

BÁO CÁO

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN ẤP AN CƯ, XÃ AN SƠN, HUYỆN KIÊN HẢI, TỈNH KIÊN GIANG

Quy mô 53,405 ha, tỷ lệ 1/500

(Theo Quyết định số 1228/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND huyện Kiên Hải)



Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế Hạ tầng – Tài nguyên và Môi trường huyện Kiên Hải.

Đơn vị tư vấn : Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Huy Phát Kiên Giang.

Kiên Hải, tháng 10/2024

NỘI DUNG

1

- **GIỚI THIỆU CHUNG**

2

- **ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG**

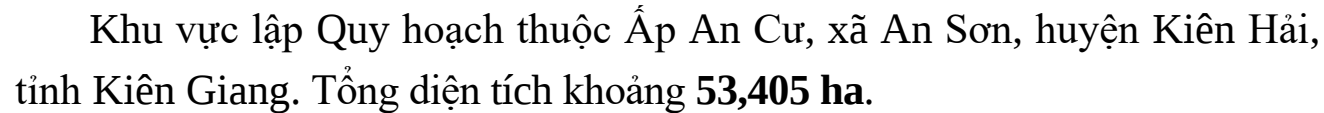
3

- **QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

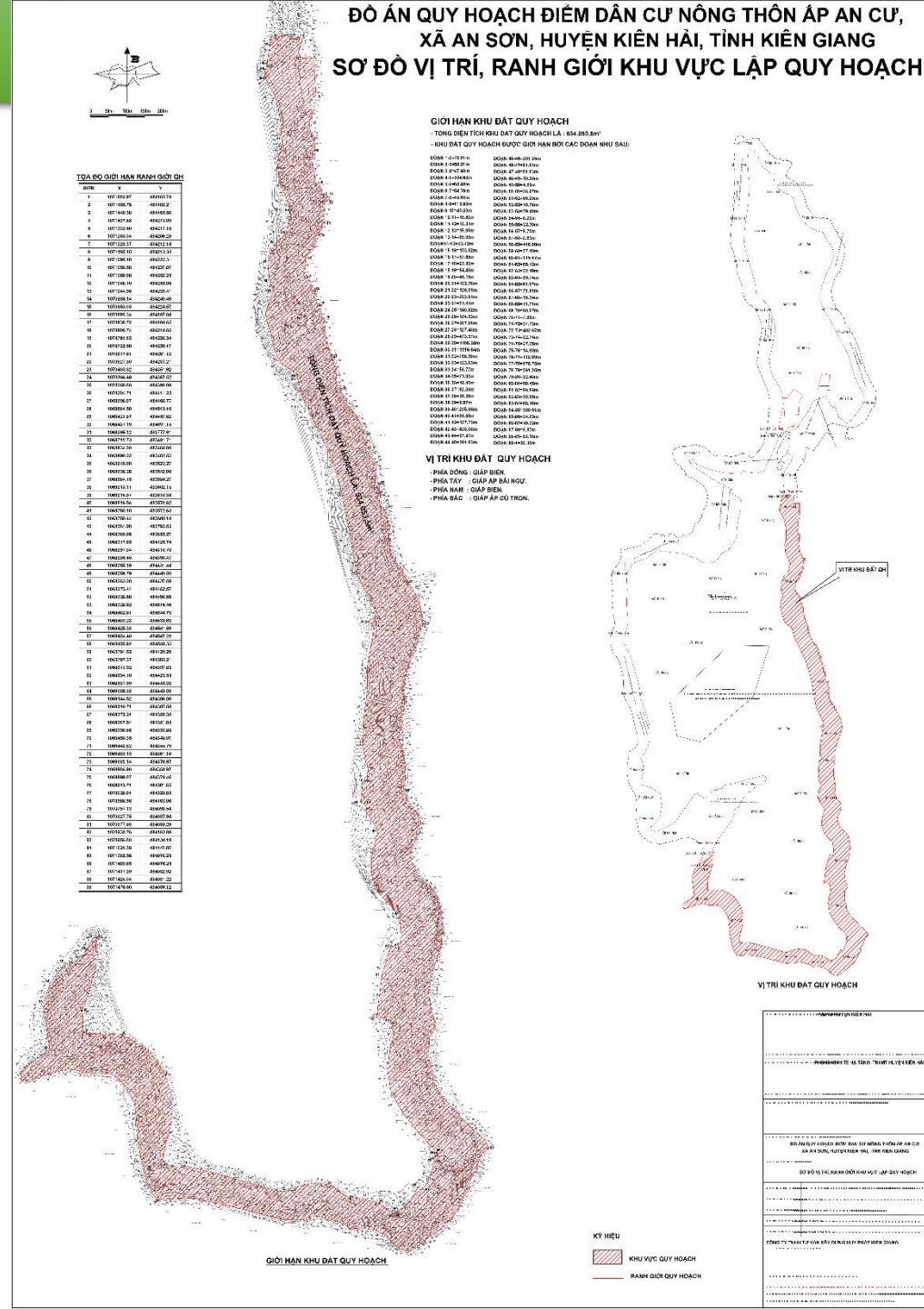
4

- **QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

VỊ TRÍ GIỚI HẠN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH



- Ranh giới được xác định như sau:
- + Phía Đông giáp biển;
- + Phía Tây giáp ấp Bãi Ngự;
- + Phía Nam giáp biển;
- + Phía Bắc giáp ấp Củ Tron.



GIỚI THIỆU CHUNG

TÍNH CHẤT

Là một điểm dân cư nông thôn của xã An Sơn cùng một số công trình công cộng, công trình hạ tầng bố trí mới, nhằm mở rộng quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, đời sống dân sinh của huyện đảo Kiên Hải nói chung và xã An Sơn nói riêng.

QUY MÔ

Quy mô diện tích: 53,405 ha.

Dân số dự kiến đến năm 2030: 2.000 người.

ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

