



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG PHÚC KIẾN**

176 Đường Nguyễn Trãi – Phường Tân Ninh – Tỉnh Tây Ninh Tel : 0276-3646555, Fax : 0276-3646555

## **BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI** **(ĐIỀU CHỈNH)**

**DỰ ÁN:**  
**CHỢ LONG HOA (KHU A-B)**

**TẬP 1/4**

**THUYẾT MINH BCNCKT**

*(Kèm theo Công văn số 506/CV-BQLDA ngày 24/3/2026 của Ban QLDA  
Công trình dân dụng tỉnh Tây Ninh.)*



**CHỦ ĐẦU TƯ : BAN QLDA ĐTXD CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG TỈNH TÂY NINH**  
**ĐỊA ĐIỂM XD: PHƯỜNG LONG HOA - TỈNH TÂY NINH**

**NĂM 2026**

**BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐIỀU CHỈNH**  
**(PHẦN THUYẾT MINH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI)**  
**DỰ ÁN: CHỢ LONG HOA (KHU A-B)**

**- Tổng mức đầu tư dự án : 150.091.565.000 đồng.**

*Bằng chữ: (Một trăm năm mươi tỷ, không trăm chín mươi một triệu, năm trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).*

- Trong đó:

Chi phí xây dựng	112.872.724.456	đồng.
Chi phí thiết bị:	8.182.061.000	đồng.
Chi phí quản lý dự án	2.136.066.714	đồng.
Chi phí tư vấn đầu tư XD	6.566.092.262	đồng.
Chi phí khác	938.834.500	đồng.
Dự phòng phí	19.395.785.763	đồng.

**- Nguồn vốn : Vốn ngân sách Tỉnh.**

Tây Ninh ngày.....tháng.....năm 2026

Đơn vị tư vấn  
**CTY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG**  
**PHÚC KIẾN**  
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đại diện Chủ đầu tư  
**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐTXD**  
**CTDD TỈNH TÂY NINH**  
GIÁM ĐỐC

Ks . Nguyễn Việt Hùng

**THUYẾT MINH**  
**BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI**

**I/ GIỚI THIỆU CHUNG :**

- 1. Tên Dự án : CHỢ LONG HOA (KHU A-B).**
- 2. Chủ đầu tư :** Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình dân dụng tỉnh Tây Ninh.
- 3. Địa điểm xây dựng :** phường Long Hoa, tỉnh Tây Ninh.
- 4. Nguồn vốn đầu tư:** Vốn Ngân sách Tỉnh.

**II/ CÁC VĂN BẢN THAM CHIẾU:**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng;
- Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 ngày 13/06/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý chợ;

- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 02/2025/TT-BXD Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9211:2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 2622 – 1995: Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình – Yêu cầu thiết kế;

- QCVN 06 : 2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- Quyết định số 2537/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Tây Ninh về phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu phường Long Hoa, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh;

- Quyết định số 1785/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh về giao 12.160,9 m<sup>2</sup> đất cho UBND thị xã Hòa Thành để xây dựng Chợ Long Hoa (khu A-B);

- Nghị quyết số 184/NQ-HĐND ngày 25/9/2024 của HĐND tỉnh Tây Ninh khóa X, kỳ họp thứ 15 về Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Chợ Long Hoa (khu A-B);

- Quyết định số 2326/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 về phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Chợ Long Hoa (khu A-B);

- Biên bản số 2954/BB-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh làm việc với Đảng uỷ Phường Long Hoa về tiến độ triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chợ Long Hoa.

- Thông báo số 4765/TB-VP ngày 27/6/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về Kết luận của Quyền Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Hồng Thanh tại buổi làm việc cho ý kiến về các nội dung liên quan đến dự án Chợ Long Hoa, nội dung:

“4. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh làm chủ đầu tư xây dựng khu A-B chợ Long Hoa để tiếp triển khai xây dựng khu A-B kết nối với khu C-D.

- Đề nghị UBND thị xã Hòa Thành giao toàn bộ hồ sơ liên quan đến dự án khu A-B chợ Long Hoa cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng tỉnh.

- Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng tỉnh Tây Ninh rà soát lại toàn bộ hồ sơ, phương án thiết kế trên cơ sở kế thừa toàn bộ thiết kế và kiến trúc của khu A-B, C-D giữ nét kiến trúc đặc sắc của “Long Hoa thị”; điều chỉnh phương án bố trí ngành hàng của khu A-B, C-D đảm bảo thống nhất, đồng bộ; hoàn chỉnh hồ sơ xây dựng theo quy định....”

- Báo cáo số: 157/BC-UBND, ngày 29 tháng 9 năm 2025 Báo cáo về việc rà soát thống kê các hộ tiểu thương đang kinh doanh tại khu A-B và khu C-D Chợ Long Hoa;

- Kết luận cuộc họp ngày 26/01/2026 của UBND tỉnh.

