



BÁO CÁO

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

Quy mô 54,33 ha, tỷ lệ 1/500

(Theo Quyết định số 1227/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

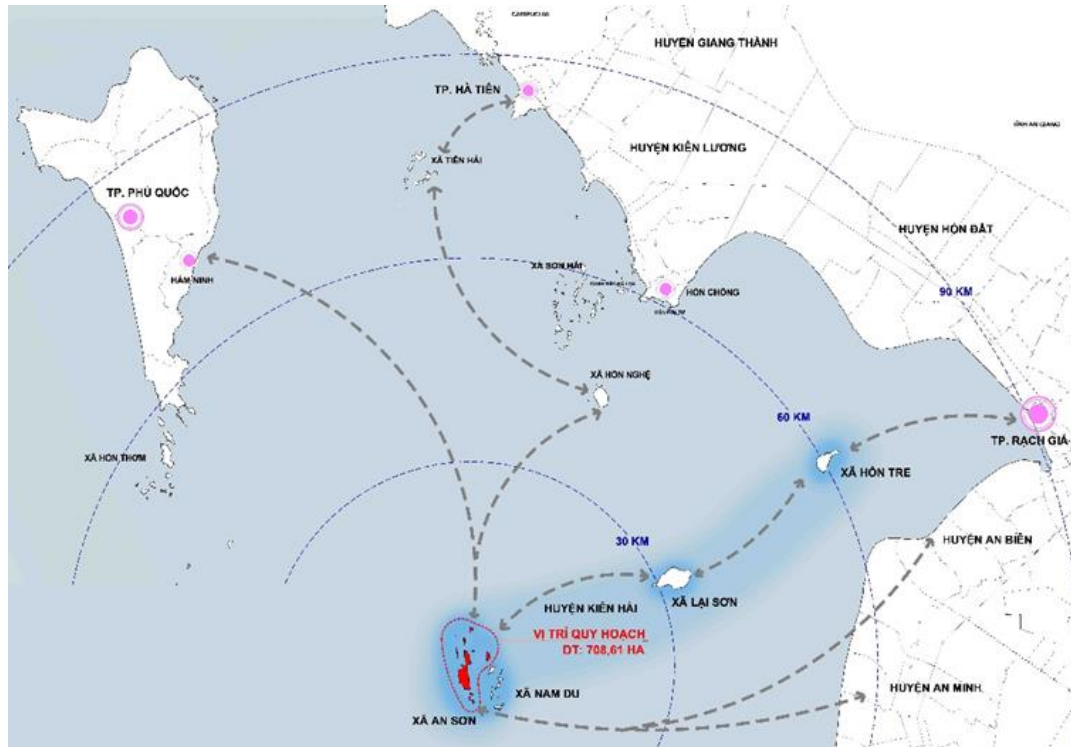
- **QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

