên	$C_3 =$	0.32	(Tra bảng 5 trang 10 TCVN 7957:2008)
	$F_3 =$	0	ha

Tổng diện tích khu vực thoát nước mưa  $F =$  0.9 ha  
Lưu lượng nước mưa dự kiến đổ về cửa xả:

$$\begin{aligned} Q = C \cdot q \cdot F &= 175.73 \text{ l/s} \\ &= 0.18 \text{ m}^3/\text{s} \\ &= 15.18 \text{ m}^3/\text{ng.đ} \end{aligned}$$

=> Tổng lưu lượng nước mưa đổ về cửa xả là  $Q = 15,2 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Trong khu quy hoạch xây dựng các tuyến cống ngầm dọc theo các tuyến đường trục chính, và các tuyến đường nội bộ, thu nước mưa mặt đường và nước mưa từ các lô chảy xuống đường, dẫn về đường Nguyễn Tri Phương (TL 953).

- Vật liệu sử dụng của hệ thống thoát nước mưa là cống BTCT. Các cống có đường kính  $\phi 400$ ,  $l = 260 \text{ m}$ , tải cấp thấp bố trí dọc vỉa hè.

- Thiết kế hệ thống là hồ ga và hồ thu. Các hồ ga và hồ thu trên vỉa hè có kết cấu bê tông. Các hồ ga dưới lòng đường được đổ bê tông và đập bằng vật liệu chịu lực tốt.

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $1/D$ .

*5.2. Thoát nước thải:*

- Lượng nước thải lấy bằng 90% lượng nước sinh hoạt.  $Q_{nt} = 90\% \times 30 = 27 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với mạng lưới thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình nhà ở, được thu gom bằng hệ thống ống HDPE  $\phi 250$

trên vỉa hè 2 bên tuyến đường Lương Định Của nối dài. Dẫn về đầu nối hệ thống xử lý nước thải tập trung trên đường Nguyễn Thị Định.

- Hệ thống công thoát nước thải sử dụng ống HDPE đường kính fi 250 Độ sâu chôn cống đầu  $0,3m + D$  (Đường kính ống) so với cote vỉa hè, độ dốc tuyến 0,5% tại vị trí vượt đường, độ sâu chôn cống tối thiểu  $0.5m+D$  so với cote đỉnh đường;

- Hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau khoảng 30 - 40m

- Độ dốc công thoát nước lầy theo độ dốc tối thiểu theo TCVN 7957-2008

- Mạng lưới thoát nước thải là hệ thống ngầm dưới đất. Toàn bộ nước thải được thu về cống thu nước thải tập trung của TX trên đường Nguyễn Thị Định. Do TX Tân Châu chuẩn bị triển khai thi công hệ thống xử lý nước thải tập trung cho toàn TX trong đó có đường Nguyễn Thị Định, Nguyễn Tri Phương (nguồn vốn WB).

## **6. Giải pháp thu gom, xử lý chất thải rắn:**

- Chỉ tiêu thu gom rác thải: 0,9 kg/người/ngày. Tổng lượng rác thải phát sinh trong khu quy hoạch là 180 kg/ngày:

+ *Giải pháp thực hiện:*

- Bố trí các thùng rác trên vỉa hè với khoảng cách hợp lý tại các trục đường Lương Định Của, Nguyễn Thị Định để thu gom rác thải của các hộ dân. Rác thải được xí nghiệp môi trường đô thị chi nhánh TX Tân Châu tổ chức thu gom hàng ngày, đưa về nhà máy xử lý rác thải tập trung của thị xã.

## **7. Hệ thống thông tin liên lạc**

- Dân số: 200 người

- Tiêu chuẩn 20 máy/ 100 dân: tổng cộng 40 máy

- Dự phòng 10%: 4 máy

- Tổng cộng 44 máy

Hệ thống dây cáp được đi nổi trên các trụ điện.

## **VI. Thành phần hồ sơ**

### **1. Phần bản vẽ thiết kế quy hoạch chi tiết:**

a) Sơ đồ vị trí giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000.

b) Bản đồ hiện trạng tổng hợp. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

e) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

Hồ sơ được lập tối thiểu 4 bộ (bao gồm cả bản vẽ và thuyết minh).