### **III/. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ:**

Chợ Long Hoa là ngôi chợ có lịch sử lâu đời gắn liền với sự phát triển của Tây Ninh, khu chợ được xây dựng hoàn chỉnh đầu tiên vào năm 1952, là trung tâm giao dịch đầu mối của Tỉnh với đa dạng hàng hóa tiêu dùng và nông sản. Đến

năm 2002 công trình chợ đã xuống cấp do hết niên hạn sử dụng nên được tháo dỡ, quy hoạch lại để chuyển đổi thành Trung tâm thương mại Long Hoa. Năm 2004, Khu A-B Trung tâm thương mại Long Hoa được hoàn thành đưa vào sử dụng, phần diện tích còn lại dự kiến xây dựng hoàn chỉnh khu C-D được chính trang làm khu chợ truyền thống. Đến năm 2017, Trung tâm thương mại Long Hoa được nhà đầu tư BOT thiết kế lại theo mô hình chợ truyền thống và cho xây dựng, khánh thành Khu C-D vào năm 2019.

Hiện nay, Khu A-B đã hết niên hạn sử dụng và đang xuống cấp; khu C-D hoạt động không hiệu quả; tầng hầm, tầng 1, 2, 3 đã hoàn chỉnh nhưng để trống không có hộ kinh doanh mua bán; khu đất trống giữa Khu A-B và C-D chưa xây dựng, khu vực xung quanh phía ngoài nhà lồng chợ đang tổ chức mua bán theo kiểu chợ tạm, một phần được che bởi khung sắt tiền chế, một phần xây che tự phát, tràn ra đường. Nhìn chung, khu chợ chưa hoàn chỉnh, không mỹ quan.

Từ những cơ sở nêu trên, việc đầu tư xây dựng Chợ Long Hoa (khu A-B) là rất cần thiết, phù hợp với quy hoạch xây dựng, kinh tế, xã hội của Tỉnh và của Phường Long Hoa.

#### **IV/. MỤC TIÊU ĐẦU TƯ XÂY DỰNG:**

Xây dựng chợ Khu A-B Long Hoa (Khu A-B) đầu nối với khu C-D thành một thể thống nhất, đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, an toàn vệ sinh thực phẩm và môi trường, xứng tầm là trung tâm kinh doanh thương mại của địa phương; bảo đảm cho nhân dân trong và ngoài tỉnh có nơi mua bán kinh doanh thuận lợi, sạch sẽ, an toàn, không còn tình trạng nhếch nhác, tạm bợ, mất trật tự như hiện nay.

#### **V/ VỊ TRÍ ĐẤT, CÁC KHỐI NHÀ HIỆN TRẠNG VÀ QUI HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG:**

##### **1/. Diện tích và vị trí khu đất:**

- Địa điểm: phường Long Hoa, tỉnh Tây Ninh.
- Tổng diện tích khu đất 12.610,9 m<sup>2</sup>.

- Với tứ cận sau:

+ Bắc giáp đường Huỳnh Thanh Mừng, nối ra đường Hùng Vương.

+ Đông giáp đường Huỳnh Thanh Mừng, nối ra đường Phan Văn Đáng.

+ Nam giáp Khu C-D đã giao nhà đầu tư quản lý khai thác theo hình thức xã hội hóa (BOT).

+ Tây giáp đường Huỳnh Thanh Mừng, nối ra đường Hai Bà Trưng.

- Diện tích khu đất phù hợp để xây dựng chợ đạt tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9211:2012, Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế.

## **2/. Đánh hiện trạng đang sử dụng:**

2.1/. Hiện trạng cơ sở vật chất:

a. Khối nhà Trung tâm thương mại Long Hoa (Khu A-B): 3 tầng, diện tích sử dụng 12.900 m<sup>2</sup>, tổng số điểm kinh doanh là 326 sạp và ki ốt, xây dựng năm 2004.

- Tầng hầm: diện tích 4300 m<sup>2</sup>, 169 sạp.

- Tầng trệt: diện tích 4.300 m<sup>2</sup>, 115 sạp.

- Ki ốt: 42 căn.

- Lầu 1: diện tích 4.300 m<sup>2</sup>, không bố trí điểm kinh doanh.

b. Bên ngoài nhà lồng: 323 sạp

2.2/. Đánh giá hiện trạng:

a. Khối nhà Khu A-B, xây dựng và sử dụng từ năm 2004, hiện đang xuống cấp, đã hết niên hạn sử dụng, Huyện đã có kế hoạch tháo dỡ.

b. Khu kinh doanh bên ngoài xây dựng tạm bằng khung sắt tiền chế, vách ốp tole, mái lợp tole.

c. Các công trình phụ trợ:

- Hệ thống cấp điện nước, PCCC đã có.

