

# CHƯƠNG I

## PHẦN MỞ ĐẦU

### I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Thị trấn Đại Ngãi, đô thị thuộc huyện Long Phú với vị trí thuận lợi về giao thông thủy bộ, từ lâu đã trở thành một trong những trung tâm thương mại dịch vụ quan trọng của huyện bên cạnh thị trấn huyện lỵ Long Phú. Xuất phát từ yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, phát triển đô thị của tỉnh, đồng thời thực hiện theo Nghị quyết Đảng bộ tỉnh Sóc Trăng định hướng thị trấn Đại Ngãi phát triển đạt đô thị loại IV và trở thành thị xã thuộc tỉnh trong tương lai. Thời gian qua, được sự quan tâm chỉ đạo của các cấp lãnh đạo, tỉnh Sóc Trăng đã có những nỗ lực trong việc phát triển đô thị, nhằm thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ công nghiệp hoá, hiện đại hoá của tỉnh. Trong đó, việc xây dựng các trung tâm đô thị có khả năng thúc đẩy các vùng kinh tế phát triển như thị trấn Đại Ngãi là nhiệm vụ cấp thiết trong tình hình hiện nay.

Do yêu cầu về phát triển kinh tế xã hội của huyện và của khu vực, thị trấn Đại Ngãi nằm trong vùng phát triển kinh tế phía nam Sông Hậu và vành đai phát triển kinh tế ven biển của tỉnh Sóc Trăng, là khu vực có nhiều cơ hội phát triển thông qua các dự án quan trọng đã và đang được triển khai như dự án Quốc lộ Nam Sông Hậu; dự án nhà máy nhiệt điện Long Đức; cảng Đại Ngãi, khu công nghiệp Đại Ngãi, cầu Đại Ngãi ... cùng với sự phát triển nhanh các khu dân cư trong khu vực thị trấn tạo ra nhiều chuyển biến tích cực trong quá trình phát triển kinh tế xã hội của thị trấn.

Trước những tác động tích cực của tình hình phát triển kinh tế xã hội hiện nay đặt ra yêu cầu cho chính quyền các cấp của huyện Long Phú nói riêng và tỉnh Sóc Trăng nói chung cần thiết phải xác định cho thị trấn Đại Ngãi những định hướng về phát triển không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, bố trí và tổ chức các khu chức năng hợp lý đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, nhằm tăng cường khả năng làm đòn bẩy thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội chung của vùng.

Theo đồ án Quy hoạch vùng tỉnh Sóc Trăng đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 xác định thị trấn Đại Ngãi và thị trấn Long Phú định hướng là đô thị loại IV thuộc huyện Long Phú. Tuy nhiên Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đại Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt năm 2008 đến nay có nhiều thay đổi về định hướng phát triển các khu chức năng đô thị, đồng thời do việc đầu tư xây dựng các dự án trọng điểm của tỉnh trong khu vực địa giới của thị trấn và vùng lân cận đã tác động và làm ảnh hưởng đến hướng phát triển đô thị cũng như mở ra cho thị trấn Đại Ngãi những điều kiện thuận lợi về tổ chức hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị của thị trấn trong tương lai.

Từ tình hình trên, nhận thấy sự cần thiết phải điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đại Ngãi để tạo ra hướng đi phù hợp với sự phát triển chung của vùng và tạo ra một bộ mặt mới cho thị trấn, đồng thời cũng phù hợp với xu thế phát triển chung và tiềm năng của thị trấn.

Đây sẽ là cơ sở pháp lý để Chính quyền địa phương lập kế hoạch từng bước triển khai đầu tư xây dựng đô thị một cách đồng bộ và quản lý hiệu quả quá trình xây dựng trên địa bàn.

## **II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH**

### **2.1 Các văn bản pháp lý**

- Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 có hiệu lực từ ngày 1/1/2010.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Thủ Tướng Chính Phủ Về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Thủ Tướng Chính Phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.
- Nghị quyết 1210/2016//UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIII về phân loại đô thị
- Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia số 07:2016/BXD về hạ tầng kỹ thuật đô thị
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn, kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 06/04/2007 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng;
- Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng vùng tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050
- Quyết định số 1409/QĐHC-CTUBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 và định hướng cho thời kỳ 2020-2030
- Công văn số 563/CTUBND-HC ngày 03/5/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đại Ngãi và xây dựng mới 02 tuyến đường giao thông trên địa bàn thị trấn Đại Ngãi, huyện Long Phú.
- Thông báo số 24/TB-VPUBND ngày 17/3/2016 của Văn phòng UBND tỉnh về việc thông báo ý kiến kết luận của đồng chí Nguyễn Trung Hiếu, Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng tại chuyên khảo sát thị trấn Đại Ngãi ngày 14/3/2016.

- Văn bản số 207/UBND-TH ngày 16/02/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc thực hiện kết luận của Bí thư tỉnh uỷ tại buổi làm việc với Đảng uỷ thị trấn Đại Ngãi
- Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 22/02/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030
- Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 16/03/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của huyện Long Phú-tỉnh Sóc Trăng
- Báo cáo số 32/BC-UBND ngày 14/03/2017 của UBND huyện Long Phú về tình hình phát triển đô thị năm 2016
- Báo cáo số 52/BC-SCT ngày 26/04/2017 của Sở Công thương kết quả khảo sát thực tế các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

## **2.2 Các quy hoạch – dự án liên quan**

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Long Phú - tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020.
- Quy hoạch sử dụng đất huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020
- Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000
- Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Song Phụng, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng
- Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Đức, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng
- Quy hoạch các ngành liên quan như: giao thông, công nghiệp, điện lực, du lịch, văn hoá - xã hội,...
- Các dự án đầu tư xây dựng tập trung trên địa bàn khu vực quy hoạch đã được phê duyệt.

## **2.3 Các số liệu, bản đồ**

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/2.000 do Phòng Tài nguyên môi trường Huyện Long Phú cung cấp, có bổ sung các dự án liên quan đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

# **III. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ LẬP QUY HOẠCH**

## **3.1 Mục tiêu**

- Đề ra các chỉ tiêu cụ thể nhằm xây dựng thị trấn Đại Ngãi hoàn thiện các tiêu chí của đô thị loại V và định hướng phát triển lên đô thị loại IV, xứng tầm là đô thị trọng điểm trung tâm vùng cấp 2 của tỉnh.
- Đề xuất giải pháp cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan kiến trúc khu vực hiện có, mở rộng quy mô đất đai và phát triển dân cư đô thị.
- Quy hoạch sử dụng đất đai, xây dựng hệ thống công trình công cộng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, phục vụ cho việc phát triển đô thị. Thực hiện các

mục tiêu: phát triển quy mô dân số; thu hút đầu tư; chuyển dịch cơ cấu lao động, theo hướng phát triển kinh tế dịch vụ - thương mại và công nghiệp, xứng với tiềm năng và vị trí quan trọng trong mỗi liên hệ vùng.

- Làm cơ sở để lập các dự án đầu tư, lựa chọn xét duyệt địa điểm và cấp giấy phép quy hoạch, quyết định giao đất và cấp phép xây dựng các công trình trên mặt đất và các công trình ngầm như: nhà ở, công trình sản xuất – dịch vụ, công viên cây xanh, công trình hành chính – phúc lợi công cộng xã hội, các công trình kỹ thuật hạ tầng và các công trình khác trong khu vực quy hoạch.
- Phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.
- Đáp ứng yêu cầu gìn giữ tôn tạo các công trình có giá trị lịch sử, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên, bảo đảm an toàn phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường và cải thiện đời sống người dân.

### **3.2 Nhiệm vụ**

- Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, tiềm năng kinh tế - xã hội làm cơ sở phát triển và mở rộng đô thị.
- Đánh giá và phân tích các dự án, đồ án quy hoạch liên quan đến thị trấn Đại Ngãi và khu vực xung quanh.
- Đề xuất phương án quy hoạch chung đô thị giai đoạn ngắn hạn 2025 và dài hạn 2030: định hướng phát triển không gian, phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch mạng lưới hạ tầng xã hội đô thị như các khu nhà ở, thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục, văn hóa thể dục thể thao,..v.v....
- Nghiên cứu thiết kế đô thị trên cơ sở đưa ra các giải pháp tổ chức cảnh quan, không gian trong các khu chức năng quan trọng, các trục không gian chính và các khu vực liên quan có yêu cầu theo quy định
- Thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc theo tiêu chuẩn quy phạm hiện hành phù hợp với tiêu chí đô thị loại IV.
- Đánh giá môi trường chiến lược trong khu vực lập quy hoạch.
- Soạn thảo Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị.

## **IV. PHẠM VI NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ QUY HOẠCH**

### **4.1 Phạm vi nghiên cứu mở rộng**

Khu vực dự kiến quy hoạch có mối quan hệ với các phạm vi mở rộng gồm các khu vực sau:

- Vùng Đồng bằng sông Cửu Long
- Vùng tỉnh Sóc Trăng
- Vùng huyện Long Phú

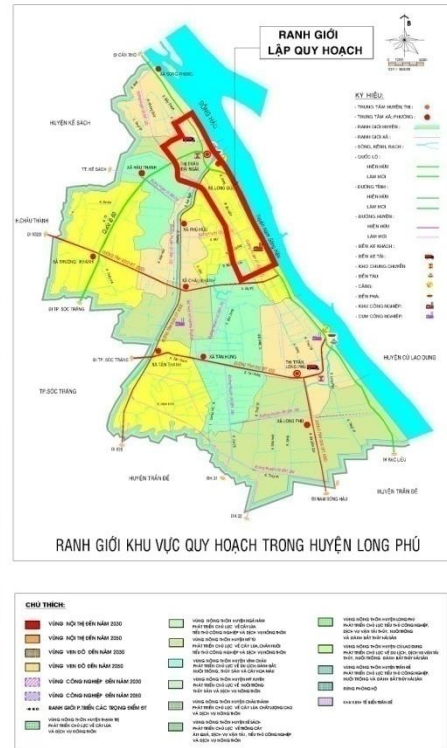
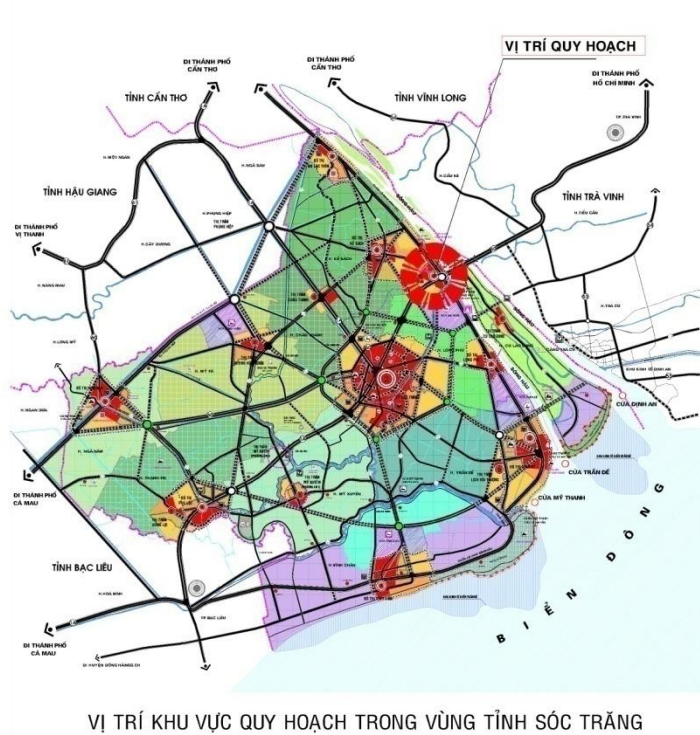
Các khu vực nghiên cứu mở rộng cần được xem xét trong mối quan hệ tương hỗ về kinh tế - xã hội, có tác động đến sự phát triển của khu vực quy hoạch.

#### 4.2 Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch bao gồm địa giới hành chính của thị trấn Đại Ngãi, một phần xã Long Đức, xã Song Phụng, xã Hậu Thạnh và xã Tân Hưng (gắn kết với khu vực các cồn nổi trên Sông Hậu), thuộc huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng với ranh giới khoảng 2.454 ha.

Phạm vi ranh giới khu vực nghiên cứu được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp với xã Song Phụng, huyện Long Phú;
- + Phía Nam giáp với xã Tân Hưng, thị trấn Long Phú, huyện Long Phú;
- + Phía Đông giáp với Sông Hậu;
- + Phía Tây giáp với xã Nhon Mỹ, huyện Kế Sách; xã Hậu Thạnh, xã Phú Hữu huyện Long Phú.



Vị trí và ranh giới khu vực lập quy hoạch

### V. CÁC GIAI ĐOẠN NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

Các giai đoạn nghiên cứu quy hoạch được đề xuất như sau :

- Giai đoạn ngắn hạn : đến năm 2025
- Giai đoạn dài hạn : đến năm 2030

## CHƯƠNG II

# CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

### I. CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

#### 1.1 Khí hậu

Có đặc điểm chung của vùng khí hậu nhiệt đới, chịu ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam về mùa mưa và gió mùa Đông Bắc vào mùa khô.

##### 1.1.1. Nhiệt độ:

Nhiệt độ trung bình các tháng trong năm giao động không lớn. Nhiệt độ trung bình năm là  $27,5^{\circ}\text{C}$ ; nhiệt độ cao nhất là  $28,3^{\circ}\text{C}$  (tháng 4); nhiệt độ thấp nhất là  $25,28^{\circ}\text{C}$  (tháng 1). Biên độ giao động nhiệt không lớn  $5^{\circ}\text{C}$  cho các tháng mùa mưa và  $10^{\circ}\text{C}$  cho các tháng mùa nắng. Nhiệt độ rất thích hợp cho cây trồng nhiệt đới.

##### 1.1.2. Độ ẩm không khí:

Độ ẩm cao suốt mùa mưa và thấp suốt mùa khô. Độ ẩm tương đối trung bình, cao nhất là tháng 9 (90%) tương ứng tháng mưa nhiều nhất, thấp nhất là tháng 3 (75%) tương ứng tháng mưa ít nhất. Độ ẩm cao nhất của các tháng luôn luôn lớn hơn 75%.

##### 1.1.3. Gió, giông, bão:

- Tốc độ gió trung bình cả năm là 2,31m/s, cao nhất (tháng 2): 3,37m/s; thấp nhất (tháng 10): 1,45m/s. Không gây thiệt hại cho hoa màu.

- Hướng gió phân hóa rõ rệt theo chế độ gió mùa như sau: mùa nắng hướng gió Đông (tháng 11 đến tháng 4). Mùa mưa hướng gió Tây- Tây Nam (tháng 7 đến tháng 10). Tháng chuyển tiếp (tháng 5 đến tháng 6) hướng gió Đông Nam và Tây.

- Bão không gây ảnh hưởng lớn khi vào đất liền. Thịnh thoảng có giông lớn cộng với mưa làm nước sông lên cao gây úng lụt đột xuất ở những khu vực địa hình thấp trũng.

##### 1.1.4. Mưa:

Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 chiếm 98% lượng mưa cả năm. Chính thức từ tháng 6 đến tháng 10 chiếm 71% lượng mưa cả năm. Tháng 5 và tháng 11 là 2 tháng chuyển tiếp (đầu và cuối mùa mưa). Lượng mưa vào các tháng nắng (tháng 12, tháng 4) không đáng kể, thấp xa so với lượng bốc hơi.

Lượng mưa bình quân năm là: 2.086,25 mm.

Cao nhất: 2.611 mm vào năm 1929.

Nhỏ nhất 1.560 mm

Lượng mưa cả năm cao nhưng phân bố không đều: rất cao về mùa mưa (các tháng 6, 7, 8, 9, 10) gây úng lụt. Và hạn và mùa nắng (tháng 4 tháng 12) ảnh hưởng đến sản xuất.

Số ngày mưa trung bình cả năm là 12 ngày/tháng. Mùa nắng 0-3 ngày/tháng. Mùa mưa 8-19 ngày/tháng. Số ngày mưa ít nhất là tháng 02 (0 ngày); nhiều nhất là tháng 6, 9, 10 (19 ngày/tháng).