4

- **QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

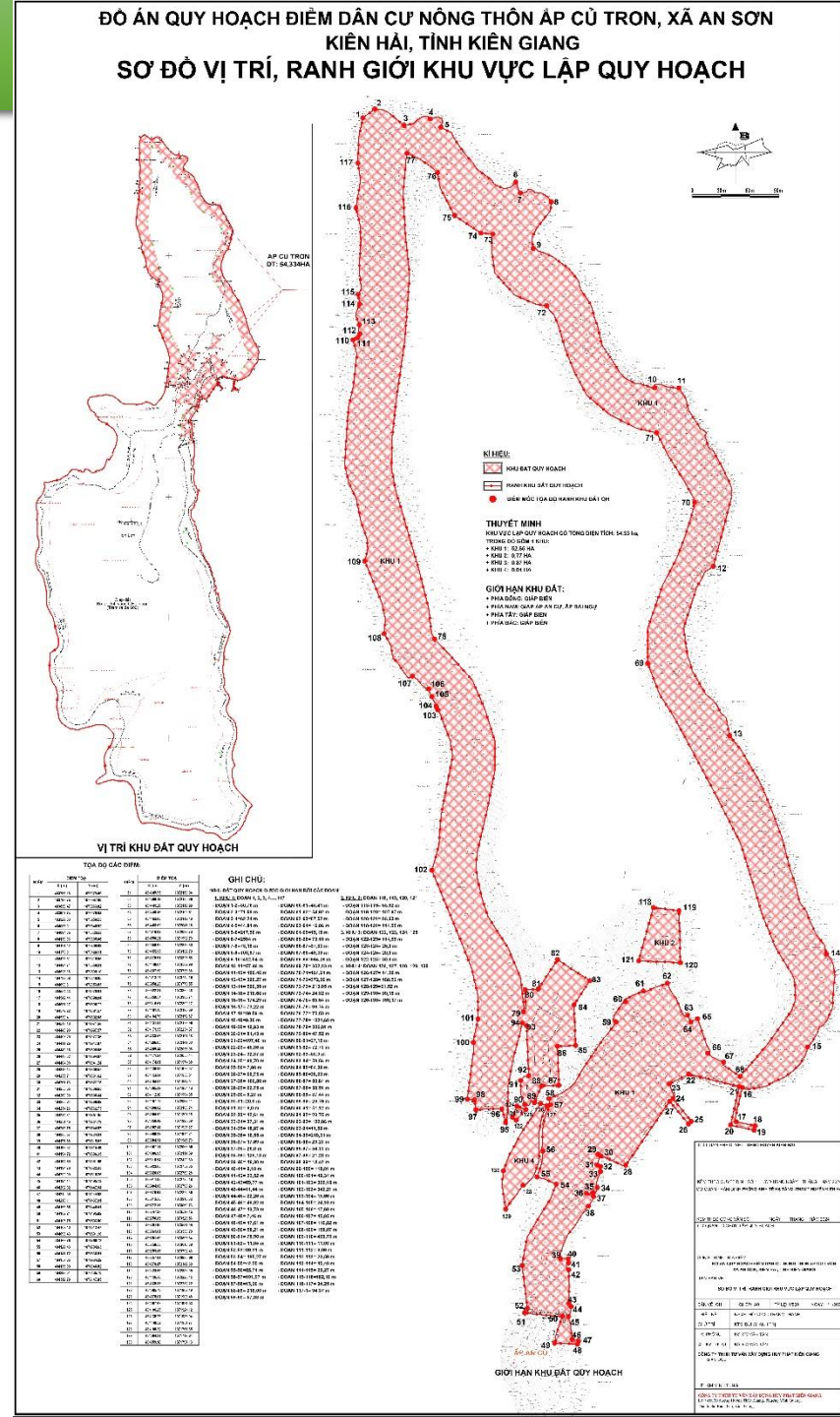
GIỚI THIỆU CHUNG

VỊ TRÍ GIỚI HẠN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH



Khu vực lập Quy hoạch thuộc Ấp Cù Tron, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. Tổng diện tích khoảng **54,33 ha**.

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



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: 54,33 ha.

Dân số dự kiến đến năm 2030: 2.000 người.

ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

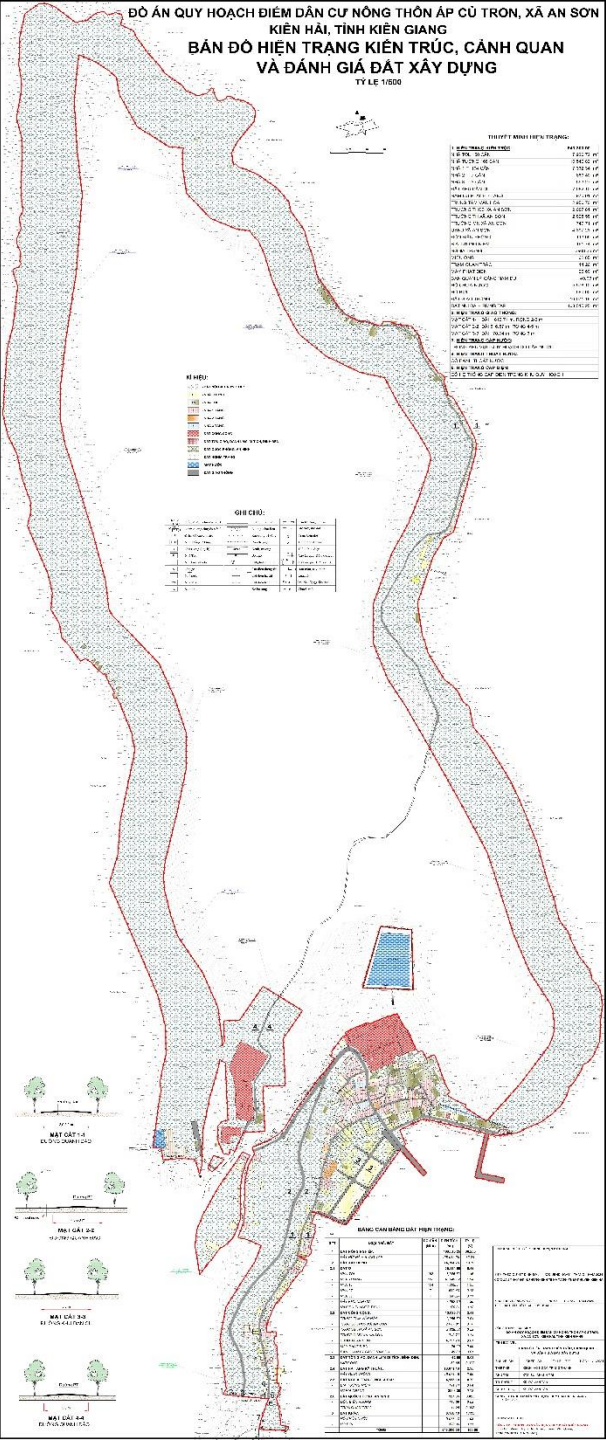
❖ Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

- Nhà ở: Nhà ở kiên cố tập trung chủ yếu ở khu vực Bãi Trệt do người dân tự xây; ngoài ra phân bố dọc tuyến đường quanh đảo; 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:**
 - + Khu vực lập quy hoạch có trạm phát điện An Sơn hiện hữu, quy mô khoảng 600m² tại Bãi Trệt, Hòn Lớn; khu vực 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 có trạm cấp nước An Sơn, diện tích 300 m² và hồ nước An Sơn, diện tích 770 m² tại Bãi Trệt, Hòn Lớn.
- **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.