- Đường nội bộ, sân, cây xanh, chưa có.

d. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: xung quanh giáp đường Huỳnh Thanh Mừng (LGQH 30m), kết nối với các trục đường lớn (LGQH 40m), tương ứng với các cửa chợ Long Hoa.

- Cấp điện: có nguồn trung thế thuận tiện kết nối sử dụng.

- Cấp nước: có hệ thống cấp nước công cộng đến công trình.

- Thoát nước: có hệ thống thoát nước công cộng theo đường xung quanh chợ, kết nối với hệ thống chung của khu vực.

- Thoát nước thải: có hệ thống thu gom nước thải khu vực thị xã Hòa Thành đến công trình.

- Thông tin liên lạc: có hệ thống thông tin liên lạc của các nhà mạng đến công trình.

### **3/. Quy hoạch tổng mặt bằng:**

#### **3.1/. Chuẩn bị mặt bằng:**

- Tháo dỡ toàn bộ Khối nhà Khu A-B hiện trạng, và các mái che tạm xung quanh trong phạm vi đất xây dựng chợ.

- **San lấp tầng hầm Khu A-B hiện trạng, diện tích 4.200 m<sup>2</sup>, chiều sâu 1,5 m**

- Xây dựng chợ tạm và hỗ trợ di dời các hộ kinh doanh cố định hiện trạng sang khu chợ tạm trong thời gian xây dựng chợ mới.

#### **3.2/. Quy hoạch tổng thể:**

- Nhà lồng chính khu A-B: nhà 2 tầng, bố trí khu vực trung tâm chợ, hướng Nam kết nối vào nhà lồng khu C-D của Nhà đầu tư đang khai thác sử dụng, tạo thành một khối thống nhất theo quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt.

- Các khối phụ trợ:

+ Trạm điện, nhà để máy phát điện **và kho chứa chất thải nguy hại** bố trí phía Tây-Bắc gần đường Huỳnh Thanh Mừng.

+ Nhà xe, trạm bơm, hồ chứa nước PCCC sử dụng chung tầng hầm khu C-D.

- Các hạng mục hạ tầng:

+ Đường nội bộ, sân tập kết hàng hóa: đường bê tông nhựa, bố trí xung quanh lòng Nhà lồng chính khu A-B đảm bảo thông thoáng vận

chuyên hàng hóa và PCCC theo tiêu chuẩn, **khu tập kết rác sinh hoạt bố trí phía Nam và Bắc gần đường Huỳnh Thanh Mừng.**

+ Hệ thống cấp điện, cấp nước, dịch vụ viễn thông: đầu nối từ các điểm công cộng trên tuyến đường Huỳnh Thanh Mừng.

+ Hệ thống thoát nước:

\* Nước thải: mương, ống thu nước từ các điểm kinh doanh trong nhà lồng chợ và nước sinh hoạt thu gom vào hầm tự hoại, bể tách dầu mỡ, bể lắng (riêng từng hệ thống) và đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải khu vực Phường Long Hoa tại các điểm đầu nối trên trục đường Huỳnh Thanh Mừng.

\* Nước mặt: mương, cống thu nước từ mái nhà và sân đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên đường Huỳnh Thanh Mừng.

+ Cây xanh: trồng cây xanh tạo cảnh quang và bóng mát trong đường nội bộ, sân tập kết hàng hóa.

## VI. PHẠM VI NGHIÊN CỨU THỰC HIỆN DỰ ÁN:

**1/. Mặt bằng xây dựng:** Trong phạm vi khu đất được giao, diện tích sử dụng đất là 12.610,9 m<sup>2</sup>.

**2/. Xây dựng mới các hạng mục công trình:**

**2.1/ Hạng mục chính:**

a/. Xây mới khu A-B.

+ Nhà lồng chính khu A-B.

**+ Nhà để máy phát điện và kho chứa chất thải nguy hại.**

b/. Chợ tạm.

**2.2 Hạng mục hạ tầng:**

a/. Đường nội bộ, bãi tập kết hàng.

b/. Cây xanh.

c/. Hệ thống cấp, thoát nước tổng thể, PCCC:

+ Hệ thống cấp nước tổng thể.

+ Hệ thống thoát nước mặt.

+ Hệ thống thoát nước thải.

+ Hệ thống phòng cháy chữa cháy.

d/. Hệ thống điện nguồn, trạm biến áp + chiếu sáng bên ngoài.