### 1.1.5. Năng:

Số giờ nắng trung bình qua các tháng trong năm: cao vào mùa nắng, thấp vào mùa mưa. Số giờ nắng nhiều nhất trung bình vào tháng 2 (10,23h/ngày), ít nhất vào tháng 11 trung bình (0,31h/ngày). Số giờ nắng trung bình năm là 6,79 giờ rất thuận lợi cho cây trồng.

### 1.1.6 Lượng bốc hơi:

- Lượng bốc hơi cao từ tháng 1-5, lượng bốc hơi thấp từ tháng 6-12.
- Bốc hơi cao nhất tháng 3: 6,7mm/ngày.
- Bốc hơi thấp nhất tháng 10: 4,6mm/ngày.

Lượng bốc hơi lớn vào mùa khô làm ảnh hưởng lớn đến sinh trưởng của cây trồng.

## 1.2 Thủy văn :

### 2.1.1. Nước mặt:

Đại Ngãi có nguồn nước mặt phong phú, bao gồm hệ thống sông, kinh rạch.

- Sông Hậu: lưu lượng bình quân: 14.800 m<sup>3</sup>/s, lưu lượng mùa lũ: 41.500 m<sup>3</sup>/s (tháng 9); lưu lượng mùa kiệt: 2.400 m<sup>3</sup>/s (tháng 3). Độ sâu mặt nước bình thường các tháng khô: 0,95m vào các tháng mưa: 2,16m.

- Sông Đại Ngãi: rộng 60m-80m, sâu 4m-6m nối từ kinh Xáng (rạch Phú Hữu) từ Đại Ngãi chạy đến Mỹ Xuyên.

- Rạch Mương Điều: chiều rộng trung bình 4m- 8m; độ sâu trung bình 1,5m-2,5m chạy cạnh QL60.

Toàn bộ hệ thống kinh rạch bị ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều biển Đông. Thời kỳ mặn từ cuối tháng 3 đến cuối tháng 5. Biên độ triều ở Đại Ngãi là 2,6m.

### 2.1.2. Nguồn nước ngầm:

Trong Thị trấn Đại Ngãi đã dùng nước ngầm cho ăn uống. Trong thị trấn có giếng khoan công suất 5m<sup>3</sup>/h và 250 cây nước trong đó có 30 cây công cộng. Độ sâu lấy nước từ 100m-200m. Mạch nước ngầm tầng nông xuất hiện cách mặt đất 0,5m-0,7m.



Hình 2: sông Saintard



Hình 3: sông Hậu

### 1.3 Địa hình

Thị trấn Đại Ngãi nằm trên vùng đất cao ven sông Hậu. Địa hình tương đối bằng phẳng, nghiêng từ Đông sang Tây.

Đại Ngãi có đất phù sa loang lỗ đỏ vàng có giầy (PLG) thành phần cơ giới sét, tầng dày trên 70cm chiếm đại bộ phận và loại đất giồng do quá trình nhân dân lên liếp làm vườn và làm nhà. Có độ cao thay đổi không lớn: thấp nhất +0,8m; cao nhất +1,8m (so với cao độ Quốc gia, Hòn Dấu).

### 1.4 Địa chất

#### 1.4.1. Địa chất công trình:

Chưa có tài liệu khoan thăm dò địa chất. Song có thể dự kiến sức chịu nén 0,3 – 0,5 kg/cm<sup>2</sup> (do phù sa sông Hậu bồi đắp).

#### 1.4.2. Địa chất thủy văn:

Nguồn nước ngầm tầng sâu từ 100m mới xuất hiện và đã khai thác.

Địa chất tài nguyên: chưa có tài liệu chính thức điều tra, song không có tài nguyên khoáng sản có giá trị trong khu vực.

## II. HIỆN TRẠNG KINH TẾ XÃ HỘI

### 2.1 Hiện trạng kinh tế

- Các hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu tập trung trong khu vực thị trấn Đại Ngãi, trong đó:

- + Sản xuất tiểu thủ công nghiệp chiếm 0,64%.
- + Số hộ làm dịch vụ, thương nghiệp chiếm 22,70%.
- + Số hộ sản xuất nông lâm nghiệp chiếm 76,66%.

- Về tiểu thủ công nghiệp, chủ yếu là gia công cửa sắt; sản xuất bánh mì, bún, nước đá và lúa gạo.

- Về nông nghiệp, lúa là cây trồng chính có diện tích là 325,87 ha; năng suất bình quân 6,5tấn/ha. Sản lượng đạt 2.118 tấn.

- Chăn nuôi chủ yếu là gia cầm heo, bò và dê.

### 2.2 Hiện trạng xã hội:

- Dân số hiện trạng thị trấn Đại Ngãi khoảng 10.400 người.

- Dân số hiện trạng thuộc xã Song Phụng khoảng 8.100 người.

- Dân số hiện trạng thuộc xã Long Đức khoảng 10.700 người.

- Tỷ lệ tăng tự nhiên là 1,2%

- Thành phần dân tộc chủ yếu là dân tộc Kinh chiếm trên 90%, còn lại là dân tộc Khmer và dân tộc Hoa.

- Lao động trong lĩnh vực thương mại dịch vụ và tiểu thủ công nghiệp chưa cao, tuy nhiên đang có chiều hướng tăng dần tỷ trọng khu vực phi nông nghiệp trên địa bàn.



### III. HIỆN TRẠNG XÂY DỰNG

- Nhà lồng chợ hiện đã cũ, quy mô nhỏ và giao thông không đủ đáp ứng nhu cầu cho phát triển thị trấn Đại Ngãi mới cần phải di dời và xây dựng mới.

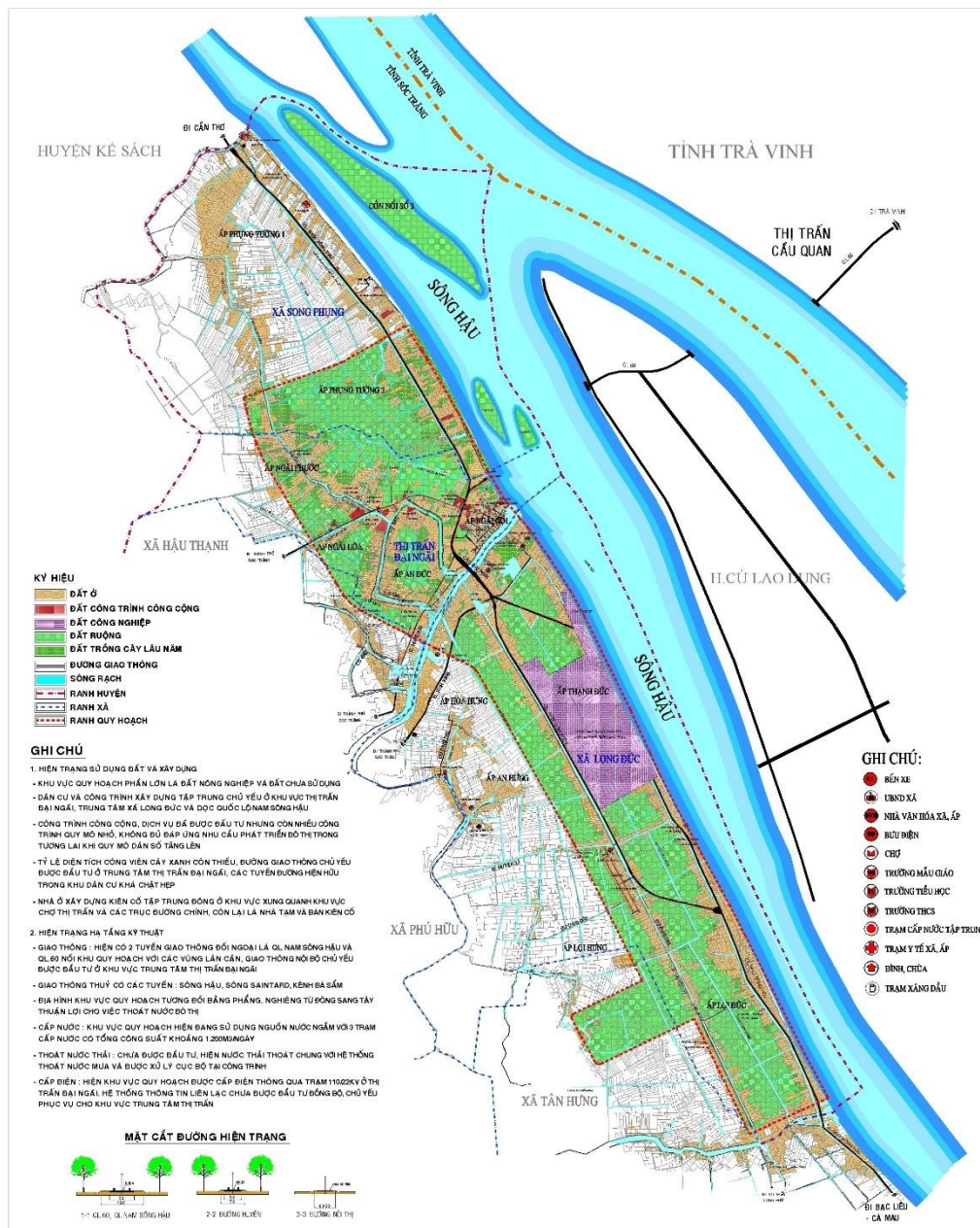
- Về giáo dục :

+ Có 5 trường tiểu học. Diện tích trường trung bình từ 7.000- 10.000 m<sup>2</sup>.

+ Có 2 trường trung học cơ sở. Diện tích trường trung bình khoảng 80.00m<sup>2</sup>.

+ Có 1 trường trung học phổ thông. Diện tích trường 5.459 m<sup>2</sup> khá chật hẹp và không đủ đáp ứng nhu cầu.

- Về y tế, có 1 phòng khám Đa khoa với 20 giường bệnh. Diện tích đất khoảng 0,38 ha. Phòng khám đa khoa thuộc nhà cấp IV có điều kiện tương đối tốt phục vụ việc học tập cho học sinh, chữa bệnh cho nhân dân.



Hình 4: hiện trạng tổng hợp khu vực quy hoạch

- Về nhà ở, nhà kiên cố chủ yếu tập trung ở thị trấn Đại Ngãi, tầng cao xây dựng từ 1 đến 3 tầng. Khu vực hiện hữu tập trung với mật độ cao xung quanh chợ cũ dọc theo sông Đại Ngãi với mật độ cao, các khu vực còn lại thì nhà ở phân bố với mật độ thấp, chủ yếu là đất vườn, ruộng và ao mương. Hiện nay, toàn bộ dãy nhà hình thành cặp sông Đại Ngãi quay hậu nhà ra mặt sông gây ô nhiễm môi trường do chất thải sinh hoạt & làm mất cảnh quan đô thị.

- Về tôn giáo, hiện có một số công trình tôn giáo và một công trình di tích lịch sử cần bảo tồn khi quy hoạch.



Hình 5 : nhà ở tại trung tâm thị trấn



Hình 6: nhà ở ven sông

#### IV. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

- Quỹ đất trong khu vực quy hoạch khoảng 2.000ha, phần lớn là đất nông nghiệp, đất trống chưa sử dụng, khu vực xây dựng tập trung tại thị trấn và dọc theo tuyến Quốc lộ Nam sông Hậu chiếm tỷ lệ khoảng 8-10% tổng diện tích quy hoạch.

- Khu vực dự án nhà máy điện Long Phú có quy mô khoảng 400ha tiếp giáp phía bắc QL.Nam sông Hậu.

- Diện tích công trình công cộng hiện hữu chiếm khoảng 1-2% tổng diện tích chủ yếu tập trung ở khu vực thị trấn và trung tâm xã Long Đức.

- Tỷ lệ công viên cây xanh công cộng rất thấp, tập trung chủ yếu ở khu trung tâm của thị trấn Đại Ngãi.

#### V. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

##### 5.1 Hiện trạng giao thông

##### 5.1.1 Giao thông đường bộ

###### a. Quốc lộ:

- QL Nam Sông Hậu dài 147 km chạy dọc theo bờ Nam sông Hậu bắt đầu từ giao lộ với quốc lộ 91B tại quận Ninh Kiều và điểm cuối giao với quốc lộ 1A tại thành phố Bạc Liêu. Tuyến đường đi qua quận Cái Răng, Ninh Kiều (TP Cần Thơ); huyện Châu Thành (Hậu Giang); huyện Kế Sách, Long Phú, Trần Đề, Vĩnh Châu (Sóc Trăng) và thành phố Bạc Liêu. Đoạn tuyến QL Nam Sông Hậu đi qua khu vực quy hoạch thị trấn Đại Ngãi dài khoảng 14km. Hiện trạng tuyến đạt cấp III đồng bằng, mặt đường 7m, nền đường 12m.

– QL. 60 nối các tỉnh Tiền Giang, Bến Tre, Trà Vinh và Sóc Trăng với chiều dài khoảng 115km. Là tuyến đường ngắn nhất kết nối Sóc Trăng với Tiền Giang để đi tiếp về TP HCM. Nếu chọn hành trình từ Sóc Trăng theo đường Nam sông Hậu - QL60 - phà Đại Ngãi (Sóc Trăng - Trà Vinh) - phà Cỏ Chiên (Bến Tre) - QL1A - TP.HCM sẽ rút ngắn được 70km so với hành trình tương tự nhưng theo QL1A. Đoạn tuyến QL 60 đi qua khu vực quy hoạch thị trấn Đại Ngãi dài khoảng 4,2km. Hiện trạng tuyến đạt cấp IV đồng bằng, mặt đường 7-12m, nền đường 12-15m.

Bến phà Đại Ngãi trên QL60 đã đưa vào khai thác từ 2/2013 với quy mô 4 bến: bến A - bờ Cầu Quan - TT Tiểu Cần - Trà Vinh; bến B - bờ Đại Ngãi - Long Phú - Sóc Trăng; bến E thuộc bờ Bắc Cù lao Dung - Sóc Trăng; bến F thuộc bờ Nam Cù lao Dung. Phần bến phà có ponton, phao phụ, dầm cầu dẫn Pony bằng thép phục vụ phà 100-200T, tổng chiều dài 4 bến là 2.919m, mặt đường láng nhựa rộng 18m (trong bến) và 9m đoạn (ngoài bến).



Hình 7 : Quốc lộ Nam Sông Hậu



Hình 8 : Quốc lộ 60

**b. Đường huyện :**

– ĐH 06 : Tuyến đi dọc bờ đông sông Saintad nối QL. Nam Sông Hậu với ĐT.933, hiện trạng tuyến đạt cấp V đồng bằng, mặt láng nhựa rộng 5m, nền 7m.

– Các tuyến đường huyện, đường liên xã khác chỉ đạt cấp VI đồng bằng, mặt đường 2,5-3,5m, nền đường 5-6m.

**c. Đường xã :**

– Các tuyến đường xã, chủ yếu là đường đất nhỏ hẹp.

**d. Đường đô thị :**

– Các tuyến đường đô thị tại khu vực trung tâm thị trấn Đại Ngãi hiện hữu có chiều rộng mặt đường từ 5-10m, vỉa hè mỗi bên từ 1-4m.

– Ngoài ra còn có các đường hẻm nhỏ hẹp với chiều rộng 2-4m.

**e. Bến bãi :**

– Hiện trong khu vực TT Đại Ngãi chưa có bến xe, khu vực tập kết xe buýt bố trí trạm tại vị trí trước chùa Quan Âm.

**f. Giao thông công cộng :**

Hiện có các tuyến xe buýt đi qua khu vực quy hoạch như sau:

– Tuyến số 08 nối Tp Sóc Trăng với TT.Đại Ngãi, đi trên QL60, thời gian giãn cách giữa các chuyến từ 35 -50 phút và hoạt động từ 4h50-18h10.

– Tuyến số 10 nối Tp Cần Thơ với TT.Đại Ngãi, đi trên QL Nam Sông Hậu thời gian giãn cách giữa các chuyến từ 45 -50 phút và hoạt động từ 4h50-17h10.