❖ Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

- Nhà ở kiên cố tập trung chủ yếu ở khu vực Bãi Đá và Bãi Trệt do người dân tự xây. Loại hình nhà ở đa dạng, như nhà ống, nhà vườn,...
- Cảnh quan thiên nhiên còn hoang sơ, với đặc trưng núi đá- rừng tạp, các khu vực bãi đá, bãi cát đa dạng.

❖ Hạ tầng kỹ thuật:

- **Hiện trạng giao thông:** Đường bê tông quanh đảo có chiều rộng lòng đường là 2,5m-5m. Hệ thống giao thông quanh đảo tiếp tục được hoàn thiện, tiếp tục nâng cấp, hoàn thiện.
- **Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng:**
 - + Hiện tại khu vực lập quy hoạch có đường điện đi qua trên tuyến đường giao thông hiện trạng.
 - + Hệ thống chiếu sáng công cộng lắp theo tuyến đường quanh đảo.
- **Cấp nước:** Khu vực quy hoạch hệ thống cấp nước tập trung tại ấp Củ Tron.
- **Cao độ nền và thoát nước mưa:**
 - + Phát triển theo giới hạn cao độ địa hình (50 m – 75 m); dốc chính từ phía Tây sang Đông.
 - + Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước mưa, thoát nước chủ yếu tự thấm theo địa hình tự nhiên.
- **Thoát nước thải:** Khu quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải, nước thải hiện tại thông qua hầm tự hoại rồi đổ ra biển.
- **Vệ sinh môi trường:** Do phần lớn diện tích là núi đá và rừng tạp, nên việc xử lý rác thải đa phần là đốt hoặc trực tiếp vứt ra biển, nên việc ô nhiễm môi trường là không thể tránh khỏi.