**3./ Trang thiết bị:** cung cấp trang thiết bị cần thiết cho hệ thống điện, PCCC.

**4./ Hồ sơ khảo sát địa chất:**

- Tham khảo hồ sơ khảo sát địa chất ban đầu để lập thiết kế cơ sở, hồ sơ khảo sát ban đầu có khảo sát địa chất 4 hố khoan nằm ở khu C-D, trong đó có 1 hố khoan nằm tiếp giáp với khu A-B.

- Đề nghị khoan thêm 3 hố khoan để phục vụ giai đoạn thiết kế bản vẽ thi công theo tiêu chuẩn TCVN 9363-2012 và TCVN 10304:2025 quy định.

**5./ Hồ sơ khảo sát địa hình:** Tham khảo hồ sơ khảo sát địa hình ban đầu để lập thiết kế cơ sở.

**VII. CÔNG SUẤT PHỤC VỤ:**

**1/. Số điểm kinh doanh cố định 832 điểm:**

**2/. Công suất phục vụ:** 15.000 khách hàng.

**VIII. QUY MÔ VÀ DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÁC HẠNG MỤC:**

**1/. Qui mô:**

- Chợ hạng 1, số điểm kinh doanh cố định 832 điểm.

- Cấp công trình: cấp II.

**2/. Diện tích xây dựng các hạng mục:**

**2.1/. Xây mới khu A-B:**

**2.1.1/. Nhà lồng chính khu A-B:**

. Nhà cấp II.

.Quy mô: 2 tầng.

- . DTXD: 7.859,6 m<sup>2</sup>.
- . Tổng DT sàn: 11.055,3 m<sup>2</sup>.
- . Cốt nền so với cốt hoàn thiện đường nội bộ: + 0,45 m.
- . Chiều cao công trình so với cốt hoàn thiện đường nội bộ: + 23,30m.
- . Bảng diện tích sử dụng:

STT	TÊN PHÒNG	SỐ LƯỢNG	DIỆN TÍCH THIẾT KẾ (m <sup>2</sup> )	SO SÁNH TIÊU CHUẨN
<b>1. Tầng hầm</b>			<b>112,7</b>	
	Cầu thang bộ kết nối tầng trệt Khu A-B với Tầng hầm khu C-D hiện trạng.	-	112,7	-
<b>2. Tầng trệt</b>			<b>7.835,6</b>	
1	Sạp kinh doanh	614 sạp (4 m <sup>2</sup> /sạp)	2.456,00	>3 m <sup>2</sup> /sạp, đạt.
2	Khu vệ sinh công cộng	Nam, Nữ, Khuyết tật	85,30	-
3	Cầu thang, ram dốc	-	192,0	-
4	Sảnh, hành lang	-	4.976	Lối đi chính ≥2,4m, Lối đi phụ ≥1,8m; đạt.
5	Kết cấu, vách, gen kỹ thuật	-	211,6	-
<b>3. Lầu 1</b>			<b>3.107,0</b>	
1	Sạp kinh doanh	218 sạp (4 m <sup>2</sup> /sạp)	872,00	>3 m <sup>2</sup> /sạp; đạt.
2	Khu vệ sinh công cộng	Nam, Nữ, Khuyết tật	77,00	-
3	Cầu thang	-	170,00	-
4	Sảnh, hành lang	-	1.797,5	Lối đi chính ≥3m, Lối đi phụ ≥2,4m; đạt.
5	Kết cấu, vách, gen kỹ thuật	-	190,5	-
<b>Cộng</b>			<b>11.055,3</b>	

**2.1.2/. Nhà để máy phát điện và kho chứa chất thải nguy hại**

- . Nhà cấp IV.
- . Quy mô: 1 tầng.
- . DTXD: 36 m<sup>2</sup>.
- . Tổng DT sàn: 36 m<sup>2</sup>.
- . Cốt nền so với cốt hoàn thiện đường nội bộ: + 0,20m
- . Chiều cao công trình so với cốt hoàn thiện đường nội bộ: + 3,50m.

**2.2/. Chợ tạm:**

- . Loại công trình: Nhà tiền chế.
- . Quy mô: 1 tầng, thời hạn sử dụng 1-2 năm.
- .DTXD: 2.841,6 m<sup>2</sup>.
- .Tổng DT sàn: 2.841,6 m<sup>2</sup>.
- . Cốt nền so với cốt hoàn thiện đường nội bộ: + 0,00m.
- . Chiều cao công trình so với cốt hoàn thiện đường nội bộ: + 3,40m.
- . Chợ tạm bố trí 6 khu sạp:
  - + Khu A, B: bố trí trên đường Huỳnh Thanh Mừng, phía cửa 3 và cửa 7 chợ, cách hàng rào thi công chợ là 3,6 m, diện tích xây dựng: 1.145,6 m<sup>2</sup>.
  - + Khu C: bố trí trên dãy phân cách đường Hai Bà Trưng, diện tích xây dựng: 480 m<sup>2</sup>.
  - + Khu D: bố trí trên dãy phân cách đường Phan Văn Đáng, diện tích xây dựng: 456 m<sup>2</sup>.
  - + Khu E: bố trí trên dãy phân cách đường Trương Quyền, diện tích xây dựng: 344 m<sup>2</sup>.
  - + Khu F: bố trí trên dãy phân cách đường Ngô Thời Nhiệm, diện tích xây dựng: 416 m<sup>2</sup>.