### 5.1.2 Giao thông đường thủy:

❖ Các tuyến đường thủy do trung ương quản lý :

– Tuyến sông Hậu (qua cửa Định An) là tuyến vận tải thủy quốc gia, là tuyến giao thông thủy cấp đặc biệt, Luồng đường biển cho phép tàu 5.000~10.000 tấn lưu thông.

– Tuyến TPHCM – Cà Mau đi qua sông Đại Ngãi (sông Saintard) đạt cấp III, cho phép tàu 1.000~2.000 tấn lưu thông.

❖ Các tuyến đường thủy do tỉnh quản lý :

– Tuyến sông Hậu qua cửa Trần Đề: đoạn Đại Ngãi – Trần Đề dài 35 Km có chuẩn tắc luồng đảm bảo cho tàu 2.000 tấn qua lại.

❖ Cảng, bến :

– Trong khu vực hiện có các bến hàng hóa quy mô nhỏ của các doanh nghiệp có nhà xưởng bố trí dọc các tuyến sông Hậu và sông Đại Ngãi.



Hình 9 : phà Đại Ngãi



Hình 10 : sông Hậu

### 5.2 Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Thị trấn Đại Ngãi nằm trên vùng đất cao ven sông Hậu. Địa hình tương đối bằng phẳng, nghiêng từ Đông sang Tây.

- Đại Ngãi có đất phù sa loang lổ đỏ vàng có giầy (PLG) thành phần cơ giới sét, tầng dày trên 70cm chiếm đại bộ phận và loại đất giồng do quá trình nhân dân lên liếp làm vườn và làm nhà. Có độ cao thay đổi không lớn: thấp nhất +0,8m; cao nhất +1,8m (so với cao độ Quốc gia, Hòn Dấu).

- Nền đất khu vực quy hoạch khá bằng phẳng, có nhiều sông rạch nên việc thoát nước là khá thuận lợi.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch hiện được đầu tư một phần chưa đồng bộ, chủ yếu tập trung trong khu vực trung tâm thị trấn Đại Ngãi. Nhìn chung địa hình tương đối bằng phẳng, nhiều kênh rạch nên thuận lợi cho tưới

tiêu thoát nước nhưng hạn chế về mặt xây dựng hạ tầng kỹ thuật cũng như phát triển đô thị.

### **5.3 Hiện trạng cấp nước**

– Khu vực quy hoạch hiện nay đang sử dụng nguồn nước ngầm với 3 trạm cấp nước tập trung có tổng công suất 1.200 m<sup>3</sup>/ngày đêm bao gồm:

– 01 trạm tại khu vực trung tâm thị trấn Đại Ngãi do công ty Cổ phần cấp nước Sóc Trăng quản lý, trạm cấp nước có công suất Q=400 m<sup>3</sup>/ngày, vị trí trạm cấp nước gần nhà lồng chợ của thị trấn.

– Ngoài ra còn 2 trạm cấp nước nông thôn do trung tâm nước sạch thuộc sở Nông nghiệp & Phát triển nông thôn tỉnh Sóc Trăng quản lý gồm: 1 trạm tại khu trung tâm xã Song Phụng công suất khoảng 400 m<sup>3</sup>/ngày cung cấp cho 1 cụm dân cư. Và 1 trạm tại khu trung tâm xã Long Đức công suất khoảng 400 m<sup>3</sup>/ngày cung cấp cho 1 cụm dân cư.

– Hiện nay trạm cấp nước của thị trấn đang cấp cho khoảng 60% dân số thị trấn chủ yếu tập trung cung cấp cho khu vực trung tâm và khu vực chợ, các hộ dân còn lại sử dụng nguồn nước ngầm cục bộ bằng các giếng khoan hộ gia đình và các lu vại chứa nước mưa, lãng nước sông.

– Còn 2 trạm của 2 xã đang cung cấp cho khu trung tâm của 2 xã.

### **5.4 Hiện trạng thoát nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường**

– Hệ thống thoát nước thải của khu vực hiện chưa được đầu tư xây dựng, nước thải và nước mưa chảy chung, tự thấm và chảy theo địa hình ra các kênh rạch và ra sông.

– Chất thải rắn của khu vực đã được thu gom, tuy nhiên mới chỉ thực hiện tại khu vực trung tâm của thị trấn khu vực chợ và khu trung tâm 2 xã hiện hữu, CTR được đưa về đống chôn lấp tại 2 khu vực gồm thị trấn Đại Ngãi quy mô 1 ha và khu vực của xã Long Đức có quy mô 1ha đang đầu tư xây dựng, còn lại các hộ dân khác đang xử lý bằng hình thức chôn lấp và đốt tại vườn nhà, hiện tượng rác thải bỏ dọc đường và các khu đất trống còn nhiều.

– Nghĩa trang (nghĩa địa) hiện tại khu vực thị trấn Đại Ngãi có nhiều khu nghĩa địa nằm rải rác trong đó có 2 khu có quy mô lớn là ở phía tây gần QL 60, xã Long Đức đang xây dựng 1 khu nghĩa trang tập trung ở phía Nam của xã gần với bãi rác, xã Song Phụng chưa có nghĩa trang tập trung.

### **5.5 Hiện trạng cấp điện và thông tin liên lạc**

– Khu vực quy hoạch đã có hệ thống cấp điện thông qua trạm 110KV tại thị trấn Đại Ngãi, tuy nhiên hệ thống hiện là dây điện đi nổi gây thiếu mỹ quan đô thị.

– Hệ thống thông tin liên lạc chủ yếu phục vụ cho khu vực thị trấn, nhìn chung chưa được đầu tư đồng bộ.

## **VI. ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG**

### **6.1 Ưu điểm**

- Có điều kiện tự nhiên thuận lợi, khí hậu ôn hòa, cảnh quan tự nhiên đẹp.

- Lực lượng lao động trẻ và dồi dào.

- Quỹ đất rộng có điều kiện mở rộng phát triển đô thị. Nền đất tự nhiên bằng phẳng, thuận lợi xây dựng.

- Có vị trí cửa ngõ của Huyện, là đầu mối giao thông phía Bắc huyện Long Phú và phía Đông Bắc tỉnh Sóc Trăng. Có điều kiện thuận lợi về giao thông đường thủy và đường bộ, các điều kiện hạ tầng kỹ thuật khác đang từng bước được đầu tư.

- Về kinh tế đã có những điều kiện cơ sở vật chất được đầu tư nhất là lĩnh vực thương mại dịch vụ, thị trấn đã có những thành tựu phát triển kinh tế trong những năm vừa qua và vẫn đang trên tiến trình phát triển.

- Công trình xây dựng phát triển đô thị đã có những cơ sở phát triển ban đầu tại khu vực thị trấn, là những tiền đề cơ bản để tiếp tục đầu tư phát triển trong tương lai.

## **6.2 Nhược điểm**

- Dân số phân bố không đồng đều giữa các khu vực và lực lượng lao động phần đông chưa qua đào tạo, chủ yếu là lao động phổ thông.

- Hệ thống sông rạch chằng chịt gây nhiều khó khăn trong việc đầu tư hệ thống giao thông đường bộ do phải làm cầu và đòi hỏi chi phí gia cố chống sạt lở.

- Nền đất tự nhiên thấp đòi hỏi chi phí đầu tư san lấp nền đô thị sẽ cao, nhằm đảm bảo chống ngập úng.

- Còn thiếu các yếu tố, cơ sở mang tính động lực lớn tác động đến sự phát triển của đô thị trong tương lai.

- Các cơ sở hạ tầng xã hội đã được đầu tư nhưng chất lượng và quy mô chưa đạt yêu cầu phát triển của đô thị trong tương lai.

- Hạ tầng kỹ thuật trong khu vực tuy đã được đầu tư nhưng chưa đồng bộ và chất lượng chưa đáp ứng chỉ tiêu của một đô thị loại IV.

## CHƯƠNG III

# CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

### I. TIỀM NĂNG, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

#### 1.1 Về vị trí và mối quan hệ kinh tế trong tỉnh và huyện

- Đại Ngãi có vai trò đặc biệt quan trọng trong sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Sóc Trăng là đầu mối giao thông quan trọng, là nơi tập trung nhiều dự án trọng điểm của tỉnh, thu hút nhiều nguồn lực đầu tư từ ngân sách (cả Trung ương lẫn địa phương) và là khu vực có sức hút mạnh mẽ đối với các nhà đầu tư; tập trung nhiều cơ sở sản xuất, thương mại dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp.

- Với lợi thế về cả giao thông đường bộ và đường thủy, cùng với định hướng của tỉnh phát triển đô thị Đại Ngãi trở thành đô thị thuộc vùng kinh tế động lực chủ đạo, nằm trên hành lang kinh tế Nam Sông Hậu; là trọng điểm quan trọng về giao lưu liên kết phát triển ngoại biên về công nghiệp, thương mại trong tam giác tăng trưởng kinh tế Sóc Trăng - Trần Đề - Đại Ngãi, đã mở ra nhiều cơ hội lớn cho việc phát triển đô thị và tạo điều kiện thuận lợi cho Đại Ngãi phát triển toàn diện các ngành thương mại - công nghiệp - dịch vụ.

#### 1.2 Về giao thông và hạ tầng kỹ thuật

- Khu vực quy hoạch có điều kiện tiếp cận với các cơ sở hạ tầng kỹ thuật mang tính động lực cho sự phát triển đô thị, cụ thể gồm có :

\* Về giao thông bộ:

- Tuyến Quốc Lộ Nam Sông Hậu nối kết tỉnh Sóc Trăng từ Tp. Cần Thơ, tỉnh Hậu Giang ở phía Tây Bắc và tỉnh Bạc Liêu ở phía Đông Nam, đồng thời nối kết các đô thị trọng điểm trên hành lang kinh tế Nam sông Hậu của tỉnh (An Lạc Thôn, Đại Ngãi, Trần Đề, Vĩnh Châu).

- Tuyến Quốc lộ 60 nối kết Đại Ngãi với thành phố Sóc Trăng ở phía Tây Nam và tỉnh Trà Vinh ở phía Bắc.

\* Về giao thông thủy:

- Tuyến Sông Hậu là tuyến sông cấp Quốc gia, đảm bảo đáp ứng tốt năng lực vận tải của đô thị Đại Ngãi nói riêng và của tỉnh Sóc Trăng nói chung. Đặc biệt có khả năng đáp ứng vận tải đường thủy tải trọng lớn (tàu có tải trọng đến 10.000 DWT), đảm bảo kết nối và giao thương về hàng hóa với các tỉnh bạn và quốc tế.

- Sông Đại Ngãi (sông Saintard) đây là tuyến vận tải thủy nội địa duyên hải Sài Gòn - Cà Mau đáp ứng cấp III, cho phép xà lan có tải trọng đến 250 DWT lưu thông.

Ngoài ra, các dự án về giao thông thủy, bộ quan trọng sẽ được đầu tư tại khu vực quy hoạch gồm có :

- Dự án cầu qua Sông Hậu nối liền tỉnh Sóc Trăng và tỉnh Trà Vinh: đây là chiếc cầu đóng vai trò kết nối liên thông toàn bộ tuyến đường QL60 đến Cà Mau

- Dự án cảng Đại Ngãi: với tính chất là cảng tổng hợp, kết nối với các khu vực phát triển công nghiệp, sẽ là một động lực tác động đến sự phát triển đô thị trong tương lai.

### **1.3 Về phát triển công nghiệp:**

Về lĩnh vực công nghiệp, trên địa bàn quy hoạch có 2 khu vực phát triển công nghiệp có quan hệ và tác động trực tiếp đến sự phát triển của đô thị, đó là:

- Dự án nhà máy nhiệt điện Long Phú: với quy mô khoảng 400ha hiện đã đầu tư giai đoạn 1 và từng bước đi vào hoạt động góp phần tăng tỷ trọng khu vực công nghiệp trong cán cân kinh tế của Huyện, giải quyết việc làm cho một số lượng lao động đáng kể và tạo nên sự chuyển đổi cơ cấu kinh tế từng bước sang khu vực công nghiệp và dịch vụ chiếm chủ yếu.

- KCN Đại Ngãi: quy mô 250ha với tính chất là KCN tổng hợp nhiều ngành nghề, trong đó chú trọng khai thác các nhóm ngành công nghiệp chế biến thủy hải sản, nông sản, cơ khí, may mặc, giày dép, hàng tiêu dùng.... Với cự ly và giao thông thuận lợi, đây sẽ là một động lực lớn góp phần gia tăng dân số cơ học do dịch cư lao động từ các khu vực xung quanh. Bên cạnh đó, các hoạt động dịch vụ thương mại kèm theo sẽ phát triển tỷ lệ thuận cùng với sự gia tăng dân số và lực lượng lao động công nghiệp.

### **1.4 Về phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch:**

- Khu vực quy hoạch có cảnh quan tự nhiên đẹp, vị trí nằm tiếp cận với hệ thống sông, rạch như sông Hậu, sông Saintard, rạch Mương Điều, v.v... mang đặc trưng đô thị vùng sông nước Nam Bộ hiền hòa, thuận lợi phát triển các loại hình du lịch sinh thái miệt vườn.

- Phía Tây Bắc khu vực quy hoạch có các cồn tự nhiên với cảnh quan môi trường sinh thái rất đẹp như cồn nổi số 1, cồn nổi số 2, cồn nổi số 3,... Trong đó, khu vực cồn số 3 dự kiến sẽ đầu tư dự án khu sân Golf kết hợp du lịch nhằm khai thác cảnh quan tự nhiên tại đây.

- Việc hình thành dự án Khu sân Golf kết hợp du lịch sinh thái sẽ tạo điều kiện thu hút khách du lịch và từ đó thu hút lao động dịch vụ cũng như phát triển các loại hình dịch vụ du lịch kèm theo.

- Ngoài ra, trong khu vực có các đền chùa, công trình tín ngưỡng tâm linh tạo nên một hệ thống công trình tôn giáo tín ngưỡng là tiền đề cho việc phát triển loại hình du lịch văn hóa tâm linh.

## **II. TÍNH CHẤT CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ**

Thị trấn Đại Ngãi là đô thị thuộc huyện Long Phú nằm trên trục hành lang kinh tế - kỹ thuật đô thị Nam Sông Hậu thuộc đô thị trung tâm vùng, có những tính chất sau:

- Là đô thị thương mại - công nghiệp - dịch vụ của tỉnh.

- Là trọng điểm quan trọng về giao lưu liên kết phát triển ngoại biên về công nghiệp, thương mại trong tam giác tăng trưởng kinh tế “Sóc Trăng - Trần Đề - Đại Ngãi” và là một trong những cực phát triển về phía Đông của tỉnh Sóc Trăng.



- Là đầu mối giao thông, vận chuyển hàng hóa quan trọng trên trục hành lang Nam Sông Hậu.

### III. QUY MÔ ĐÔ THỊ

#### 3.1 Quy mô dân số:

Với sự phát triển kinh tế - xã hội và tốc độ đô thị hóa của thị trấn Đại Ngãi cùng với vị trí thuận lợi về giao thông, trong tương lai thị trấn Đại Ngãi sẽ thu hút được các nhà đầu tư cùng với một lượng rất lớn về lao động dẫn đến việc di dân từ nơi khác đến ngày một tăng cao.

Dân số hiện trạng của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, năm 2016 là khoảng 29.200 người, bao gồm:

- Dân số hiện trạng thị trấn Đại Ngãi khoảng 10.400 người.
- Dân số hiện trạng thuộc các xã xung quanh khoảng 18.800 người
- Tỷ lệ tăng tự nhiên là 1,1%-1,2%
- Tỷ lệ tăng cơ học khoảng 2%-4%

Bảng tổng hợp dự báo dân số

Hạng mục	Hiện trạng	Dự báo Quy hoạch (người)		
	2016	2020	2025	2030
Dân số khu vực nghiên cứu	29.200	32.000- 34.000	38.000- 40.000	45.000- 50.000

Như vậy dân số của thị trấn Đại Ngãi dự báo các giai đoạn quy hoạch là:

- Đến năm 2020 quy mô dân số khoảng 32.000-34.000 người;
- Đến năm 2025 quy mô dân số khoảng 38.000-40.000 người;
- Đến năm 2030 quy mô dân số khoảng 45.000-50.000 người.