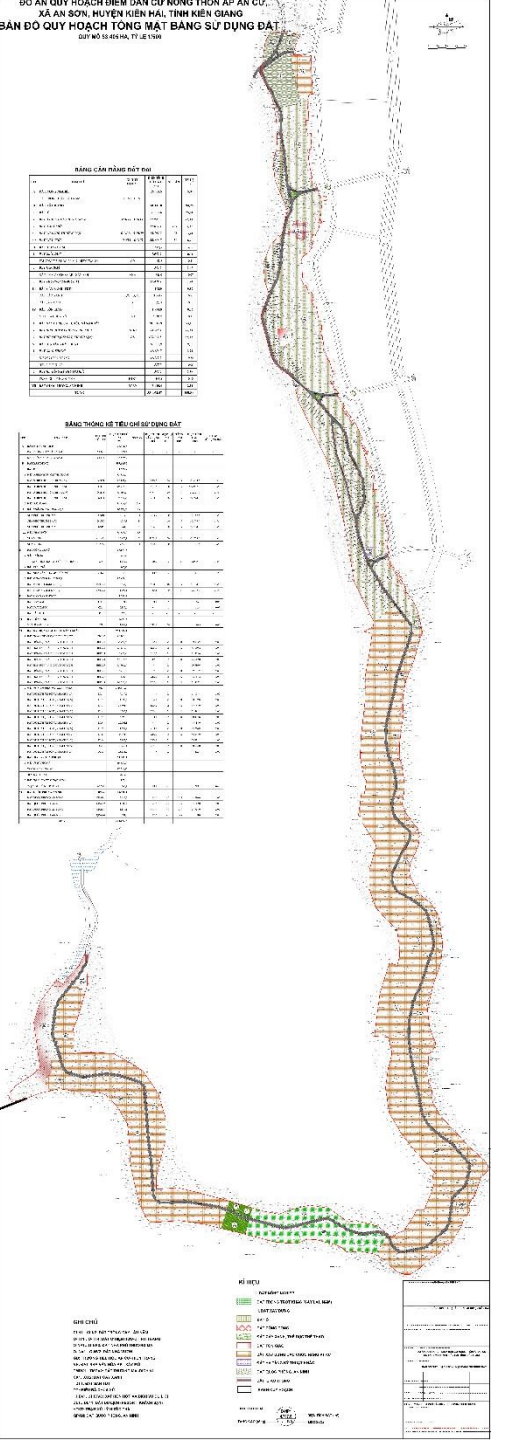
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	437.513,60		81,92
1.1	ĐẤT LÂM NGHIỆP	437.513,60		81,92
	ĐẤT NÚI ĐÁ + RỪNG TẠP	437.513,60		81,92
2	ĐẤT XÂY DỰNG	89.413,66		16,74
2.1	ĐẤT Ở	32.222,98	646	6,03
	- NHÀ TƯỜNG	13.074,76	225	2,45
	- NHÀ TOL	11.539,62	304	2,16
	- NHÀ 1 TẦNG	7.535,86	115	1,41
	- NHÀ 2 TẦNG	72,74	2	0,01
2.2	ĐẤT CÔNG CỘNG	2.912,34		0,55
	- TRƯỜNG TIỂU HỌC	2.867,92		0,54
	- TRỤ SỞ ẤP	44,42		0,01
2.3	ĐẤT TÔN GIÁO	2.225,68		0,42
	- MIẾU BÀ CHÚA XỨ	2.225,68		0,42
2.4	ĐẤT XÂY DỰNG CHỨC NĂNG KHÁC	13.222,41		2,48
	- ĐẤT DU LỊCH	11.582,46		2,17
	- ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH	1.623,46		0,31
	- ĐẤT CÂY XÃNG	16,49		0,003
2.5	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	38.830,25		7,27
2.5.1	ĐẤT GIAO THÔNG	38.034,42		7,12
2.5.2	ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA	795,83		0,15
3	ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH	7.126,24		1,34
	- ĐỒN BIÊN PHÒNG 742	7.126,24		1,34
	TỔNG	534.053,50		100,00

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	437.513,60		81,92
1.1	ĐẤT LÂM NGHIỆP	437.513,60		81,92
	ĐẤT NÚI ĐÁ + RỪNG TẠP	437.513,60		81,92
2	ĐẤT XÂY DỰNG	89.413,66		16,74
2.1	ĐẤT Ở	32.222,98	646	6,03
	- NHÀ TƯỜNG	13.074,76	225	2,45
	- NHÀ TOL	11.539,62	304	2,16
	- NHÀ 1 TẦNG	7.535,86	115	1,41
	- NHÀ 2 TẦNG	72,74	2	0,01
2.2	ĐẤT CÔNG CỘNG	2.912,34		0,55
	- TRƯỜNG TIỂU HỌC	2.867,92		0,54
	- TRỤ SỞ ẤP	44,42		0,01
2.3	ĐẤT TÔN GIÁO	2.225,68		0,42
	- MIẾU BÀ CHÚA XỨ	2.225,68		0,42
2.4	ĐẤT XÂY DỰNG CHỨC NĂNG KHÁC	13.222,41		2,48
	- ĐẤT DU LỊCH	11.582,46		2,17
	- ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH	1.623,46		0,31
	- ĐẤT CÂY XÃNG	16,49		0,003
2.5	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	38.830,25		7,27
2.5.1	ĐẤT GIAO THÔNG	38.034,42		7,12
2.5.2	ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA	795,83		0,15
3	ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH	7.126,24		1,34
	- ĐỒN BIÊN PHÒNG 742	7.126,24		1,34
	TỔNG	534.053,50		100,00