**2.3/. Đường nội bộ, bãi tập kết hàng hóa:**

- . Cấp công trình: Cấp IV. (theo thông tư số 06/2021/TT-BXD)
- . Loại công trình: công trình giao thông.

- . Loại đường: đường phố nội bộ.
- . Cấp kỹ thuật: cấp 30. (theo TCVN 13592-2022 - Đường đô thị)
- . Tốc độ thiết kế: 30 km/h. (theo TCVN 13592-2022 - Đường đô thị)
- . Diện tích: 4.725,3 m<sup>2</sup> (Đường nội bộ bê tông nhựa)
- . Diện tích: 1.150 m<sup>2</sup> (Nền đường bê tông nhựa vượt nổi)
- . Diện tích: 2000 m<sup>2</sup> (Nền vỉa hè đường Huỳnh Thanh Mừng cải tạo)
- . Cốt nền hoàn thiện đảm bảo kỹ thuật, thoát nước, vượt nổi vào đường Huỳnh Thanh Mừng theo cao độ quy hoạch.

#### **2.4/. Cây xanh:**

- . Trồng cây tán trung.
- . Diện tích: 50 m<sup>2</sup>.
- . Cốt nền so với cốt hoàn thiện đường nội bộ: + 0,10 m.

#### **2.5/. Hệ thống cấp, thoát nước tổng thể, PCCC:**

##### **2.5.1/. Hệ thống cấp nước tổng thể:**

Trạm bơm, hồ chứa nước PCCC sử dụng chung tầng hầm khu C-D

##### **2.5.2/. Hệ thống thoát nước mặt**

- Bố trí mương hở BTCT B500 chiều dài khoảng 315m có nắp đan thu nước mái và nền sân xung quanh nhà. Bố trí cống BTCT D600 chiều dài khoảng 35m đầu nối vào hệ thống thoát nước đô thị đường Huỳnh Thanh Mừng.

##### **2.5.3/. Hệ thống thoát nước thải**

- Bố trí hệ thống đường ống HDPE thu nước thải từ các khu vệ sinh thu gom vào bể lắng 3 ngăn để xử lý sơ bộ; nước thải từ các sạp thu gom vào bể tách mỡ, bể lắng bùn trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải khu vực.

##### **2.5.4/. Hệ thống PCCC:**

- Hệ thống báo cháy tự động, Hệ thống chống sét, Hệ thống chữa cháy nước cho toàn công trình, màng ngăn cháy, Bố trí các thiết bị PCCC cầm tay tại các vị trí thích hợp theo tiêu chuẩn.

#### **2.6/. Hệ thống điện nguồn, trạm biến áp + chiếu sáng bên ngoài:**

- Trạm biến áp đầu nối vào nguồn điện cao thế trực đường Huỳnh Thanh Mừng. Cấp nguồn từ trạm điện hạ thế đến các khối nhà, đảm bảo phân pha và phân chia khu vực hợp lý, thuận tiện công tác quản lý vận hành. Bố trí hệ thống đèn chiếu sáng bên ngoài đảm bảo hoạt động ban đêm và bảo vệ trật tự khu vực chợ.

### 3/. Mật độ xây dựng :

STT	HẠNG MỤC	KHU A-B (M <sup>2</sup> )	KHU C-D (M <sup>2</sup> )	CỘNG (M <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ (%)
1	Diện tích đất	12.610,9	10.389,1	23.000	
2	Diện tích xây dựng nhà lồng chính và các hạng mục công trình có mái khác	7871,6	4.037,4	11.909	51,78
3	Đường nội bộ, bãi xe, sân tập kết hàng hóa	4.689,3	6.301,7	10.991	47,79
4	Cây xanh	50	50	100	0,43

- Mật độ xây dựng : 51,78 % đạt tiêu chuẩn TCVN 211:2012, đối với chợ được xây dựng trong khu trung tâm đô thị cho phép tăng mật độ xây dựng nhà chợ chính và các hạng mục công trình có mái khác đến 70 % nhưng vẫn phải bảo đảm các tiêu chuẩn về an toàn và PCCC, phù hợp Quy định mật độ xây dựng trong Quy hoạch phân khu phường Long Hoa đã được phê duyệt.