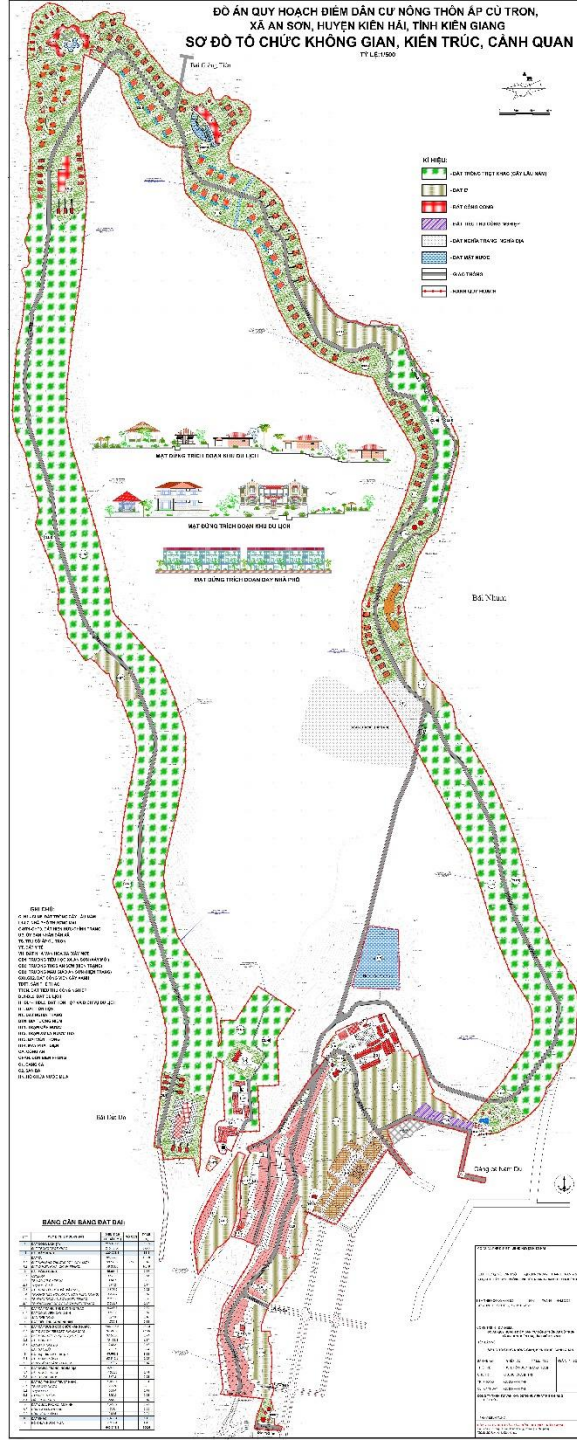
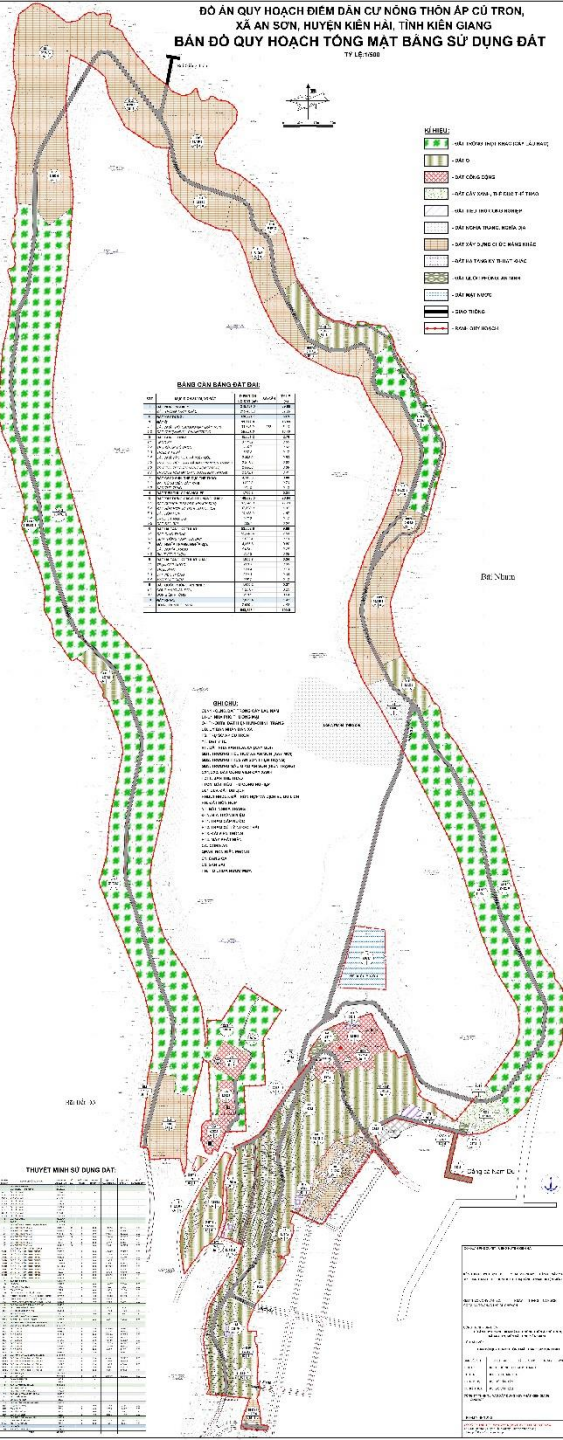
ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