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Bố cục quy hoạch kiến trúc khu vực lập quy hoạch

- Các dãy nhà phố thương mại được bố trí bám theo các trục đường giao thông, có tầng cao tối đa 5 tầng. Mỗi lô nhà có sân trước, sân sau được thiết kế đúng theo lộ giới quy hoạch, chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ, đối với các lô bên trong đường nội bộ có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Do được bố trí tiếp cận trục giao thông quanh đảo và giao thông nội bộ, người dân có thể kết hợp nhà ở và cửa hàng kinh doanh.
- Các công trình công cộng có tầng cao tối đa 5 tầng; khu vực xây dựng các chức năng khác có tầng cao tối đa 8 tầng. Toàn bộ các khu chức năng có chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Giữ nguyên hiện trạng đối với Ủy ban nhân dân xã, trường Tiểu học xã An Cư, Miếu Bà Chúa Xứ.
- Xây mới nhà văn hóa ấp An Cư
- Quy hoạch mở rộng du lịch (Resort, khách sạn); khu hỗn hợp và dịch vụ du lịch cũng như đất hạ tầng phục vụ cho người dân trong và ngoài khu vực.
- Đất cây xanh và rừng phòng hộ đảm bảo về mảng xanh, cảnh quan và môi trường, chống xói mòn cũng như góp phần điều chỉnh vi khí hậu chung toàn vùng.



STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m²)	SỐ CĂN	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT NÔNG NGHIỆP		26.908,5		5,04
	ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM	CLN1...CLN2			
B	ĐẤT XÂY DỰNG		507145,0		94,96
I	ĐẤT Ở		133.555,6		25,01
1	ĐẤT Ở HIỆN HỮU - CHỈNH TRANG	O-HT1...O-HT4	81.924,2		15,34
2	ĐẤT Ở XÂY MỚI		51.631,4	164	9,67
2.1	ĐẤT NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	O-NP1...O-NHP3	18.197,7	75	3,41
2.2	ĐẤT NHÀ VƯỜN	O-NV1...O-NV2	33.433,7	89	6,26
II	ĐẤT CÔNG CỘNG		19.837,3		3,72
1	ĐẤT GIÁO DỤC		1.642,2		0,31
	TRƯỜNG TIỂU HỌC AN CƯ- HIỆN TRẠNG	GD	1.642,2		0,31
2	ĐẤT VĂN HOÁ		346,0		0,07
	ĐẤT NHÀ VĂN HÓA ẤP - XÂY MỚI	VHA	346,0		0,07
3	ĐẤT THƯƠNG MẠI-DỊCH VỤ		17.849,1		3,34
III	ĐẤT CÂY XANH -TDTT		4.393,0		0,82
	ĐẤT CÂY XANH	CX1...CX2	3.769,5		0,71
	ĐẤT SÂN TDTT	TDTT	623,5		0,12
IV	ĐẤT TÔN GIÁO		1.994,9		0,37
	MIẾU BÀ CHÚA XỨ	TG	1.994,9		0,37
V	ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG KHÁC		283.935,9		53,17
1	ĐẤT HỖN HỢP VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH	HHDV	93.586,1		17,53
2	ĐẤT DU LỊCH (RESORT, KHÁCH SẠN)	DL	190.349,8		35,64
VI	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		50.001,9		9,36
1	ĐẤT GIAO THÔNG		49.456,7		9,26
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG		49.119,0		9,20
	HÈM KỸ THUẬT		337,7		0,06
2	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC		545,2		0,10
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	HTKT	545,2		0,10
VII	ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH	QPAN	13.426,4		2,51
	TỔNG		534053,5		100,00

QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

+ Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- **Tổng diện tích đất quy hoạch: 534.053,47 m²**

- + Cao độ thiết kế trung bình: 25,97 m.