#### 3.2 Quy mô đất đai:

Dự kiến quy mô đất đai đáp ứng nhu cầu phát triển dân số đô thị qua các giai đoạn như sau :

- Tổng diện tích quy hoạch phát triển đô thị khoảng 2.454 ha
- Diện tích đất dân dụng cho các giai đoạn phát triển :
  - + Chỉ tiêu trung bình 120-130 m<sup>2</sup>/ người
  - + Giai đoạn 2020 : 400-420 ha
  - + Giai đoạn 2025 : 450-500 ha
  - + Giai đoạn 2030 : 600-650ha

#### IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đồ án căn cứ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng được ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 của Bộ Xây dựng, Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 22/02/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030 và các Quy định khác của Nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản như sau :

##### 4.1 Chỉ tiêu sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất dân dụng  $\geq 78 \text{ m}^2/\text{người}$ ;
- Đất xây dựng công trình công cộng cấp khu ở  $\geq 1,5 \text{ m}^2/\text{người}$ ;
- Đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đô thị  $\geq 4 \text{ m}^2/\text{người}$ ;
- Tỷ lệ đất giao thông khu vực trung tâm  $\geq 17\%$ .

##### 4.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội:

- Cơ sở y tế (Trung tâm y tế chuyên sâu; bệnh viện đa khoa – chuyên khoa các cấp)  $\geq 2,4$  giường/1.000 người;
- Cơ sở giáo dục, đào tạo (đại học, cao đẳng, trung học, dạy nghề)  $\geq 2$  cơ sở;
- Trung tâm văn hóa (nhà hát, rạp chiếu phim, bảo tàng, nhà văn hóa)  $\geq 2$  công trình;
- Trung tâm Thể dục thể thao (sân vận động, nhà thi đấu, câu lạc bộ)  $\geq 2$  công trình;
- Trung tâm thương mại – dịch vụ (chợ, siêu thị, cửa hàng bách hóa)  $\geq 2$  công trình.
- Đảm bảo các Chỉ tiêu cơ bản khác về hạ tầng xã hội theo bảng sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu HTXH và KTKT chủ yếu:

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>1. Giáo dục</b>					
a. Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	$\text{m}^2/1$ chỗ	15
b. Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	$\text{m}^2/1$ chỗ	15
c. Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	$\text{m}^2/1$ chỗ	15
d. Trường phổ thông trung học, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000người	40	$\text{m}^2/1$ chỗ	15

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>2. Y tế</b>					
a. Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000người	1	m <sup>2</sup> /trạm	500
b. Phòng khám đa khoa	Đô thị	Công trình/đô thị	1	m <sup>2</sup> /trạm	3.000
c. Bệnh viện đa khoa	Đô thị	giường/1000người	4	m <sup>2</sup> /giườngbệnh	100
d. Nhà hộ sinh	Đô thị	giường/1000người	0,5	m <sup>2</sup> /giường	30
<b>3. Thể dục thể thao</b>					
a. Sân luyện tập	Đơn vị ở			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,5 0,3
b. Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,6 1,0
c. Sân vận động	Đô thị			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,8 2,5
d. Trung tâm TDTT	Đô thị			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,8 3,0
<b>4. Văn hoá</b>					
a. Thư viện	Đô thị			ha/công trình	0,5
b. Bảo tàng	Đô thị			ha/công trình	1,0
c. Triển lãm	Đô thị			ha/công trình	1,0
d. Nhà hát	Đô thị	số chỗ/ 1000người	5	ha/công trình	1,0
e. Cung văn hoá	Đô thị	số chỗ/ 1000người	8	ha/công trình	0,5
g. Rạp xiếc	Đô thị	số chỗ/ 1000người	3	ha/công trình	0,7
h. Cung thiếu nhi	Đô thị	số chỗ/ 1000người	2	ha/công trình	1,0
<b>5. Chợ</b>					
	Đơn vị ở	công trình/đơn vị	1	ha/công trình	0,2
	Đô thị	ở			0,8

#### 4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước: nhu cầu cấp nước đạt  $\geq 90\%$ , các đối tượng sử dụng nước với định mức  $\geq 120$  l/người.ngày-đêm.
- Chỉ tiêu cấp điện: nhu cầu cấp điện sinh hoạt  $\geq 500$  kWh/người/năm.
- Thoát nước bản: 80% lượng nước cấp cho sinh hoạt.
- Chất thải rắn: 0,9 kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom  $\geq 90\%$ .

# CHƯƠNG IV

## **ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ**

### **I. CHỌN ĐẤT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

#### **1.1 Các nguyên tắc chọn đất phát triển đô thị:**

- Ưu tiên chọn các khu vực phát triển đô thị hiện có các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã được đầu tư để khai thác điều kiện sẵn có.

- Căn cứ hiện trạng sử dụng đất, hạn chế sử dụng phát triển đô thị vào các khu vực đất nông nghiệp có năng suất cao. Khai thác quỹ đất chưa sử dụng.

- Khai thác các khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp và liên kết giao thông thủy bộ thuận lợi.

- Ưu tiên phát triển theo hướng lấy các khu vực dân cư tập trung hiện hữu làm nền tảng từ đó phát triển mở rộng ra các khu vực có quỹ đất thuận lợi xung quanh, khai thác các quỹ đất có vị trí sinh lợi tạo ra giá trị của đất đai.

- Gắn kết với các dự án động lực phát triển đô thị

#### **1.2 Các phương án chọn đất**

##### **1.2.1 Phương án 1:**

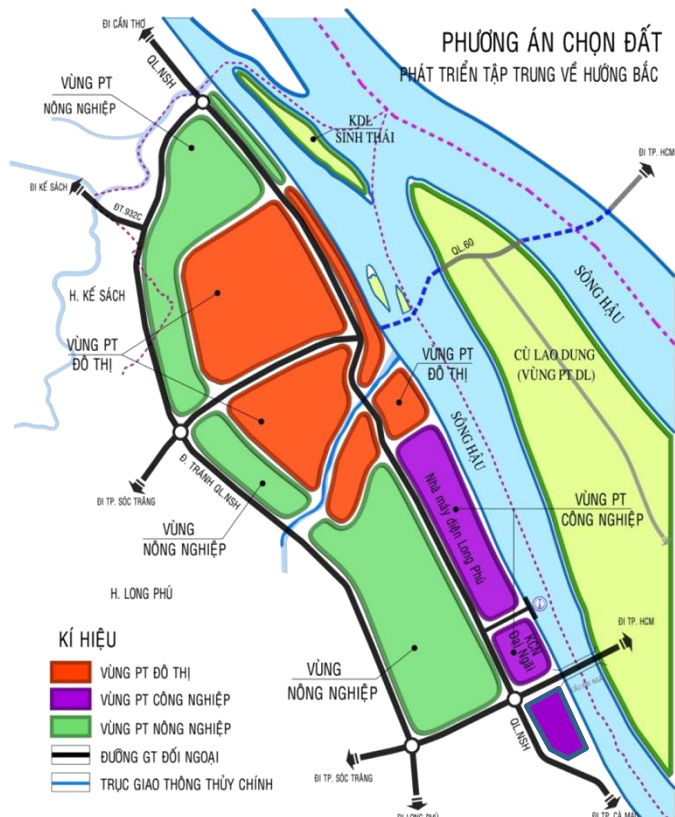
###### **a. Đặc điểm:**

- Tập trung phát triển xung quanh thị trấn Đại Ngãi hiện hữu theo dạng tập trung hướng tâm gắn với 2 tuyến giao thông đối ngoại là QL.60 và QL Nam Sông Hậu, phát triển mạnh theo các hướng Bắc và Tây.

- Phía Bắc phát triển với phạm vi khoảng 3km từ trung tâm thị trấn hiện hữu tới rạch Đập Lớn, phía Nam phát triển qua sông Saintard khoảng 1,2km tiếp giáp ranh giới nhà máy Nhiệt điện Long Phú, phía Tây phát triển qua rạch Mương Điều khoảng 0,5 km.

###### **b. Ưu điểm:**

- Phát triển trên cơ sở lấy thị trấn Đại Ngãi hiện hữu làm hạt nhân nên khai thác hiệu quả các cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại thị trấn đã được đầu tư.



*Hình 11 : Phương án 1*

- Bán kính phục vụ của các công trình công cộng thuận lợi, dễ dàng kết nối giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Khai thác cảnh quan thiên nhiên và gắn kết thuận lợi với khu vực phát triển du lịch còn nổi số 3 ở phía Bắc.

c. Nhược điểm

- Không khai thác, kết nối được với khu vực phát triển công nghiệp ở phía Nam cho mục tiêu phát triển đô thị.

- Không gắn kết và đón đầu yếu tố động lực từ dự án cầu Đại Ngãi ở phía Nam cho mục tiêu phát triển đô thị.

### 1.2.2 Phương án 2

a. Đặc điểm

- Phát triển đô thị theo hướng trải dài trên cơ sở lấy toàn bộ khu vực trung tâm thị trấn mở rộng phần lớn về phía Nam thuộc xã Long Đức gắn với các dự án trọng điểm tại khu vực này.

- Phía Bắc phát triển lên khu vực xã Song Phụng với phạm vi phát triển khoảng 2km từ trung tâm thị trấn hiện hữu, phía Nam phát triển trải dài xuống xã Long Đức tới vị trí dự kiến xây dựng cầu Đại Ngãi. Phía Tây phát triển qua rạch Mương Điều khoảng 0,5km.

b. Ưu điểm

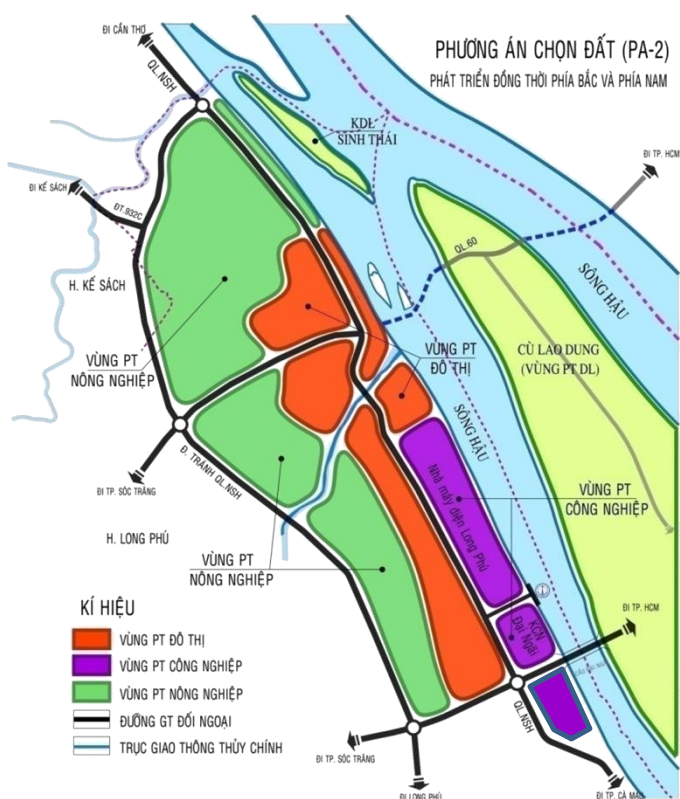
- Khai thác hiệu quả và gắn kết với các tuyến giao thông đối ngoại, đặc biệt là tuyến QL.Nam Sông Hậu.

- Gắn kết với các dự án trọng điểm ở phía Bắc và phía Nam như cảng Đại Ngãi, nhà máy điện Long Phú, Khu công nghiệp Đại Ngãi và cầu Đại Ngãi.

c. Nhược điểm

- Không gian đô thị phát triển kéo dài nên khó khăn hơn về kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, không gian đô thị thiếu chiều sâu. Bán kính phục vụ các công trình công cộng xa.

- Khu vực dân cư phía Tây Nam nhà máy nhiệt điện dọc đường QL.Nam Sông Hậu dễ bị ảnh hưởng tiêu cực về môi trường.



Hình 12 : Phương án 2

### 1.2.3 Phương án 3

#### a. Đặc điểm

- Không gian đô thị phía Bắc thuộc thị trấn hiện hữu phát triển từ thị trấn hiện hữu mở rộng chủ yếu về phía Bắc và phía Tây, kết hợp phát triển khu vực ở phía Nam thuộc xã Long Đức với quy mô hạn chế. Khu vực dân cư chủ yếu phát triển phía Nam cầu Đại Ngãi kết nối với trung tâm xã hiện hữu, các khu vực phía Nam nhà máy điện phát triển các khu dịch vụ hậu cần công nghiệp khi các khu công nghiệp phát triển và mở rộng trong tương lai.

#### b. Ưu điểm

- Phương án 3 là giải pháp kết hợp giữa phương án 1 và phương án 2 nhằm khai thác các ưu điểm của 2 phương án trên.

#### c. Nhược điểm

- Không gian đô thị chưa cân đối giữa khu vực phía Bắc và khu vực phía Nam

### 1.2.4 Chọn phương án

- Qua phân tích ưu, nhược điểm của 3 phương án, đề xuất chọn hướng phát triển đô thị theo phương án 3. Theo phương án này, hướng phát triển đô thị sẽ là:

- + Tập trung chủ yếu phát triển đô thị về hướng Bắc trên cơ sở thị trấn hiện hữu
- + Phát triển hạn chế về phía Nam gắn với khu vực công nghiệp và cầu Đại Ngãi.

## II. CẤU TRÚC ĐÔ THỊ

- Qua phân tích điều kiện phát triển thực tế hiện nay, các khu dân cư hiện hữu đang phát triển theo 2 dạng : Cụm (tập trung) và Tuyến (kéo dài), trong đó gồm có:

#### a. Các khu vực phát triển tập trung

- + Khu vực trung tâm thị trấn Đại Ngãi hiện hữu .
- + Khu vực dân cư phía Nam sông Saintard (phía Bắc xã Long Đức).
- + Khu vực trung tâm xã Long Đức hiện hữu.

#### b. Các khu vực phát triển kéo dài

- + Các tuyến dân cư thuộc xã Song Phụng và xã Long Đức dọc theo các tuyến đường Nam Sông Hậu, ĐH.27,...
- + Các khu vực phát triển công nghiệp phát triển dọc theo sông Hậu và QL.Nam Sông Hậu.

- Do đó, cấu trúc đô thị đề xuất sẽ là cấu trúc “kết hợp Cụm-Tuyến” và toàn đô thị được kết nối xuyên suốt bởi trục chính là QL.Nam Sông Hậu, trong đó các khu vực dân cư đô thị chủ yếu phát triển tập trung theo các “Cụm”, các “Tuyến” dân cư chủ yếu là dân cư hiện hữu đề xuất cải tạo chỉnh trang kết hợp phát triển “tuyến dịch vụ hậu cần công nghiệp” phục vụ cho khu vực công nghiệp.

### III. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

Không gian phát triển đô thị Đại Ngãi được phân thành 3 khu vực đô thị chính gắn chặt với hệ thống giao thông thủy bộ. Các khu vực hiện hữu cần được cải tạo chỉnh trang và nâng cấp, các khu vực đô thị mới cần được xây dựng đồng bộ và hiện đại, gắn kết hài hòa với hu vực hiện hữu.

Các khu đô thị được xác định đó là:

#### 3.1 Khu vực phát triển đô thị số 1 (thị trấn Đại Ngãi hiện hữu)

##### ❖ Vị trí :

Khu vực phát triển đô thị số 1 có vị trí tiếp giáp xung quanh như sau :

- + Phía Bắc giáp : rạch Đập Lớn
- + Phía Nam giáp : sông Saintard
- + Phía Đông giáp : sông Hậu
- + Phía Tây giáp : đường tránh QL Nam Sông Hậu dự kiến

Ranh giới hành chính thuộc địa bàn thị trấn Đại Ngãi và một phần diện tích phía nam xã Song Phụng và một phần xã Hậu Thạnh.

##### ❖ Tính chất , đặc điểm:

- Khu vực phát triển đô thị có vai trò là cực phát triển phía Bắc của đô thị Đại Ngãi, là trung tâm hành chính, văn hóa, y tế, đào tạo, thương mại dịch vụ và du lịch.