STT	LOẠI NHÀ, ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT NÔNG NGHIỆP:	468.515,25	86.235
	ĐẤT NÚI ĐÁ + RỪNG TẠP	468.515,25	86,24
2	ĐẤT XÂY DỰNG:	74.784,75	13,76
2,1	ĐẤT Ở	35.114,66	6,46
	NHÀ TOL 158 CĂN	7.926,72	1,46
	NHÀ TƯỜNG 168 CĂN	10.540,82	1,94
	NHÀ 1T 104 CĂN	7.332,34	1,35
	NHÀ 2T 7 CĂN	689,40	0,13
	NHÀ 3T 3 CĂN	593,27	0,11
	ĐẤT KHU DÂN CƯ	7.062,10	1,3
	NAM DU PLACE 7 TẦNG	970,01	0,18
2,2	ĐẤT CÔNG CỘNG:	13.095,71	2,41
	TRUNG TÂM VĂN HÓA	2.956,70	0,54
	TRƯỜNG THCS XÃ AN SƠN	2.087,81	0,38
	TRƯỜNG TH XÃ AN SƠN	2.828,58	0,52
	TRƯỜNG MN XÃ AN SƠN	749,71	0,14
	UBND XÃ AN SƠN	4.397,28	0,81
	MÁY PHÁT ĐIỆN	26,60	0,005
	BAN QUẢN LÝ CẢNG NAM DU	49,03	0,010
2,3	ĐẤT TÔN GIÁO, DANH LAM DI TÍCH, ĐÌNH ĐÈN:	62,65	0,012
	MIẾU ÔNG	62,65	0,012
2,4	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT:	16.071,18	2,96
	ĐẤT GIAO THÔNG	16.071,18	2,96
2,5	ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA:	4.155,10	0,76
	BIA TƯỜNG NIỆM	191,74	0,038
	NGHĨA TRANG	3.963,36	0,73
2,6	ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH:	127,35	0,023
	ĐỒN BIÊN PHÒNG	113,09	0,02
	TRẠM QUAN TRẮC	14,26	0,003
3	ĐẤT KHÁC	6.158,10	1,133
	HỒ CHỨA NƯỚC	5.578,10	1,03
	HỒ BƠI	580,00	0,11
	TỔNG	543.300,00	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.
- Chỉnh trang và xây mới các công trình như Nhà văn hóa xã.
- Giữ nguyên hiện trạng đối với Ủy ban nhân dân xã, Trụ sở ấp Củ Tron, trạm y tế xã, trường Tiểu học xã An Sơn, trường THCS An Sơn và trường Mẫu giáo An Sơn.
- 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.



QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m²)	SỐ CĂN	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP:	215.437,6		39,65
-	ĐẤT TRỒNG TRỌT KHÁC	215.437,6		39,65
II	ĐẤT XÂY DỰNG:	320.221,1		58,9
1	ĐẤT Ở:	91.777,8		16,89
1,1	ĐẤT NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI: (XÂY MỚI)	33.146,2	273	6,10
1,2	ĐẤT Ở HIỆN HỮU - CHÍNH TRANG:	58.631,6		10,79
2	ĐẤT CÔNG CỘNG:	15.001,2		2,76
2,1	UBND XÃ	3.519,2		0,65
2,2	TRỤ SỞ ÁP CÙ TRON	114,7		0,02
2,3	TRẠM Y TẾ XÃ	897,2		0,17
2,4	ĐẤT NHÀ VĂN HÓA XÃ (XÂY MỚI)	2.898,0		0,53
2,5	TRƯỜNG TIỂU HỌC XÃ AN SƠN (HIỆN TRẠNG)	3.271,4		0,60
2,6	TRƯỜNG THCS AN SƠN (HIỆN TRẠNG)	2.088,6		0,38
2,7	TRƯỜNG MẦM GIÁO AN SƠN (HIỆN TRẠNG)	2.212,1		0,41
3	ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO:	4.343,8		0,80
3,1	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH	3.822,8		0,70
3,2	SÂN THỂ THAO	521,0		0,10
4	ĐẤT TIÊU THỦ CÔNG NGHIỆP	1.700,3		0,31
5	ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG KHÁC:	146.093,5		26,84
5,1	ĐẤT DU LỊCH (RESORT, KHÁCH SẠN)	97.246,3		17,90
5,2	ĐẤT HỖN HỢP VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH	37.530,0		6,91
5,3	ĐẤT HỖN HỢP	10.138,3		1,87
5,4	CẢNG CÁ NAM DU	943,2		0,17
5,5	ĐẤT SÂN BÀI	235,7		0,04
6	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT:	53.662,8		9,88
6,1	ĐẤT GIAO THÔNG	52.640,4		9,69
6,2	HÈM THÔNG HÀNH ĐỊA DỊCH	1.022,4		0,19
7	ĐẤT NGHỈ TRANG, NGHỈ ĐỊA:	4.335,8		0,80
7,1	ĐẤT NGHỈ TRANG	4.018,5		0,74
7,2	BIA TƯỞNG NIỆM	317,3		0,06
8	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC:	1.855,7		0,34
8,1	TRẠM CẤP NƯỚC	293,3		0,05
8,2	TRẠM XLNT	683,4		0,13
8,3	ĐÀI VIỄN THÔNG	320,3		0,06
8,4	MÁY PHÁT ĐIỆN	558,7		0,10
9	ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH:	1.450,2		0,27
9,1	CÔNG AN XÃ AN SƠN	1.231,7		0,23
9,2	ĐỒN BIÊN PHÒNG	218,5		0,04
III	ĐẤT KHÁC:	7.689,4		1,42
-	HỒ CHỨA NƯỚC MƯA	7.689,4		1,42
		543.348,1		100,0

QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

+ Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Tổng diện tích đất quy hoạch: **543.348,10m²**
- + Cao độ thiết kế trung bình: 23,69 m.
- + Cao độ tự nhiên trung bình: 23.68 m.
- + Chiều cao san lấp trung bình: 0,01m.
- + Diện tích không san lấp: 515.746,51m².
- + Diện tích san lấp: 27.610,59m².
- + Khối lượng san lấp: **852,02 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.

[illegible]

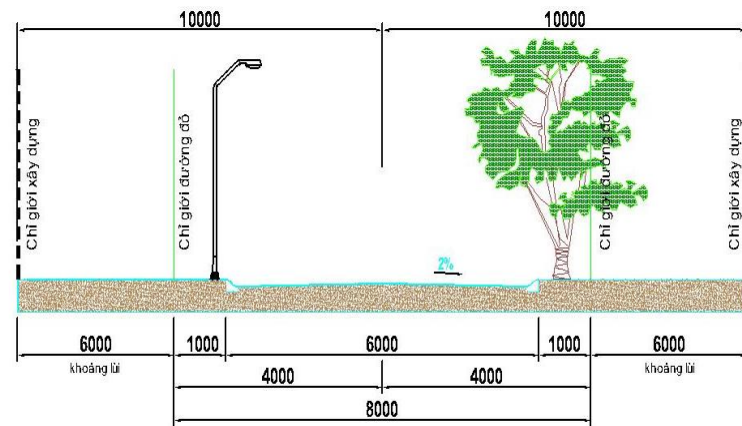
+ Giao thông:

Bảng thống kê mặt cắt ngang đường

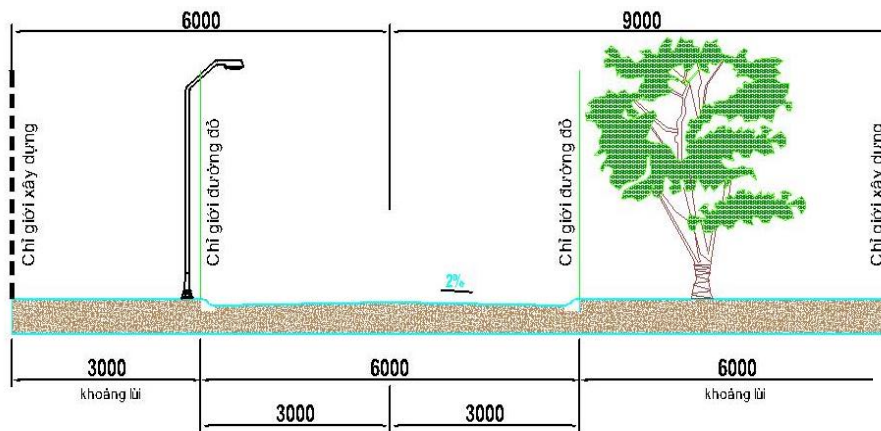
TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (m)	CHIỀU RỘNG (m)		LỘ GIỚI	DIỆN TÍCH (m²)	
			MẶT ĐƯỜNG	LỀ ĐƯỜNG		MẶT ĐƯỜNG	LỀ ĐƯỜNG
ĐƯỜNG 1	1-1	1967,45	6,00	1X2	8,00	11.804,70	3.934,90
ĐƯỜNG 2	1-1	2395,14	6,00	1X2	8,00	14.370,84	4.790,28
ĐƯỜNG 3	2-2	697,81	4,00	-	4,00	2.791,24	-
ĐƯỜNG 4	1-1	86,02	6,00	1X2	8,00	516,12	172,04
ĐƯỜNG 5	1-1	848,18	6,00	1X2	8,00	5.089,08	1.696,36
ĐƯỜNG 5	3-3	72,70	8,00	3x2	14,00	581,60	436,20
ĐƯỜNG 6	4-4	192,50	3,50	0.5x2	4,50	673,75	192,50
ĐƯỜNG 7	7-7	178,39	6,00	1x0	7,00	1.070,34	178,39
ĐƯỜNG 8	5-5	52,37	6,00	3x2	12,00	314,22	314,22
ĐƯỜNG 9	6-6	16,33	3,50	3x2	9,50	57,16	97,98
ĐƯỜNG 10	3-3	48,37	8,00	3x2	14,00	386,96	290,22
DIỆN TÍCH CÁC HẸM CÒN LẠI						2.881,31	
TỔNG		6.555,26				40.537,31	12.103,09

QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

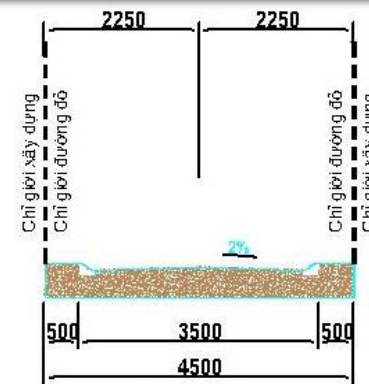
Mặt cắt đường giao thông



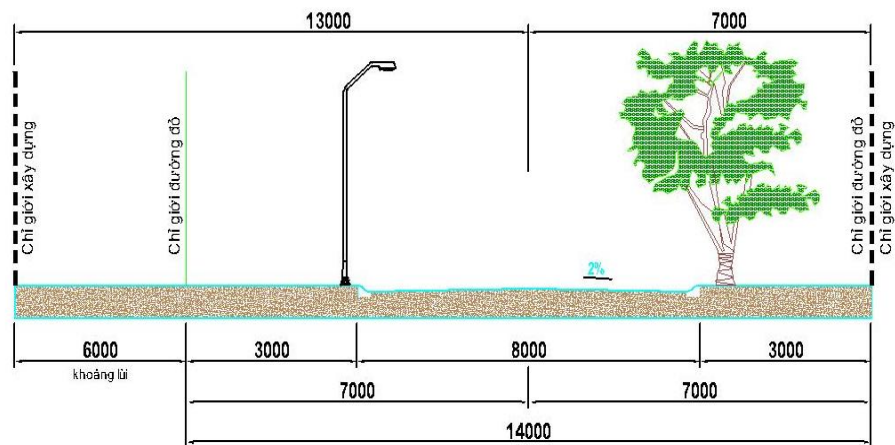
MAT CẮT 1-1



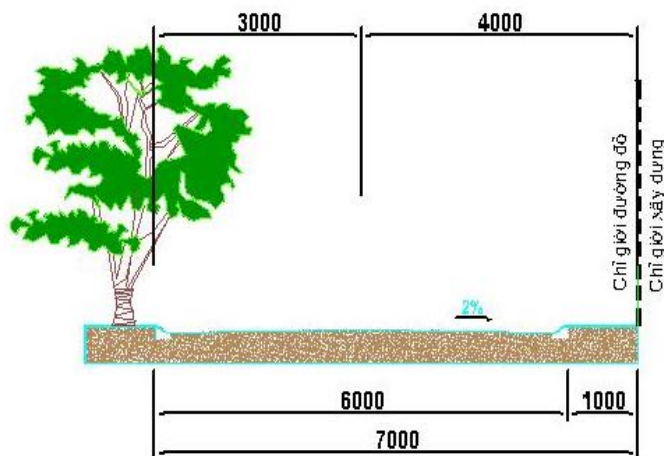
MAT CẮT 2-2



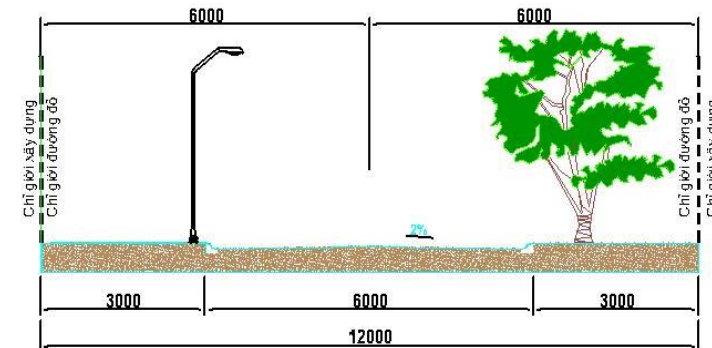
MAT CẮT 4-4



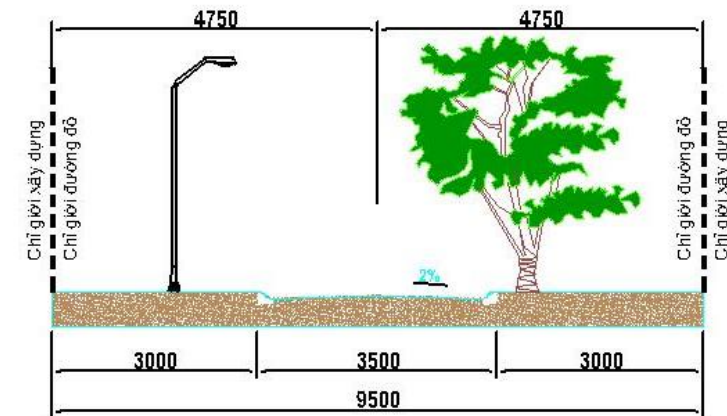
MAT CẮT 3-3



MAT CẮT 7-7



MAT CẮT 5-5



MAT CẮT 6-6

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 cáp 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: 6.721,2 kVA.**

+ Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ hệ thống cấp nước tập trung tại Ấp Củ Tron.

Tổng công suất cấp nước cho ấp Củ Tron là $320,5\text{m}^3/\text{ngđ}$ (chưa bao gồm chữa cháy) cấp nước cho khu dân cư, các công trình công cộng, công viên cây xanh, rửa đường.

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	300
2	Cống BTLT D600	Bộ	2420
3	Cống BTLT D800	m	460
4	Cống BTLT D1000	m	250
5	Cửa xả D600	cái	01
6	Cửa xả D800	cái	02
7	Cửa xả D1000	cái	03
8	Hố ga D400	cái	10
9	Hố ga D600	cái	80
10	Hố ga D800	cái	15
11	Hố ga D1000	cái	08

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	3620
02	Hố ga	Bộ	120
03	Ống HPDE D160	m	1300
04	Hố bơm	Bộ	3

CHÂN THÀNH CẢM ƠN!