- + Cao độ tự nhiên trung bình: 25,96 m.

- + Chiều cao san lấp trung bình: 0,01m.

- + Diện tích không san lấp: 485.535,0 m².

- + Diện tích san lấp: 48.518,47 m².

- + **Khối lượng san lấp: 296,62 m³.**

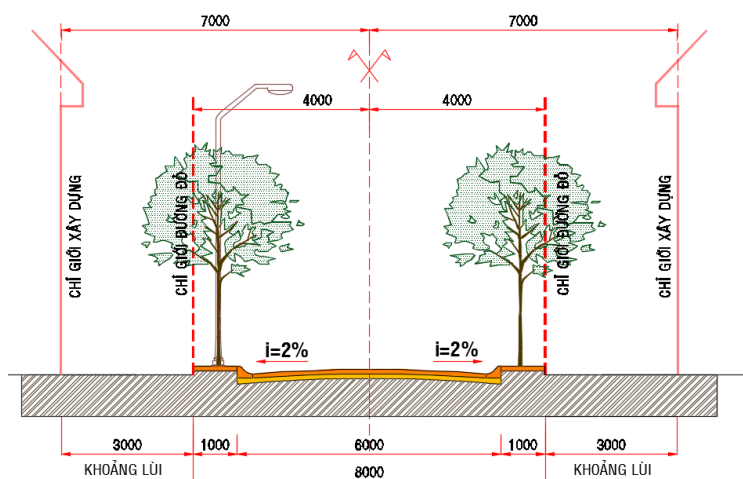
- + Do địa hình khu vực quy hoạch là đồi núi phức tạp, nên chỉ san lấp cục bộ bằng phương pháp đào đắp tại chỗ. Riêng những nơi quá thấp san lấp lấy cát từ biển.

QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

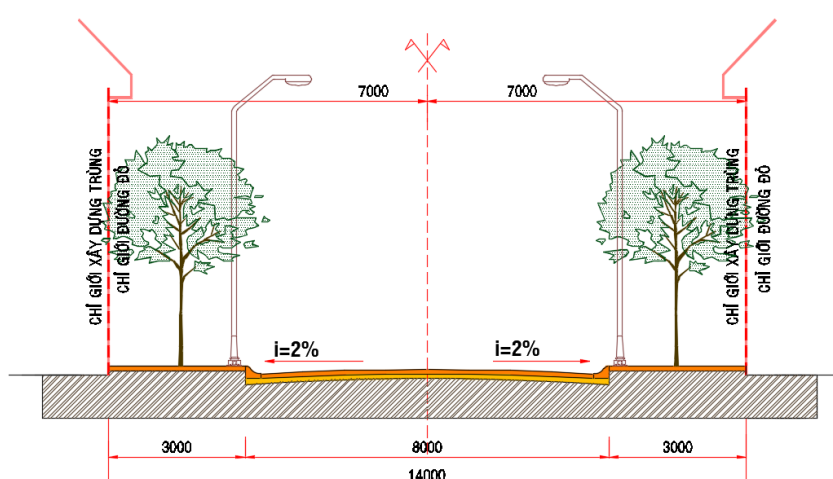
+ Giao thông:

Bảng thống kê mặt cắt ngang đường:

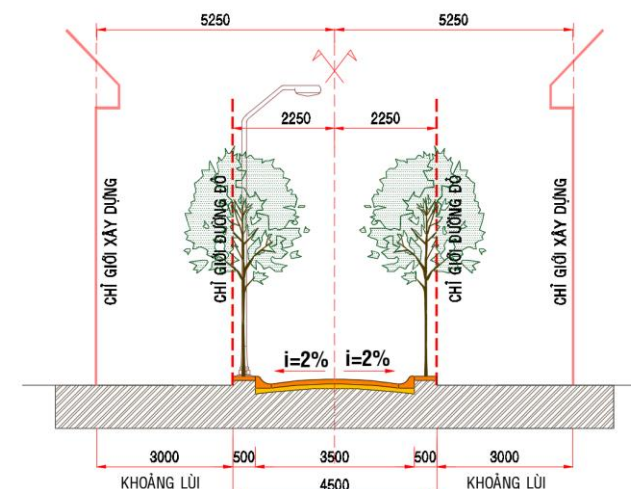
LOẠI MẶT CẮT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI	CHIỀU RỘNG(m)		LỘ GIỚI	DIỆN TÍCH (m ²)		TỔNG DIỆN TÍCH (m ²)
			MẶT ĐƯỜNG	LỀ ĐƯỜNG		ĐƯỜNG	LỀ	
1-1	ĐƯỜNG QUANH ĐẢO	5576,9	6	1-1	8	31412,57	10470,86	41883,43
2-2	ĐƯỜNG 1	96,2	8	3-3	14	722,48	541,86	1264,34
2-2	ĐƯỜNG 2	118,8	8	3-3	14	892,21	669,16	1561,36
2-2	ĐƯỜNG 3	133,2	8	3-3	14	1000,35	750,27	1750,62
2-2	ĐƯỜNG 4	105,2	8	3-3	14	790,07	592,55	1382,62
3-3	ĐƯỜNG 5	302,2	3,5	0,5-0,5	4,5	992,94	283,70	1276,63
	TỔNG	6332,5				35810,62	13308,38	49119,00



MẶT CẮT 1-1



MẶT CẮT 2-2



MẶT CẮT 3-3

QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

+ Quy hoạch cấp điện:

- **Nguồn điện:** Được sử dụng chung nguồn với hệ thống điện khu vực.
- Quy hoạch toàn bộ hệ thống lưới điện bằng cấp ngầm trung, hạ thế.
- Tính toán điện năng: Theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD; $\cos = 0,85$; $k_{dt} = 0,8$; $k_{dp} = 1,1$.
- **Tổng nhu cầu dung điện khoảng: 10.658 kVA.**

+ Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ hệ thống cấp nước tập trung A.

Tổng công suất cấp nước cho ấp An Cư là 400m³/ngđ (bao gồm cấp nước cho khu dân cư, các công trình công cộng, công viên cây xanh, rửa đường).

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống HDPE D100	m	5.540
2	Ống HDPE D63	m	260
3	Van gang	Cái	7
4	Van xả khí	Cái	5
5	Van xả cạn	Cái	3
6	Trụ cứu hỏa	Cái	33

QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

+ Quy hoạch thoát nước mưa và thoát nước thải sinh hoạt:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế và xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước sinh hoạt. Nước mưa được thi gom từ các tuyến cống bê tông ly tâm tập trung về các tuyến cống thoát nước mưa chung của khu vực và thoát ra biển. Nước thải sinh hoạt được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của ấp để xử lý.

Bảng thống kê vật tư thoát nước mưa

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTLT D400	m	130
2	Cống BTLT D600	Bộ	2.100
3	Cống BTLT D800	m	2.670
4	Cống BTLT D1000	m	850
5	Cửa xả D600	cái	1
6	Cửa xả D800	cái	1
7	Cửa xả D1000	cái	5
8	Hố ga D400	cái	3
9	Hố ga D600	cái	70
10	Hố ga D800	cái	89
11	Hố ga D1000	cái	28

QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

+ Vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ tại các hộ gia đình và các công trình công cộng sau đó đưa về trạm xử lý nước thải thông qua các đường ống dẫn nước thải trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung.
- Rác thải và chất thải rắn được thu gom về nơi xử lý chung của khu vực.
- Khuyến khích dân cư trồng cây xanh tập trung và phân tán theo lề đường, cây xanh các ly tạo cảnh quan xanh sạch đẹp, bảo vệ nguồn nước mặt cũng như nước ngầm.

Bảng thống kê vật tư thoát nước thải

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
01	Cống BTCT D300	m	5.175
02	Hố ga	Bộ	173
03	Ống HPDE D160	m	2.300
04	Hố bơm	Bộ	4



CHÂN THÀNH CẢM ƠN!