##### ❖ Quy mô:

- + Giai đoạn 2020 : 20.000 người
- + Giai đoạn 2025 : 24.000 người
- +Giai đoạn 2030 : 28.000 người
- + Diện tích xây dựng đô thị: 600ha, diện tích đất dân dụng: 350ha

##### ❖ Tổ chức không gian:

- Hiện nay đang là khu vực trung tâm của thị trấn Đại Ngãi, tập trung phần lớn dân cư đô thị và tập trung các công trình trọng điểm về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tại khu vực này.

- Về thuận lợi, khu vực này có các điều kiện về giao thông, điều kiện hạ tầng xã hội và kỹ thuật, thương mại dịch vụ sầm uất, đất đai có giá trị nên có nhiều tiềm năng phát triển mở rộng, tuy nhiên, quỹ đất phía Đông do giáp sông Hậu hầu như không còn khả năng phát triển mở rộng, chủ yếu phát triển về phía Bắc, phía Nam và phía Tây.

##### ▪ Khu vực phát triển hiện hữu thuộc thị trấn:

- Với không gian tiếp giáp QL60 và QL Nam sông Hậu, tiếp giáp sông Hậu và sông Saintard, khu vực này đã được đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cũng như các khu nhà ở đã xây dựng tương đối nhiều.

- Do đó, giải pháp tổ chức không gian là cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới xen cài trên cơ sở đảm bảo sự hài hòa giữa công trình hiện hữu và công trình mới.

- Về giao thông, bố trí các tuyến đường chính đô thị và đường khu vực theo quy hoạch chung đã duyệt trên cơ sở các tuyến hiện hữu và không phá vỡ hiện trạng, trong từng ô phố sẽ có giải pháp bố trí không gian nhà ở, công trình công cộng theo các tuyến hiện trạng, kết nối thuận lợi với các tuyến mới.

- Một số khu vực đã được lập dự án và quy hoạch chi tiết trong trung tâm thị trấn cần được cập nhật và gắn kết không gian phù hợp

▪ *Khu vực phát triển mới :*

- Khu vực này chủ yếu tiếp giáp phía Bắc (thuộc xã Song Phụng) và phía Tây thị trấn dọc theo QL.60 kết nối về phía thành phố Sóc Trăng.

- Giải pháp tổ chức không gian là cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới xen cài trên cơ sở đảm bảo sự hài hòa giữa công trình hiện hữu và công trình mới.

- Khung giao thông xương sống của khu đô thị là 2 tuyến QL 60 và QL Nam sông Hậu, bố trí các trục chính đô thị kết nối với khu trung tâm hiện hữu và kết nối với giao thông đối ngoại.

- Về mặt cảnh quan thiên nhiên, không gian khu vực phát triển đô thị số 1 gắn với không gian sông Hậu và sông Saintard, rạch Mương Điều tạo nên một nét đặc trưng của đô thị vùng sông nước.

▪ *Tổ chức không gian các khu chức năng*

- Nối thẳng tuyến QL.60 kết nối vào tuyến đường ra bến phà Đại Ngãi tạo thành một khu công viên quảng trường hình tam giác, đây sẽ đóng vai trò là không gian mở và là trung tâm chính phát triển mới của khu đô thị.

- Bố trí khu trung tâm hành chính mới của đô thị Đại Ngãi tiếp giáp khu quảng trường, bên cạnh đó, bố trí các khu thương mại dịch vụ phức hợp xung quanh khu quảng trường nhằm tạo nên một khu trung tâm hành chí-thương mại sầm uất và có không gian đẹp, hoành tráng.

- Xung quanh khu trung tâm mới bố trí các khu dân cư thương mại mật độ cao, gắn kết với khu thương mại và khu dân cư hiện hữu ở phía Đông thị trấn giáp sông Saintard.

- Khu vực bến phà Đại Ngãi cải tạo thành bến tàu du lịch hoặc công trình dịch vụ như nhà hàng thủy tạ, công trình đóng vai trò là một điểm kết thúc trục đường QL.60 từ thành phố Sóc Trăng đến.

- Khu vực phía Nam đô thị có rạch Mương Điều bao quanh hiện phần lớn là đất nông nghiệp có đặc thù địa hình khá đẹp, đề xuất phát triển thành Khu công viên văn hoá đô thị kết hợp du lịch với các loại hình du lịch sinh thái vườn như homestay,..v.v.... Khu vực này đề xuất xây dựng với mật độ thấp, đóng vai trò là “lá phổi” của đô thị trong tương lai. Các khu công viên cây xanh khác được bố trí phân tán đảm bảo bán kính phục vụ cho các khu ở.



- Từ QL Nam Sông Hậu, mở một trục cảnh quan theo hướng song song với QL.60 nhằm tạo nên một sức hút mới cho khu vực đô thị ở phía Bắc. Trên trục đường này, bố trí các công trình hạ tầng xã hội như: bệnh viện đa khoa và trường THPT xây dựng mới, công trình thương mại dịch vụ, trung tâm văn hóa-TDĐT, trung tâm đào tạo nghề,...Dọc trục đường, ngoài các công trình công cộng, bố trí các dãy nhà thương mại mật độ cao nhằm tạo cảnh quan kiến trúc đẹp cho trục đường.

- Dành quỹ đất phía Bắc giáp sông Hậu từ Đập Lát đến rạch Đập Lớn dành cho mục tiêu khai thác du lịch, khu vực này sẽ kêu gọi đầu tư các loại hình thương mại dịch vụ du lịch gắn với Khu sân Golf còn nổi số 3, dự kiến bố trí bến tàu du lịch tại vị trí này để kết nối 2 khu du lịch thuận tiện.

- Các Khu nhà ở mật độ trung bình và thấp được bố trí lùi vào trong tiếp giáp các tuyến đường khu vực.

- Bến xe giai đoạn 1 của đô thị được bố trí ở phía Tây Nam QL.60 phục vụ cho giai đoạn trước mắt. Trong tương lai, khi đô thị phát triển về phía Nam sẽ bố trí bến xe cho giai đoạn sau.

### **3.2 Khu vực phát triển đô thị số 2 - phía Nam sông Saintard (thuộc phía Bắc xã Long Đức)**

#### **❖ Vị trí :**

Khu vực phát triển đô thị số 2 có vị trí tiếp giáp xung quanh như sau:

- + Phía Bắc giáp : sông Saintard
- + Phía Nam giáp : nhà máy Nhiệt điện Long Phú
- + Phía Đông giáp : sông Hậu
- + Phía Tây giáp : kênh Tư Tài

Ranh giới hành chính thuộc địa bàn xã Long Đức (ấp Hòa Trung và một phần ấp Thạnh Đức).

#### **❖ Tính chất, đặc điểm:**

- Là khu vực phát triển đô thị đóng vai trò vùng đệm, cầu nối giữa hai cực phát triển chính là khu vực phát triển đô thị số 1 và khu vực phát triển đô thị số 3. Là khu vực phát triển đô thị dịch vụ thương mại với mật độ xây dựng thấp.

#### **❖ Quy mô :**

- + Giai đoạn 2020 : 6.000 người
- + Giai đoạn 2025 : 8.000 người
- + Giai đoạn 2030 : 10.000 người
- + Diện tích xây dựng đô thị : 230ha, diện tích đất dân dụng: 130ha

#### **❖ Tổ chức không gian:**

- Khu vực phía Bắc QL Nam sông Hậu giáp đường ra cảng Đại Ngãi dự kiến phát triển với tính chất khu dân cư thương mại dịch vụ gắn với cảng, các khu vực bên trong xây dựng mật độ trung bình.

- Khu vực phía nam QL Nam sông Hậu phát triển các khu dân cư mật độ trung bình và thấp gắn với công trình công cộng khu vực như thương mại, trường mẫu giáo, tiểu học, công viên cây xanh,...

▪ *Tổ chức không gian các khu chức năng*

- Khu công cộng: chủ yếu khai thác các công trình công cộng hiện hữu kết hợp cải tạo mở rộng và bố trí thêm các công trình dịch vụ cấp khu vực.

- Khu nhà ở gồm:

+ Khu nhà ở dịch vụ giáp đường ra cảng Đại Ngãi.

+ Các khu nhà ở mật độ trung bình giáp QL Nam Sông Hậu và các trục đường chính.

+ Các khu nhà ở mật độ thấp bố trí phía trong các trục phân khu vực và giáp phía Nam QL Nam Sông Hậu.

+ Bố trí một khu nhà ở công nhân phục vụ cho khu vực dự án nhà máy điện Long Phú.

### **3.3 Khu vực phát triển đô thị số 3 (khu vực trung tâm xã Long Đức)**

❖ Vị trí:

Khu vực phát triển đô thị số 3 có vị trí tiếp giáp xung quanh như sau:

+ Phía Bắc giáp : kênh Mới

+ Phía Nam giáp : cầu Đại Ngãi dự kiến

+ Phía Đông giáp : QL Nam Sông Hậu

+ Phía Tây giáp : đường tránh QL.Nam Sông Hậu dự kiến

Ranh giới hành chính thuộc địa bàn xã Long Đức và một phần xã Tân Hưng.

❖ Tính chất, đặc điểm:

- Là khu đô thị với vai trò là cực phát triển phía Nam của đô thị Đại Ngãi, là trung tâm thương mại dịch vụ gắn với các khu vực công nghiệp và cầu Đại Ngãi.

❖ Quy mô :

+ Giai đoạn 2020 : 8.000 người

+ Giai đoạn 2025 : 10.000 người

+Giai đoạn 2030 : 12.000 người

+ Diện tích xây dựng đô thị: 250ha, diện tích đất dân dụng: 150ha.

❖ Tổ chức không gian :

▪ *Khu vực phát triển hiện hữu thuộc trung tâm xã Long Đức*

- Khu vực hiện hữu đã đầu tư xây dựng một số công trình công cộng như uỷ ban nhân dân xã, trường mẫu giáo, trường THCS, trạm y tế,...và các khu dân cư, định hướng khu vực này là cải tạo chỉnh trang công trình hiện hữu và kết hợp với khu vực phát triển mới.

- Khu vực hiện hữu chủ yếu tiếp giáp với tuyến đường QL Nam sông Hậu và tuyến ĐH.27 dự kiến chạy dọc theo tuyến kênh Bà Sầm nối về thị trấn Long Phú.

▪ *Khu vực phát triển mới:*

- Trên cơ sở gắn kết với khu vực hiện hữu, khu vực phát triển mới sẽ theo hướng kéo dài theo trục ĐH.27 và QL Nam Sông Hậu. Lấy tuyến đường dẫn cầu Đại Ngãi làm trục dọc chính cho khu đô thị.

- Bố trí các công trình công cộng cấp đô thị nhằm tạo động lực phát triển cho khu đô thị kết hợp khai thác dịch vụ cho Khu công nghiệp và gắn với cầu Đại Ngãi ở phía Nam đô thị.

▪ *Tổ chức không gian các khu chức năng*

- Bố trí các công trình công cộng khu vực như trường THCS, tiểu học, công viên cây xanh,... tại các vị trí hiện hữu và bổ sung thêm trường THPT nhằm đảm bảo bán kính phục vụ.

- Các khu nhà ở tiếp giáp trục đường chính phía Nam cầu Đại Ngãi phân lớn bố trí nhà mật độ cao kết hợp dịch vụ, các khu nhà ở mật độ trung bình và thấp bố trí tiếp giáp các trục nội bộ. Bố trí khu nhà ở công nhân phục vụ cho Khu công nghiệp Đại Ngãi.

- Tiếp giáp tuyến đường dẫn vào cầu Đại Ngãi bố trí bến xe khách đô thị giai đoạn 2 kết hợp với các khu vực khai thác thương mại dịch vụ.

### **3.4 Tuyến dịch vụ hậu cần cho khu vực công nghiệp**

Tiếp giáp phía Nam trục QL.Nam Sông Hậu và ĐH.27 thuộc khu vực gần nhà máy nhiệt điện Long Phú, đề xuất không phát triển mở rộng dân cư, bố trí các khu chức năng dịch vụ hậu cần phục vụ cho khu vực công nghiệp ven sông Hậu (nhà máy điện, khu công nghiệp Đại Ngãi).

Các tuyến dân cư hiện hữu tiếp giáp khu vực nhà máy điện cần có giải pháp cải tạo chỉnh trang và từng bước dịch chuyển về các khu đô thị tập trung theo định hướng quy hoạch nhằm tránh việc bị tác động xấu về môi trường do hoạt động từ nhà máy điện Long Phú.

## **V. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

### **5.1 Quy hoạch công trình công cộng**

Gồm có các khu chức năng chính như sau :

*a. Khu trung tâm hành chính đô thị:*

- Gồm trụ sở các cơ quan Đảng, Chính quyền, Đoàn thể,...và các khu chức năng phụ trợ.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

+ Diện tích đất : 8-10 ha

+ Mật độ xây dựng : 30-40%

+ Tầng cao xây dựng : 2-5 tầng

+ Hệ số sử dụng đất : 0,6-2,0

*b. Trung tâm văn hóa - thể dục, thể thao.*

Theo thông tư số 11/2010/TT-BVHTTDL quy định tiêu chí của Trung tâm văn hóa thể thao quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc Tỉnh, Trung tâm Văn hóa - Thể dục thể thao Huyện phải có 2 công trình trong 3 công trình chính đó là:

- + Sân vận động
- + Nhà thi đấu đa năng
- + Hồ bơi
- + Ngoài ra, còn có các sân bãi tập luyện ngoài trời và trong nhà.

Đối với khối Văn hóa phải đảm bảo có các hạng mục:

- + Nhà văn hóa thanh thiếu niên
- + Hội trường
- + Thư viện
- + Khu biểu diễn ngoài trời kết hợp triển lãm

Các công trình phụ trợ như Ban quản lý, công trình đầu môi kỹ thuật,...v.v...

Diện tích khu trung tâm văn hóa, thể dục thể thao dự kiến khoảng 10-12ha trong đó bao gồm các công trình chức năng, đường giao thông nội bộ, cây xanh sân vườn, quảng trường, v.v...

Trung tâm văn hóa thị trấn hiện nay vẫn duy trì hiện trạng và sẽ chuyển đổi chức năng sử dụng đất trong tương lai sang chức năng thương mại dịch vụ khi trung tâm mới được xây dựng.

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Diện tích đất : 10-12 ha
- + Mật độ xây dựng : 30-40%
- + Tầng cao xây dựng : 2-5 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 0,6-2,0

*c. Trung tâm y tế.*

- Bệnh viện cấp đô thị dự kiến quy mô khoảng 150 giường bố trí ở phía Bắc khu vực quy hoạch.

- Các cơ sở y tế khu vực (trạm y tế) hiện có trên địa bàn được cải tạo và tiếp tục khai thác sử dụng phục vụ cho các khu dân cư trong đô thị.

- + Tổng diện tích đất : 4-5 ha
- + Mật độ xây dựng : 30-40%
- + Tầng cao xây dựng : 1-4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 0,3-1,6

*d. Trung tâm thương mại:*

- Xây dựng mới trung tâm thương mại tại thị trấn Đại Ngãi theo quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

- Bổ sung các trung tâm thương mại cấp khu vực phục vụ cho các khu đô thị với bán kính phù hợp.

- Khu thương mại dịch vụ du lịch tiếp giáp sông Hậu dự kiến quy mô khoảng 30ha và có thể mở rộng khi có nhu cầu gắn với Khu sân golf còn nổi số 3.

- Khu dân cư thương mại gắn với cảng Đại Ngãi.

- Thông số quy hoạch sử dụng đất như sau :

+ Mật độ xây dựng :  $\leq 40\%$  (đối với công trình xây dựng mới)  $\leq 60\%$  (đối với công trình hiện hữu cải tạo)

+ Tầng cao xây dựng : 1-10 tầng

*e. Trung tâm giáo dục, đào tạo*

- Trung tâm đào tạo nghề phục vụ cho các dự án công nghiệp trên địa bàn quy hoạch được bố trí phía Bắc gần Trung tâm văn hoá thể thao có quy mô khoảng 3-4 ha.