### IX/. HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG :

- Nguồn vốn ngân sách Tỉnh.
- Chủ đầu tư trực tiếp quản lý, thực hiện dự án.

### X/. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN:

#### 1/. Khả năng đảm bảo các yếu tố để thực hiện dự án :

1.1 Sử dụng tài nguyên: đất xây dựng công trình là đất công hiện có, được UBND Tỉnh giao sử dụng với mục đích xây dựng chợ, vị trí đất phù hợp với qui hoạch chung của thị xã Hòa Thành.

1.2 Công nghệ, thiết bị:

- Thống nhất với đơn vị sử dụng lựa chọn công năng phù hợp để qui hoạch tổng mặt bằng, bố trí các phân khu vực buôn bán phù hợp dây chuyền công năng đã chọn, tham khảo ý kiến các hộ kinh doanh về phương án thiết kế, đảm bảo hoạt động tốt khi đưa công trình vào sử dụng.

- Lắp đặt thiết bị hiện đại, phù hợp công tác chuyên môn, theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành, khai thác sử dụng, ưu tiên dùng thiết bị sản xuất trong nước để tiết kiệm kinh phí. Rà soát các thiết bị hiện có để tránh đầu tư trùng lắp.

1.3 Sử dụng lao động : sử dụng cán bộ nhân viên hiện tại và xin biên chế phát triển, đáp ứng khả năng phục vụ sau khi hoàn thành công trình, đưa công trình vào vận hành.

1.4 Hạ tầng kỹ thuật : có hệ thống cấp, thoát nước công cộng, có hệ thống giao thông và các hệ thống kỹ thuật hạ tầng như điện, dịch vụ viễn thông.

1.5 Yêu cầu trong khai thác sử dụng : trong quá trình khai thác sử dụng đơn vị được giao thụ hưởng phải tuân thủ qui trình bảo trì công trình, thường xuyên bảo dưỡng để công trình được sử dụng lâu bền.

1.6 Thời gian thực hiện :

Hoàn thành đưa vào sử dụng năm 2027.

1.7 Giải phóng mặt bằng :

Tháo dỡ toàn bộ các công trình hiện trạng trong phạm vi đất xây dựng chợ, tuy nhiên trong quá trình xây dựng chợ vẫn phải hoạt động, do đó sẽ xây khu chợ tạm theo Phương án đầu tư bố trí, sắp xếp kinh doanh tạm đối với tiểu thương khu A-B chợ Long Hoa đã được phê duyệt theo Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND thị xã Hòa Thành.

1.8 Tổ chức quản lý thực hiện dự án :

- Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án, đấu thầu và giám sát thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị (hoặc thuê tư vấn khi cần thiết).

- Tổ chức triển khai các bước thủ tục đầu tư dự án đúng thời gian quy định, đạt chất lượng và có hiệu quả.

- Thực hiện đúng tiến độ dự án là chuẩn bị đầu tư năm 2021 và triển khai thực hiện, hoàn thành đưa vào sử dụng năm 2027.

1.9 Vận hành, sử dụng công trình và bảo vệ môi trường :

- Chủ đầu tư thực hiện bảo hành công trình theo hợp đồng xây dựng công trình và lắp đặt thiết bị.

- Đơn vị sử dụng vận hành thiết bị đúng kỹ thuật, bảo dưỡng và bảo trì công trình theo qui trình do đơn vị tư vấn thiết kế lập, và được Chủ đầu tư phê duyệt.

- Thực hiện theo qui định trong Giấy phép môi trường.

**2/. Đánh giá tác động của dự án :**

2.1 Thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, tái định cư: Dự án không tính phương án tái định cư do không có người ở trong phần đất xây dựng.

2.2 Bảo vệ cảnh quan, môi trường sinh thái :

- Trồng các cây xanh lâu năm phủ bóng mát trong khuôn viên để giữ gìn cảnh quan tươi mát cho công trình.

- Vị trí xây dựng chợ không gần với bệnh viện, cơ sở chăn nuôi, nhà máy chế biến có chất thải độc hại, nên không bị ảnh hưởng bởi môi trường xung quanh.

- Hệ thống nước thải sinh hoạt không mang tính lây nhiễm và độc hại, không gây ảnh hưởng cho môi trường xung quanh. Nước thải chợ được thu gom vào hố ga, bể tách dầu mỡ và bể lắng, sau đó dẫn vào hệ thống thu gom nước thải khu vực trên đường Huỳnh Thanh Mừng.

- Rác thải được thu gom đúng qui định không gây ô nhiễm.