## 2. Nguyên tắc thể hiện

- Các bộ môn hạ tầng kỹ thuật và môi trường có thể ghép các nội dung vào một bản đồ nhưng phải đảm bảo các nội dung của từng chuyên ngành.
- Bản đồ hệ thống các công trình kỹ thuật cần có sơ đồ liên hệ với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết.
- Trong bản đồ cần ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật cần thiết phù hợp với loại đồ án quy hoạch chi tiết.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết không quá 30 ngày kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

## 3. Phần văn bản

- 3.1. Các văn bản pháp lý kèm theo
- 3.2. Tờ trình đề nghị phê duyệt.
- 3.4. Thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp có kèm theo các bản vẽ quy hoạch.
- 3.5. Dự thảo quy định về quản lý quy hoạch chi tiết.
- 3.6. Hồ sơ chính thức phải được lưu giữ vào USB và chuyển giao cho Chủ đầu tư và cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng để lưu trữ theo quy định.

## VI. Khái toán ổng mức đầu tư:

### 6.1. Chi phí lập quy hoạch

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Chi phí lập quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỉ lệ 1/500:

- Dự kiến Quy mô quy hoạch khu dân cư có diện tích là: 0,9 ha.
- Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách thị xã.
- Tổng dự toán kinh phí: **155.810.000** đồng;

*Bằng chữ: Một trăm năm mươi năm triệu, tám trăm mười ngàn đồng*

### Bảng tính chi phí khảo sát địa hình và lập quy hoạch chi tiết

Chi phí khảo sát địa hình:	0	đồng
Chi phí lập quy hoạch tổng mặt bằng:	123,838,000	đồng
Chi phí thẩm định quy hoạch tổng mặt bằng:	13,847,000	đồng
Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch tổng mặt bằng:	11,933,000	đồng
Chi phí tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng:	2,477,000	đồng
Chi phí tổ chức công bố quy hoạch tổng mặt bằng:	3,715,000	đồng
<b>Tổng :</b>	<b>155,810,000</b>	đồng

## 6.2. Khái toán tổng mức đầu tư

Căn cứ quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ xây dựng V/v: Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020.

**Bảng tổng hợp chi phí đầu tư**

Stt	Hạng mục đầu tư	Đvt	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
<b>I</b>	<b>Chi phí thiết kế quy hoạch (bảng tính)</b>				<b>155,810,000</b>
<b>II</b>	<b>Chi phí đầu San lấp mặt bằng</b>				<b>2,826,600,000</b>
	San lấp mặt bằng	m <sup>3</sup>	18,844	150,000	2,826,600,000
<b>III</b>	<b>Chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng (Bảng 42 QĐ 65/QĐ-BXD)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>9,422</b>	<b>909,220</b>	<b>8,566,670,840</b>
<b>IV</b>	<b>Chi phí bồi hoàn đất</b>				<b>7,688,352,000</b>
4.1	Đất của dân (tạm tính)	m <sup>2</sup>	9,422	800,000	7,537,600,000
4.2	Chi phí thực hiện đền bù = 2% x 4.1				150,752,000
<b>V</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và bồi hoàn giải phóng mặt bằng</b>			<b>I+II+III+IV+V</b>	<b>19,237,432,840</b>

Chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng được tính theo QĐ số 65/QĐ-BXD, Chi phí đầu tư kết cấu

hạ tầng đô thị bằng 845,000/ m<sup>2</sup> nhân với hệ số vùng là 1,06; (845,000 x 1.06 = 909,220)

*Bảng chữ: Mười chín tỷ, Hai trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm ba mươi hai ngàn đồng.*

## VII. Tổ chức thực hiện:

### 1. Tiến độ thực hiện:

Phê duyệt nhiệm vụ và TKQH trong quý III, năm 2021.

Để đảm bảo chất lượng và tiến độ thực hiện đồ án, cơ quan chủ quản dự án cần cung cấp đầy đủ và chính xác các tài liệu cần thiết cho cơ quan thiết kế.

### 2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND thị xã Tân Châu.
- Cơ quan thỏa thuận: Sở xây dựng tỉnh An Giang.
- Cơ quan thẩm định: Phòng quản lý đô thị thị xã Tân Châu.



- Cơ quan Chủ đầu tư: Phòng quản lý đô thị thị xã Tân Châu.

### **VIII. Kết luận và kiến nghị:**

Trên đây là nội dung chính của lập quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Lương Định Của nối dài, phường Long Hưng, TX Tân Châu.

Kính trình các Ban ngành hữu quan xem xét, tạo điều kiện thuận lợi để có thể sớm triển khai các bước tiếp theo, đưa công trình vào khai thác sử dụng./.