+ Mật độ xây dựng :  $\leq 60\%$

+ Tầng cao xây dựng : 2-5 tầng

- Với quy mô 50.000 dân đến năm 2030, nhu cầu cần khoảng 2 trường THPT, cụ thể bố trí như sau:

+ 1 trường bố trí ở phía Bắc đô thị gần thị trấn Đại Ngãi phục vụ cho dân cư khu vực phía Bắc.

+ 1 trường bố trí ở khu dân cư trung tâm xã Long Đức phục vụ cho dân cư khu vực phía Nam.

- Quy mô mỗi trường khoảng 2,0-3,0 ha

- Các trường Tiểu học: khai thác các điểm trường đã có và bổ sung thêm điểm trường mới theo tiêu chuẩn quy phạm đảm bảo bán kính phục vụ, quy mô trung bình khoảng 1,0-1,5ha/trường

+ Mật độ xây dựng :  $\leq 40\%$  (đối với công trình xây dựng mới)  $\leq 60\%$  (đối với công trình hiện hữu cải tạo)

+ Tầng cao xây dựng: 2-3 tầng

## **5.2 Không gian cây xanh, mặt nước cảnh quan**

+ Công viên văn hóa đô thị (kết hợp du lịch sinh thái)

- Bố trí tại khu vực phía Nam thị trấn Đại Ngãi nằm giữa rạch Mương Điều có quy mô khoảng 27-30ha.

- Các khu công viên khác của đô thị bố trí theo bán kính phục vụ và phân tán nhằm phù hợp với đặc thù trải dài của đô thị, quy mô trung bình khoảng 3-4ha.

- Các thông số quy hoạch sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng:

\* Công viên khu ở :  $\leq 5\%$

\* Công viên văn hóa tổng hợp cấp đô thị :  $\leq 25\%$

+ Tầng cao xây dựng:

\* Công viên khu ở:  $\leq 1$  tầng

\* Công viên văn hóa tổng hợp cấp đô thị:  $\leq 3$  tầng

- Các sông rạch tiếp giáp ranh giới đô thị sông Hậu, sông Saintard, rạch Muong Điều, kênh Bà Sầm,... được bố trí không gian cây xanh ven sông rạch nhằm cách ly bảo vệ thủy giới và tạo nên một bộ khung không gian mở cho các khu phát triển đô thị.

- Đối với các khu vực dân cư hiện hữu như khu vực thị trấn Đại Ngãi do mật độ dân cư khá đông nên hạn chế việc giải tỏa dân cư làm cây xanh ven sông, tùy hiện trạng từng khu vực có thể bố trí phù hợp. Các khu vực ít dân cư sẽ ưu tiên bố trí các dải cây xanh cách ly ven sông tạo thành các không gian mở của đô thị.

### 5.3 Các khu nhà ở

- Tổng diện tích đất ở khoảng 411,13ha chiếm tỷ lệ 65,95% đất dân dụng.

- Các khu nhà ở được bố trí với tính chất phù hợp theo từng khu vực, các khu ở mật độ cao được bố trí ven các trục đường chính đô thị và các khu trung tâm thương mại dịch vụ, hành chính,... các khu vực này bố trí loại hình nhà liên kế, nhà ở kết hợp dịch vụ với mật độ xây dựng cao, có thể bố trí nhà chung cư kết hợp văn phòng, dịch vụ thương mại ở một số vị trí điểm nhân đô thị.

- Các khu ở mật độ trung bình và thấp bố trí lùi vào trong dọc theo các trục đường khu vực, các loại hình nhà ở chủ yếu là nhà liên kế có sân vườn, nhà biệt thự, nhà vườn,... có diện tích tương đối rộng và mật độ xây dựng vừa phải.

Các khu ở trong đô thị gồm hai khu vực chủ yếu:

#### ▪ Khu ở hiện hữu

- Đối với khu ở hiện hữu, giải pháp chủ yếu là cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới xen cài, các tiêu chuẩn xây dựng cho phép cao hơn quy định, cụ thể :

- Mật độ xây dựng:

+ Nhà ở liên kế, liên kế tự cải tạo: tối đa 100%;

+ Nhà ở liên kế có sân vườn: tối đa 90%;

+ Nhà ở biệt thự, nhà vườn: tối đa 70%.

- Tầng cao:

+ Nhà ở liên kế, liên kế tự cải tạo: dọc hai bên trục phố chính: Không quá 5 tầng; các tuyến đường, khu vực khác: Không quá 4 tầng;

+ Nhà ở liên kế có sân vườn: Không quá 4 tầng;

+ Biệt thự, nhà vườn: Không quá 3 tầng.

#### ▪ b- Khu ở xây dựng mới

- Đối với khu đô thị mới, khu dân cư đã hình thành theo các dự án đầu tư xây dựng đô thị: quản lý theo quy hoạch chi tiết hoặc quy định của dự án đầu tư các khu dân cư. Trường hợp chưa quy định cụ thể thì áp dụng theo quy định như sau:

- Mật độ xây dựng:

- + Chung cư: 50%;
- + Nhà ở liên kế: tối đa 80%;
- + Nhà ở liên kế có sân vườn: tối đa 70%;
- + Nhà ở biệt thự, nhà vườn: tối đa 50%.

- Tầng cao:

+ Chung cư: 5 – 7 tầng; chiều cao tối đa không quá 12 tầng (đối với loại hình chung cư cao tầng);

+ Nhà ở liên kế, liên kế tự cải tạo: dọc hai bên trục phố chính theo quy hoạch: Không quá 5 tầng; dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m không quá 4 tầng; các khu vực còn lại không quá 3 tầng;

+ Nhà ở liên kế có sân vườn: dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m không quá 4 tầng; các khu vực còn lại không quá 3 tầng;

+ Biệt thự, nhà vườn: dọc hai bên các tuyến đường theo quy hoạch có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m không quá 3 tầng; các khu vực còn lại không quá 2 tầng.

#### **5.4 Quy hoạch phát triển công nghiệp**

Trong khu vực quy hoạch, hiện có 2 dự án công nghiệp là:

+ Dự án nhà máy nhiệt điện Long Phú, quy mô khoảng 386,88ha có ranh giới trải dài dọc theo sông Hậu.

+ Dự án Khu công nghiệp Đại Ngãi, quy mô 250ha, đề xuất bố trí ở phía Nam cầu Đại Ngãi.

- Ngoài ra còn có khu vực dự kiến phát triển tiểu thủ công nghiệp kết hợp dự trữ phát triển tiếp giáp gần cầu Đại Ngãi có quy mô khoảng 132,2ha.

- Về đường bộ : tiếp giáp đường QL Nam sông Hậu.

- Về đường thủy : tiếp giáp sông Hậu và sông Saintard

- Tính chất công nghiệp dự kiến ngoài mục tiêu thu hút các ngành nghề truyền thống như chế biến nông, thủy, hải sản, may mặc, đồ gia dụng....sẽ kêu gọi các ngành nghề kỹ thuật cao như lắp ráp điện tử, thiết bị công nghệ thông tin,...

#### **5.5 Cảng bến**

Để phục vụ cho nhu cầu xuất nhập hàng hóa và vận chuyển theo các tuyến giao thông đường thủy của khu vực và theo định hướng quy hoạch Vùng tỉnh, bố trí cảng Đại Ngãi với quy mô khoảng 3,0 ha tại vị trí tiếp giáp ranh giới phía Bắc của dự án nhà máy nhiệt điện Long Phú.

Các khu vực sản xuất hiện hữu bố trí phân tán sẽ bố trí bên bãi phù hợp với quy mô sản xuất của doanh nghiệp mình.

### 5.6 Quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị đến năm 2030

Giải pháp quy hoạch sử dụng đất cho đô thị giai đoạn dài hạn đến năm 2030 thể hiện trong bảng sau:

STT	HẠNG MỤC	Giai đoạn 2030		
		Dân số : 45.000-50.000 người		
		Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>		<b>1.974,65</b>	
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>124,67</b>	<b>623,37</b>	<b>100,00</b>
1	Đất ở	82,23	411,13	65,95
2	Đất công trình công cộng	6,25	31,30	5,02
3	Đất cây xanh	12,04	60,19	9,66
4	Đất giao thông	24,15	120,75	19,37
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>		<b>1.351,28</b>	
1	Đất công cộng, hỗn hợp		48,35	
2	Đất phát triển du lịch		135,82	
3	Đất nhà máy nhiệt điện		386,88	
4	Đất Khu công nghiệp Đại Ngãi		250,00	
5	Đất dự trữ phát triển công nghiệp		132,20	
6	Đất hậu cần dịch vụ công nghiệp		110,12	
7	Đất giao thông đối ngoại		122,98	
8	Công trình đầu mối kỹ thuật		5,20	
9	Đất cây xanh cách ly		159,73	
<b>II</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>		<b>479,62</b>	
1	Sông, rạch, mặt nước		215,37	
2	Đất dự trữ phát triển giai đoạn sau 2030		264,25	
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.454,27</b>	



## CHƯƠNG V **GIẢI PHÁP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

### **I. XÁC ĐỊNH VÙNG KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN ĐÔ THỊ**

Các vùng kiến trúc cảnh quan đô thị gồm có:

a. Khu vực đô thị hiện hữu:

- Khu vực này chủ yếu tập trung tại thị trấn Đại Ngãi hiện nay tiếp giáp 2 bên bờ sông Saintard, khu vực có mật độ xây dựng tập trung cao, phần lớn là nhà liên kế phố với kiến trúc khá đa dạng. Ngoài ra, còn có khu vực trung tâm xã Long Đức hiện hữu (thuộc khu vực phát triển đô thị số 3) ở phía Nam khu vực quy hoạch.



Hình 13 : sơ đồ phân vùng cảnh quan đô thị

- Cần có giải pháp cải tạo chỉnh trang và quản lý xây dựng theo hướng tăng khoảng xanh, không gian mở trong công trình xây dựng như khuyến khích thiết kế giếng trời, khoảng lùi tầng trệt,...Đặc biệt lưu ý đến việc tổ chức không gian đi bộ kết hợp thương mại nhằm đảm bảo hiệu quả mỹ quan đô thị nhưng vẫn giữ được nét sinh động, sầm uất, nhộn nhịp vốn có của khu vực này.

**b. Khu vực đô thị xây dựng mới:**

- Là các khu vực phát triển mở rộng của cả 3 khu vực phát triển đô thị kết nối với phạm vi hiện hữu đã xây dựng. Các khu vực này cần lập quy hoạch chi tiết theo từng dự án trên cơ sở phù hợp với định hướng quy hoạch chung cho các khu đô thị, nhằm đảm bảo tính đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan.

- Các dự án xây dựng mới cần có sự gắn kết phù hợp, hài hòa với các khu vực phát triển hiện hữu tiếp giáp xung quanh.

c. Khu vực phát triển du lịch:

- Các khu vực đô thị ven sông Hậu, sông Saintard và các cồn nổi trên sông, trong đó có cồn số 3 được xác định ưu tiên phát triển dịch vụ du lịch.

- Các khu vực phát triển du lịch cần được bảo tồn cảnh quan tự nhiên, hạn chế sự tác động lớn từ các hoạt động xây dựng.

d. Các khu vực vành đai xanh, dự trữ phát triển:

Các khu vực đất nông nghiệp xung quanh các khu đô thị đóng vai trò là vành đai xanh và dự trữ phát triển trong tương lai kết hợp các khu dân cư phân tán. Các khu vực này cải tạo chỉnh trang và giữ địa hình, cảnh quan tự nhiên.

e. Các khu vực sản xuất tập trung:

Các khu vực sản xuất cần bố trí vành đai cây xanh cách ly theo quy định, cần có giải pháp đồng bộ về kiến trúc công trình sản xuất, khai thác tối đa các yếu tố góp phần vào cảnh quan chung như cổng vào, hàng rào, các biểu tượng, không gian mở,...

## **II. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÁC KHU TRUNG TÂM, CỬA NGÕ ĐÔ THỊ, CÁC TRỤC KHÔNG GIAN CHÍNH, QUẢNG TRƯỜNG VÀ ĐIỂM NHẤN**

*a. Tổ chức không gian các khu trung tâm đô thị (hành chính, thương mại, văn hóa giáo dục,...)*

- Đối với các công trình hành chính, cơ quan công quyền trong phạm vi đô thị, cần ưu tiên giải pháp hợp khối trong bố cục tổng thể, có thể hình thành các khối tập trung như:

- + Khối Đảng.
- + Khối mặt trận, đoàn thể.
- + Khối văn phòng HĐND, UBND

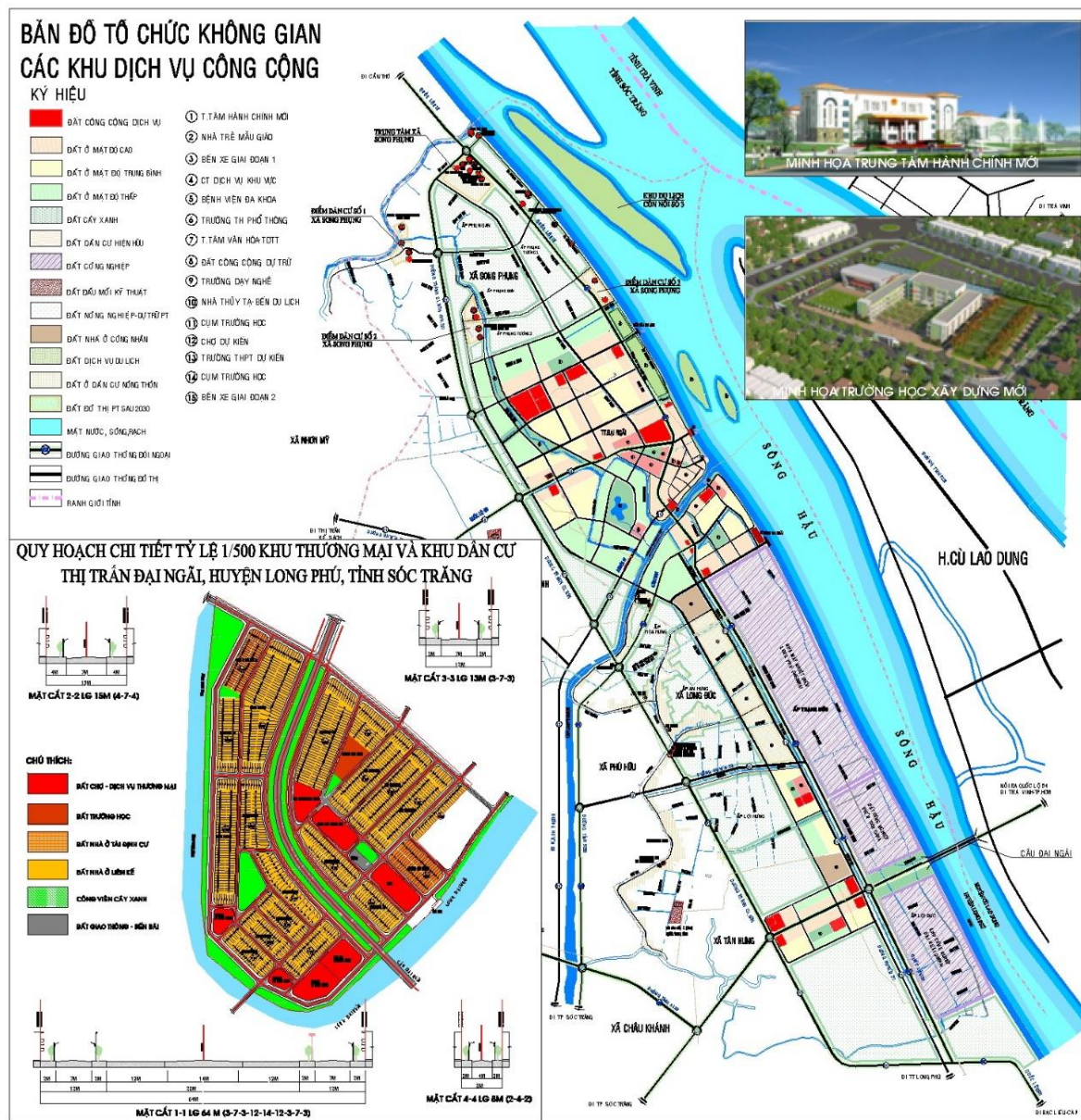
- Các công trình dịch vụ có quy mô lớn có thể đứng độc lập để tạo nét kiến trúc hiện đại cho các trục phố như nhà bưu điện, đài phát thanh, các ngân hàng lớn, nhà văn hoá .v.v...