2.3 An toàn trong xây dựng : trong quá trình thi công cần phải có giải pháp che chắn, biển cảnh báo, đảm bảo an toàn lao động và người dân xung quanh. Trong quá trình thi công phải xử lý giảm bụi, tiếng ồn ảnh hưởng đến hoạt động của các hộ dân lân cận.

2.4 Phòng, chống cháy, nổ : trong công trình, phải thiết kế đầy đủ hệ thống phòng, chống cháy, nổ theo đúng tiêu chuẩn hiện hành. Có hệ thống thoát hiểm, hành lang thoát hiểm và đường nội bộ phục vụ công tác chữa cháy hợp lý, liên hoàn.

**XI/ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, NGUỒN VỐN, ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN :**

**1/. Phương pháp lập chí xây dựng :**

- Căn cứ theo số liệu dự toán của các dự án tương tự đã thực hiện trong tỉnh, cân đối theo mức độ sử dụng vật liệu trang trí, cấp công trình, điều chỉnh giá theo thời điểm lập báo cáo nghiên cứu khả thi là năm 2026.

- Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.

- Khái toán theo khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở kết hợp phương pháp theo suất vốn đầu tư xây dựng và theo dữ liệu về chi phí của dự án, công trình tương tự đã thực hiện.

- Thuyết minh và dự toán đính kèm.

**2/. Phương pháp lập chí phí thiết bị :**

- Đơn giá : căn cứ theo báo giá của nhà sản xuất, tham khảo giá trên hệ thống thông tin điện tử, báo giá của các nhà cung cấp thiết bị chuyên ngành, theo thời điểm lập điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi là năm 2026.

- Số liệu : theo định mức và tiêu chuẩn thiết kế.

**3/. Tổng mức đầu tư :**

- Tổng mức đầu tư dự án : 150.091.565.000 đồng.

*Bằng chữ: (Một trăm năm mươi tỷ, không trăm chín mươi một triệu, năm trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).*

- Trong đó:

Chi phí xây dựng	112.872.724.456 đồng.
Chi phí thiết bị:	8.182.061.000 đồng.
Chi phí quản lý dự án	2.136.066.714 đồng.
Chi phí tư vấn đầu tư XD	6.566.092.262 đồng.
Chi phí khác	938.834.500 đồng.
Dự phòng phí	19.395.785.763 đồng.

**4/. Nguồn vốn :**

Vốn ngân sách Tỉnh.

**5/. Hiệu quả kinh tế - xã hội:**

- Khi dự án được đưa vào sử dụng sẽ đáp ứng được nhu cầu buôn bán của các tiểu thương, đảm bảo vệ sinh môi trường và yêu cầu về PCCC.

- Đảm bảo nhu cầu mua sắm, tiêu dùng của người dân trong khu vực, tạo điểm thu hút kinh doanh và khách tham quan du lịch trong tỉnh và ngoài tỉnh, tạo vẻ mỹ quan cho thị xã Hòa Thành trong quá trình đổi mới và phát triển.

## **XII. SO SÁNH NỘI DUNG THEO DỰ ÁN ĐƯỢC DUYỆT VÀ SAU KHI ĐIỀU CHỈNH:**

### **1. Qui mô:**

<b>STT</b>	<b>THEO DỰ ÁN ĐƯỢC DUYỆT</b>	<b>ĐIỀU CHỈNH</b>
1	Tên dự án: CHỢ LONG HOA (KHU A-B).	(Không điều chỉnh).
2	Địa điểm xây dựng: phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.	Địa điểm xây dựng: phường Long Hoa, tỉnh Tây Ninh.
3	- Diện tích đất xây dựng khu A-B: 12.610,9 m <sup>2</sup> . - Khu C-D do nhà đầu tư quản lý khai thác theo hình thức xã hội hóa (BOT) có diện tích: 9.482 m <sup>2</sup> .	- Diện tích đất xây dựng khu A-B: 12.610,9 m <sup>2</sup> . - Khu C-D, nhà đầu tư bàn giao lại khu C-D cho Phường Long Hoa tiếp tục quản lý khai thác.
4	Qui mô:	
4.1	Chợ hạng 1: - Số điểm kinh doanh cố định trong nhà: 746 sạp. - Số điểm kinh doanh cố định ngoài trời: 44 sạp. - Ki ốt: 43 căn. - Kho dịch vụ: 0 căn.	Chợ hạng 1: - Số điểm kinh doanh cố định trong nhà: 832 sạp. - Số điểm kinh doanh cố định ngoài trời: 0 sạp. - Ki ốt: không thực hiện. - Kho dịch vụ: 0 căn.
4.2	Các hạng mục công trình:	
a	Nhà lồng chính: - Xây mới khu A-B: 17.633 m <sup>2</sup> . . Tầng hầm: 6.492,3 m <sup>2</sup> .  . Tầng trệt: 6.243,15 m <sup>2</sup> . . Lầu 1: 4566,15 m <sup>2</sup> . . Lầu 2: 331,4 m <sup>2</sup> . - Khu C-D: 10.568 m <sup>2</sup> , nhà đầu tư	Nhà lồng chính: - Xây mới khu A-B: 11.055,6 m <sup>2</sup> . . Tầng hầm: không thực hiện, chỉ bố trí cầu thang bộ kết nối với tầng hầm khu C-D, diện tích: 112,7 m <sup>2</sup> . . Tầng trệt: 7.835,6 m <sup>2</sup> . . Lầu 1: 3.107,0 m <sup>2</sup> . . Lầu 2: không thực hiện. - Khu C-D: 10.568 m <sup>2</sup> , nhà đầu tư bàn