- Tại khu vực các giao lộ lớn, cần ưu tiên bố trí các công trình có quy mô lớn và chiều cao tạo điểm nhấn cho đô thị như các siêu thị, nhà văn phòng, nhà hàng, khách sạn,.....Tầng cao của các khu vực này tùy theo lộ giới đường.

- Trung tâm các khu ở lấy trung tâm thương mại và dịch vụ làm hạt nhân. Các công trình trung tâm khu ở bố trí thấp tầng: 2-3 tầng, là tâm điểm bố cục không gian cho các công trình nhà ở và dịch vụ xung quanh. Các khối công trình cần tuân thủ quy định khoảng cách theo quy chuẩn nhà nước hiện hành.

- Các công trình phúc lợi (giáo dục, y tế) thuộc khu ở bố trí bên trong các khu dân cư tránh tiếp xúc các đường đối ngoại, các đường vận tải công nghiệp, đường chính đô thị.v.v...Tổ chức sân vườn hài hòa, tuân thủ khoảng lùi xây dựng.

- Trong khu trung tâm, cần ưu tiên bố trí các bãi đậu xe công cộng.



Hình 14 : tổ chức không gian các khu trung tâm dịch vụ công cộng

- Về tầng cao và mật độ xây dựng:
  - + Trung tâm hành chính:
    - Tầng cao xây dựng: 2-5 tầng
    - Mật độ xây dựng : 30-40%
  - + Hệ thống các trung tâm thương mại dịch vụ:
    - Tầng cao xây dựng: 1-10 tầng
    - Mật độ xây dựng : 30-50%
  - + Hệ thống công trình giáo dục-đào tạo:
    - Tầng cao trung bình : 2-5 tầng
    - Mật độ xây dựng : 30-40%

- + Hệ thống công trình y tế:
  - Tầng cao trung bình: 1-4 tầng
  - Mật độ xây dựng : 30-40%

***b. Tổ chức không gian các khu vực cửa ngõ đô thị***

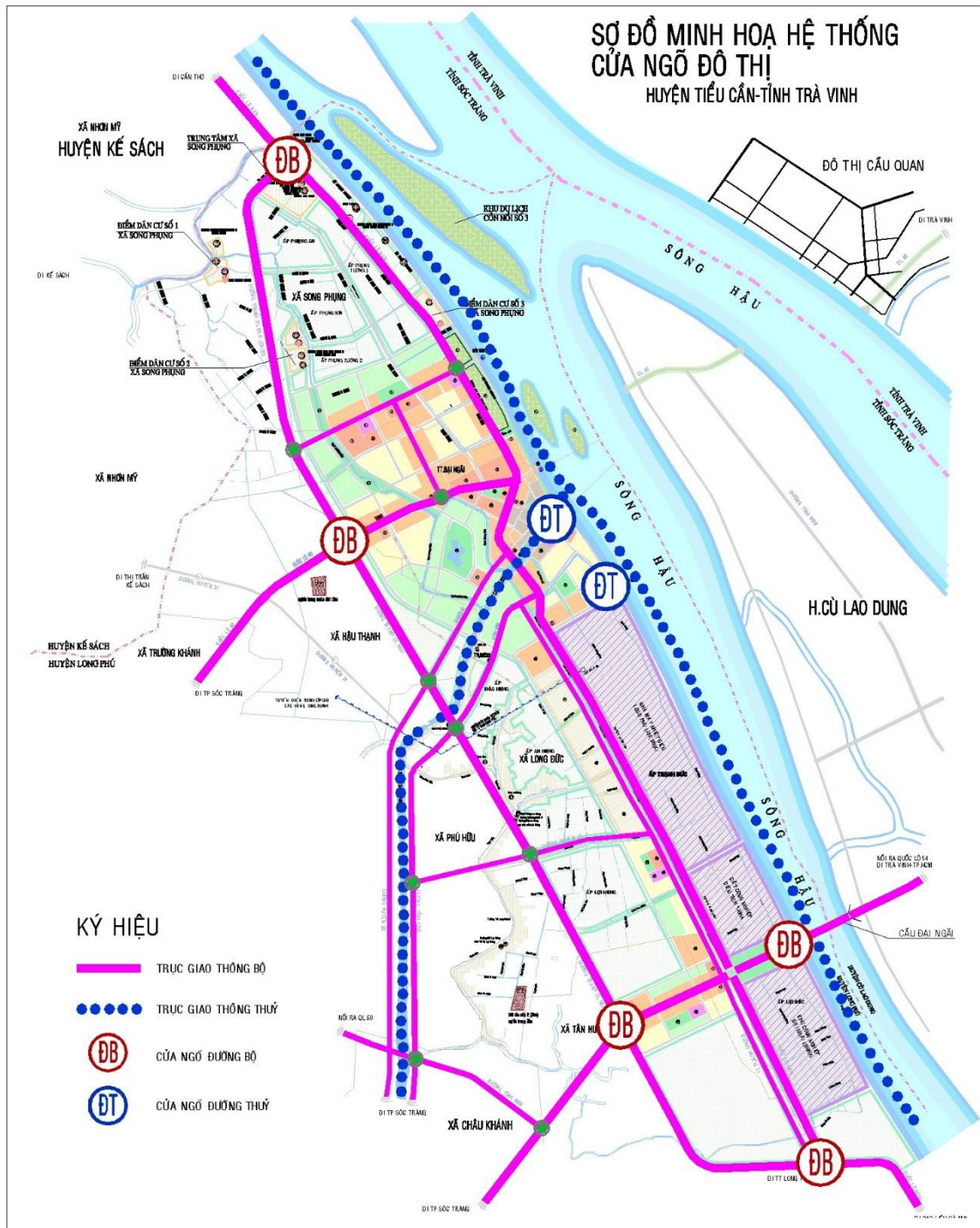
***b.1 Hệ thống cửa ngõ đường bộ và đường sông***

- Cửa ngõ đường bộ, gồm có:
  - + Cửa ngõ QL Nam Sông Hậu phía Bắc đô thị (nút giao giữa QL.Nam Sông Hậu và đường tránh)
  - + Cửa ngõ QL Nam Sông Hậu phía Nam đô thị (nút giao giữa QL.Nam Sông Hậu và đường tránh)
  - + Cửa ngõ QL.60 hiện hữu từ thành phố Sóc Trăng đến (nút giao giữa QL.60 hiện hữu và đường tránh)
  - + Cửa ngõ QL.60 mới từ TP.Sóc Trăng đến nối với cầu Đại Ngãi
  - + Cửa ngõ vào đô thị từ huyện Cù Lao Dung ở phía đông qua cầu Đại Ngãi
- Cửa ngõ đường sông, gồm có:
  - + Cửa ngõ giao hội giữa sông Saintard và sông Hậu.
  - + Cửa ngõ tại cảng Đại Ngãi.
  - + Vị trí các bến tàu phục vụ du lịch dọc sông Hậu.

***b.2 Giải pháp thiết kế và quản lý cảnh quan đô thị tại khu vực cửa ngõ:***

Công trình kiến trúc tại các khu vực cửa ngõ ưu tiên xây dựng công trình công cộng, thương mại như: văn phòng, trung tâm thương mại, biểu tượng kiến trúc cửa ngõ đô thị...

Các công trình điểm nhấn tại các vị trí cửa ngõ khuyến khích xây dựng cao tầng, màu sắc nổi bật, tùy theo vị trí có thể cho xây dựng sát đường đỏ.



Hình 15 : tổ chức không gian các cửa ngõ đô thị

**c. Tổ chức các trục không gian chính**

**c.1 Hệ thống trục giao thông đối ngoại**

Các trục giao thông chủ đạo đóng vai trò là khung giao thông đối ngoại gồm có các tuyến đường như sau:

- Quốc lộ Nam Sông Hậu

Đây là trục hành lang kinh tế chủ đạo theo phương dọc Bắc - Nam liên kết các khu đô thị với nhau vừa là trục cảnh quan thương mại dịch vụ của toàn đô thị.

- *Quốc lộ 60 mới (nối với cầu Đại Ngãi)*

Đây là trục hành lang kinh tế chủ đạo theo phương ngang Đông - Tây liên kết đô thị với thành phố Sóc Trăng và các tỉnh lân cận trong vùng.

- *Tuyến tránh QL.Nam Sông Hậu*

Đóng vai trò là tuyến giao thông đối ngoại ở phía Tây nối liền từ cửa ngõ phía Bắc (khu vực xã Song Phụng) đến cửa ngõ phía Nam của đô thị (khu vực xã Tân Hưng).

### ***c.2 Hệ thống trục cảnh quan đô thị***

Các trục không gian cảnh quan chủ đạo của các khu đô thị gồm có các tuyến cơ bản như sau:

- *Tuyến QL.60 hiện hữu (đoạn trong thị trấn Đại Ngãi)*

Là tuyến giao thông cảnh quan chính của khu vực phát triển đô thị số 1 (thị trấn Đại Ngãi) theo trục Đông Tây, trục này đóng vai trò kết nối các khu chức năng quan trọng của khu vực phát triển đô thị số 1 như trung tâm hành chính dự kiến, các trung tâm thương mại dịch vụ, v.v....

Trên trục cảnh quan này, các trung tâm thương mại, công trình công cộng có quy mô lớn, cao tầng, kiến trúc đẹp sẽ được tập trung đầu tư nhằm tạo nên bộ mặt kiến trúc đô thị mới hoành tráng và hiện đại.

- *Tuyến nối với cầu Đại Ngãi ở phía Nam*

Đây là trục cảnh quan của khu vực phát triển đô thị số 3 (xã Long Đức) kết nối tuyến ĐH.27, QL.Nam Sông Hậu với tuyến tránh QL.

Trục này được bố trí không gian trung tâm khu đô thị gồm các không gian khai thác dịch vụ thương mại.

- *Tuyến ĐH.27*

Đây là trục cảnh quan đô thị chạy song song với QL.Nam Sông Hậu theo phương dọc và gắn kết không gian cảnh quan giữa khu vực công nghiệp ở phía Đông và khu vực dân cư đô thị ở phía Tây.

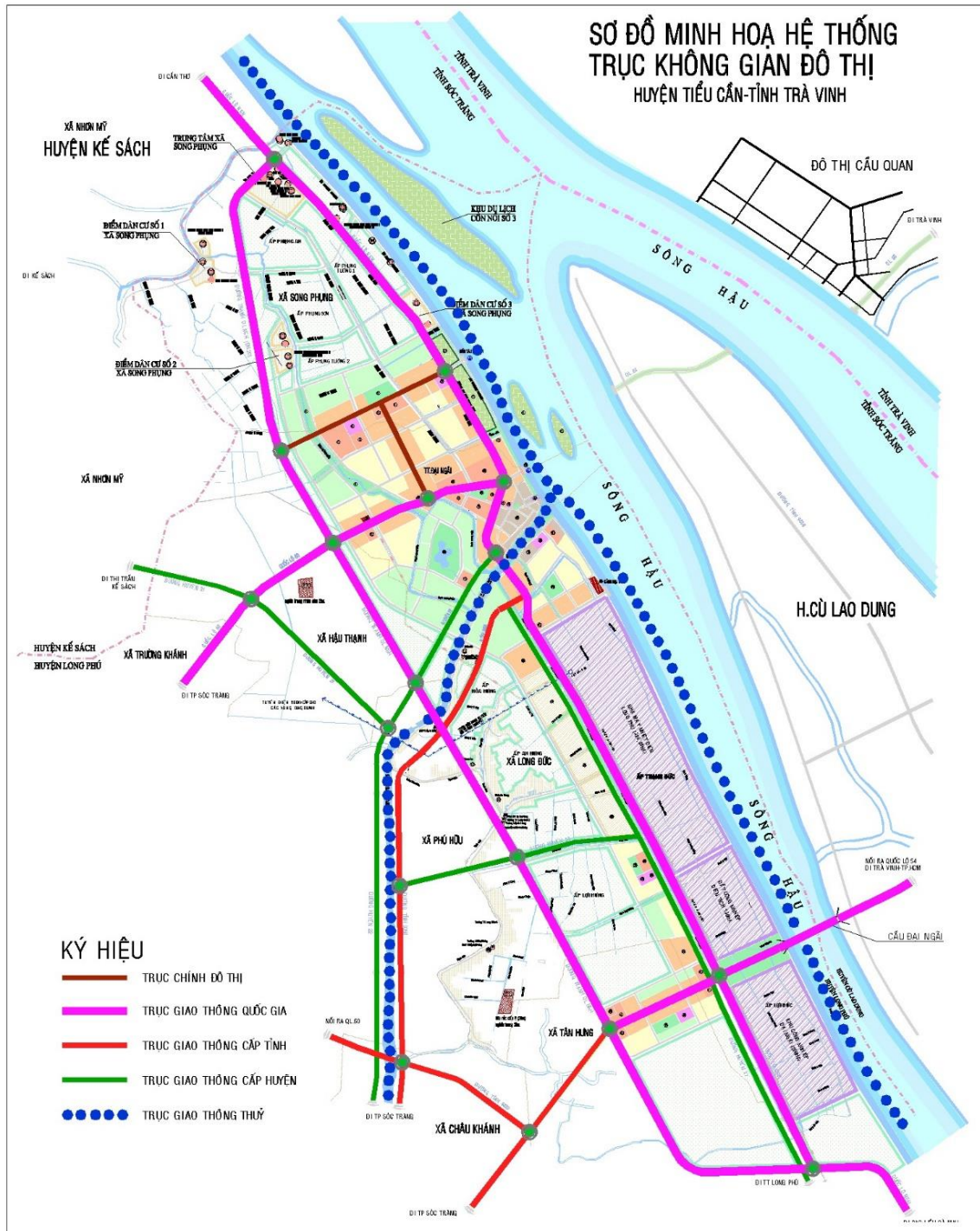
### ***Tổ chức không gian trên các trục cảnh quan, trục chính đô thị***

Các trục cảnh quan, trục phố chính là khu vực có ảnh hưởng khá nhiều đến không gian kiến trúc của khu đô thị. Trên các trục phố này cho phép và khuyến khích xây dựng công trình dịch vụ hoặc nhà cao tầng. Cho phép chỉ giới xây dựng tại các trục phố chính trùng với đường đỏ. Các công trình xây dựng cần tuân theo các nguyên tắc cơ bản sau đây:

- Độ dài tối đa trên một tuyến thẳng dọc theo mặt đường phải đảm bảo các tiêu chuẩn về thông gió tự nhiên cho khu vực phía sau, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy .

- Độ cao tối đa của công trình kiến trúc được tính từ độ cao mặt vỉa hè khu vực quy định trong giấy phép xây dựng là giới hạn tối đa phần xây dựng của công trình. Không được xây dựng, lắp đặt thêm vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép.

- Khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ phải phù hợp các đề án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định tại quy chế quản lý kiến trúc đô thị.



Hình 16 : tổ chức các trục không gian đô thị

- Công trình kiến trúc đô thị xây mới tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Tại vị trí các vòng xoay tại các nút giao thông đề xuất bố trí cây xanh trang trí kết hợp vòi phun nước và các yếu tố cảnh quan khác.