	quản lý khai thác theo hình thức xã hội hóa (BOT).	giao cho Phường Long Hoa tiếp tục quản lý khai thác, không cải tạo.
b	Nhà để máy phát điện: 24 m <sup>2</sup> .	Nhà để máy phát điện và kho chứa chất thải nguy hại: 36 m <sup>2</sup> .
c	Mái che các bãi đậu xe ô tô: 550 m <sup>2</sup> .	Mái che các bãi đậu xe ô tô: không thực hiện.
d	Đường nội bộ, sân tập kết hàng hóa: 5.779,75 m <sup>2</sup> .	Đường nội bộ, sân tập kết hàng hóa: 4.725,3 m <sup>2</sup> . Diện tích: 1.150 m <sup>2</sup> (Nền đường bê tông nhựa vuốt nổi). Diện tích: 2000 m <sup>2</sup> (Nền vỉa hè đường Huỳnh Thanh Mừng cải tạo).
e	Cây xanh cảnh quang: 564 m <sup>2</sup> .	Cây xanh tán trung 50 m <sup>2</sup> .
f	Hệ thống kỹ thuật điện, nước, thông gió: theo qui mô chợ.	Hệ thống kỹ thuật điện, nước, PCCC: theo qui mô chợ.
g	Hệ thống PCCC: Xây dựng hồ nước 580 m <sup>3</sup> , lắp đặt trạm bơm tầng hầm khu A-B.	Không thực hiện hồ nước 580 m <sup>3</sup> và trạm bơm tầng hầm khu A-B, Hệ thống PCCC đầu nổi dùng chung trạm bơm và hồ nước khu C-D.
h	Chợ tạm: - Tổng số sạp: 500 sạp.	Chợ tạm: - Diện tích: 2.841,6 m <sup>2</sup> . - Khu vệ sinh sử dụng nhà vệ sinh của khu C-D hiện trạng. - Tổng số sạp: 656 sạp.
i	Thiết bị: theo qui mô chợ.	Thiết bị: theo qui mô chợ.

#### 4.2. Tổng mức đầu tư:

(ĐVT: đồng)

STT	NỘI DUNG	ĐIỀU CHỈNH	CHỦ TRƯỞNG DỰ ÁN ĐƯỢC DUYỆT (Quyết định số 2326/QĐ-UBND ngày 03/12/2024)	CHÊNH LỆCH
	<b>Tổng mức đầu tư</b>	<b>150.091.565.000</b>	<b>207.541.292.000</b>	<b>-57.449.727.000</b>
1	Chi phí xây dựng	112.872.724.456	165.960.902.077	-53.088.177.621
2	Chi phí thiết bị:	8.182.061.000	7.685.483.740	496.577.260
3	Chi phí quản lý	2.136.066.714	3.064.069.408	-928.002.694

	dự án			
4	Chi phí tư vấn	6.566.092.262	6.472.875.523	93.216.739
5	Chi phí khác	938.834.500	1.293.464.335	-354.629.835
6	Dự phòng phí	19.395.785.763	23.064.496.917	-3.668.711.154

### **5. Ảnh hưởng về kiến trúc sau khi điều chỉnh:**

- Bố trí các quầy sạp các tầng, ngành hàng phù hợp nhu cầu thực tế.
- Tầng Hàm: chỉ bố trí cầu thang từ tầng hầm Khu C-D lên tầng trệt Khu A-B để kết nối giao thông.
- Tầng Trệt: không bố trí các căn kios khu A-B tạo không gian để bố trí các quầy sạp có lối đi thông thoáng dễ tiếp cận, phù hợp mô hình chợ truyền thống, tạo thông gió tốt cho tầng trệt.
- Chính khối bát giác (8 cạnh) khu trung tâm thành 12 cạnh giống nguyên mẫu chợ Long Hoa xưa.
- Kiến trúc mặt đứng và tổng thể không thay đổi so với dự án được duyệt.