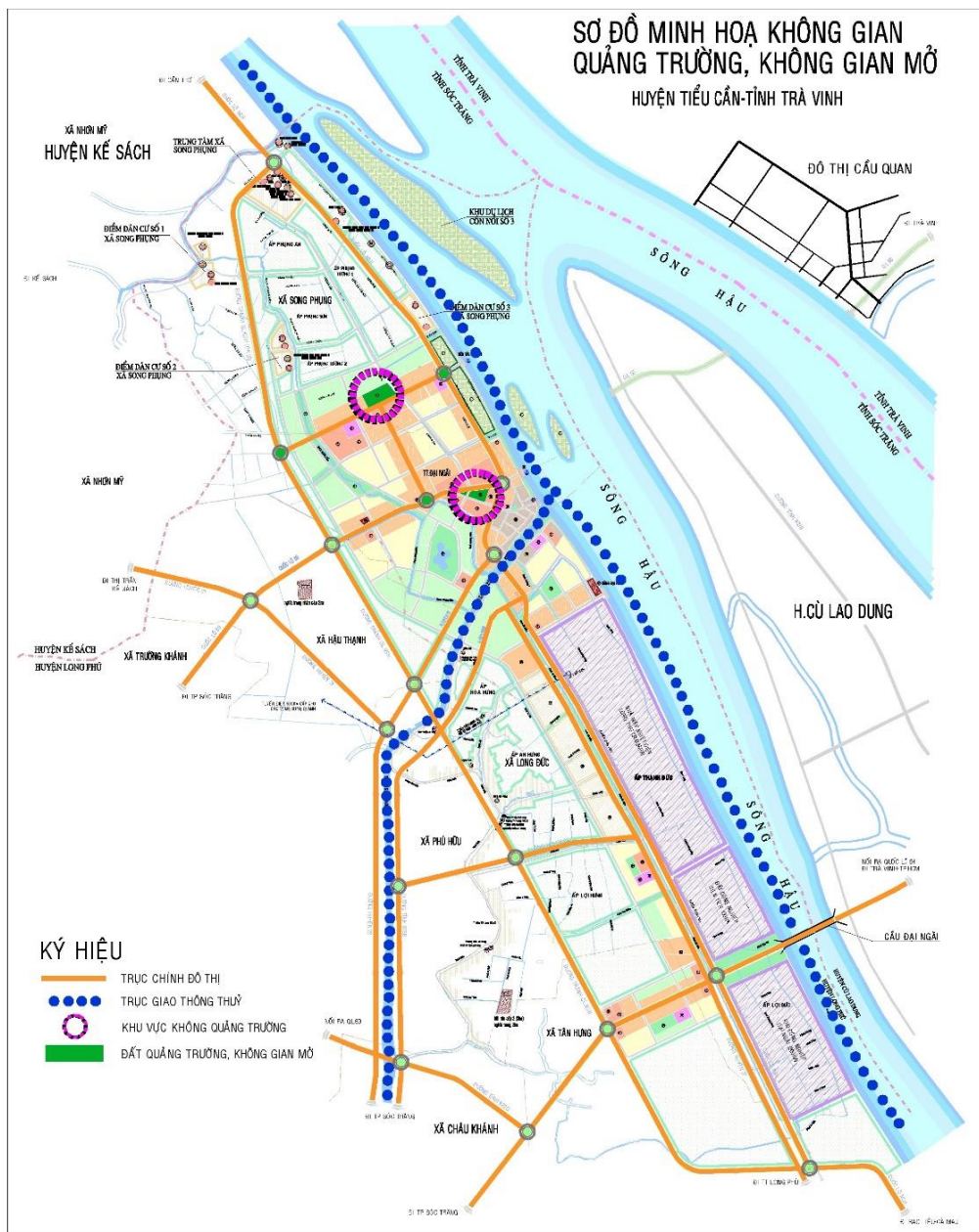


**d. Tổ chức không gian quảng trường**

- Quảng trường đô thị được bố trí kết hợp với chức năng công viên cây xanh gồm 2 khu vực:

- + Khu công viên quảng trường hành chính phía trước khu trung tâm hành chính dự kiến kết hợp cùng quần thể các công trình thương mại dịch vụ đô thị.
- + Khu công viên quảng trường phía Bắc gắn với trung tâm y tế, trung tâm văn hóa thể thao,...

- Các khu vực quảng trường đô thị cần bố trí cây xanh, lối đi, mặt nước nhằm tôn thêm bộ mặt kiến trúc của công trình, đây còn là nơi sinh hoạt công đồng của người dân, tổ chức các buổi lễ kỷ niệm, mit-tinh,...Chú ý khai thác yếu tố tượng đài làm điểm nhấn cho không gian quảng trường trên cơ sở khai thác các yếu tố truyền thống văn hóa, lịch sử cách mạng của địa phương.

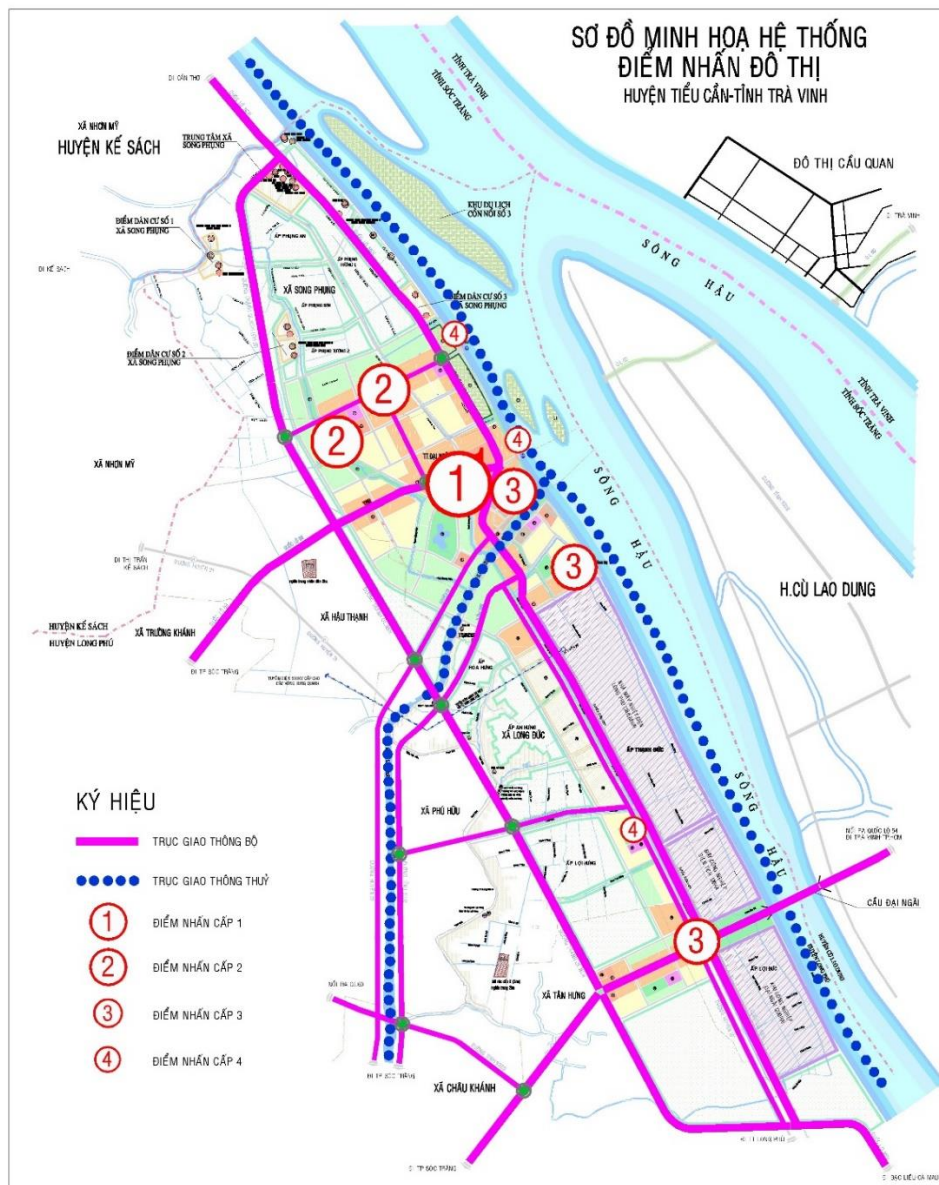


Hình 17 : tổ chức không gian quảng trường đô thị

**e. Tổ chức không gian các điểm nhấn đô thị**

Trong giải pháp tổ chức không gian đã đề xuất, các điểm nhấn chủ đạo của đô thị gồm có các khu vực như sau:

- Khu trung tâm hành chính, thương mại dịch vụ thuộc khu vực phát triển đô thị số 1 (thị trấn Đại Ngãi).
- Khu trung tâm Khu vực phát triển đô thị số 3 ở phía Nam.
- Các trung tâm dịch vụ khu ở.
- Các vị trí có cột ăngten có chiều cao lớn: bố trí hệ thống đèn trang trí kết hợp biểu tượng mang tính truyền thông.
- Các khu dịch vụ du lịch ven sông Hậu và sông Saintard: bố trí các công trình kiến trúc mang màu sắc lịch sử gắn với bến du thuyền, nhà hàng thủy tạ,..v.v..
- Vị trí các vòng xoay tại các giao lộ lớn: bố trí tiểu cảnh, hoa trang trí kết hợp các biểu tượng truyền thông hoặc tượng đài danh nhân,..v.v.....



Hình 18 : tổ chức các điểm nhấn đô thị

### III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÂY XANH, MẶT NƯỚC

#### a. Không gian cây xanh

- Các khu công viên cây xanh cần bố trí nhiều cổng vào để người dân có thể tiếp cận từ nhiều phía và đảm bảo công tác thoát người khi có sự cố. Trong công viên bố trí các khu chức năng cần tránh chồng chéo về tính chất, công năng sử dụng, bố trí các tiểu cảnh sân vườn, cây bóng mát, sân bãi, nơi nghỉ chân..... cho nhân dân đến sinh hoạt nghỉ ngơi giải trí.

- Mật độ xây dựng trong công viên không quá 5%, các công trình kiến trúc cần có sự phong phú tùy theo tính chất từng khu chức năng.

- Không gian cảnh quan ven sông Hậu, sông Saintard, .... cần được khai thác phục vụ cho cảnh quan chung của đô thị và phát triển thương mại dịch vụ, đặc biệt là phục vụ du lịch. Không gian này ưu tiên phát triển các công trình nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại, giải trí, các khu dân cư kết hợp dịch vụ, các khu nhà biệt thự nghỉ dưỡng,... Có thể nghiên cứu đề án thiết kế đô thị riêng cho khu vực này trên cơ sở mật độ xây dựng không quá dày đặc, tăng cường cây xanh trong khuôn viên công trình bổ sung cho diện tích cây xanh ven sông còn hạn chế.

- Các khu vực đất nông nghiệp tiếp giáp xung quanh các khu vực xây dựng đô thị sẽ đóng vai trò là vành đai xanh cho đô thị. Khu vực vành đai xanh không nằm trong ranh giới quy hoạch với chức năng trồng các loại hoa màu, các loại rau xanh và cây ăn trái. Các khu vực ngoại vi xung quanh đô thị chỉ xây dựng với mật độ và tầng cao trung bình, không xây dựng công trình cao tầng.

#### b. Không gian mặt nước

- Các khu vực ven sông phải đảm bảo khu vực cây xanh cách ly bảo vệ theo quy định, không cho phép xây dựng công trình trong khu vực này.

- Các hành lang, không gian cảnh quan thiên nhiên – không gian mở chủ đạo (cây xanh - mặt nước) tạo thành hệ khung thiên nhiên cho đô thị gồm có:

##### ❖ Sông Hậu

Là tuyến giao thông thủy cấp Quốc gia chạy dọc suốt chiều dài của đô thị gắn với các hoạt động và không gian của khu vực công nghiệp, cảng Đại Ngãi, khu du lịch và khu vực phát triển đô thị số 1.

##### ❖ Sông Saintard

Là tuyến giao thông thủy cấp tỉnh kết nối đô thị về thành phố Sóc Trăng và nối ra sông Hậu để đi các tỉnh lân cận.

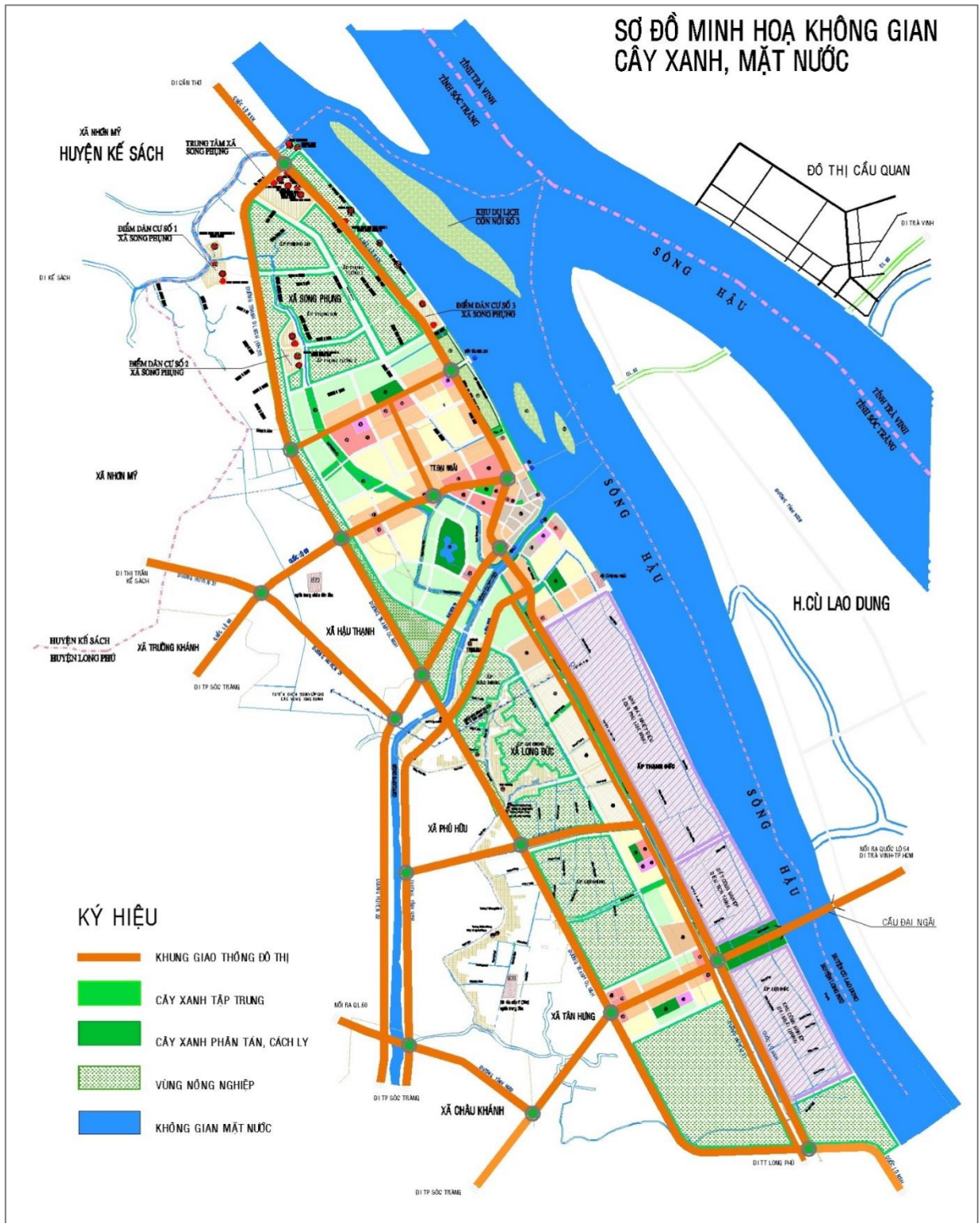
Không gian sông Saintard đóng vai trò kết nối không gian giữa khu vực phát triển đô thị số 1 và khu vực phát triển đô thị số 2.

##### ❖ Kênh Bà Sấm

Là tuyến giao thông thủy cấp tỉnh chạy song song với 2 tuyến đường ĐH.27 và QL.Nam Sông Hậu nối kết từ sông Saintard đến thị trấn Long Phú.

##### ❖ Rạch Mương Điều

Đóng vai trò là không gian mặt nước cảnh quan của khu vực phát triển đô thị số 1 (thị trấn Đại Ngãi) ở phía Bắc gắn với chức năng phát triển du lịch.



Hình 19 : tổ chức không gian cây xanh, mặt nước

#### IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÁC KHU Ở ĐÔ THỊ

- Các khu ở đô thị được tổ chức theo nguyên tắc :

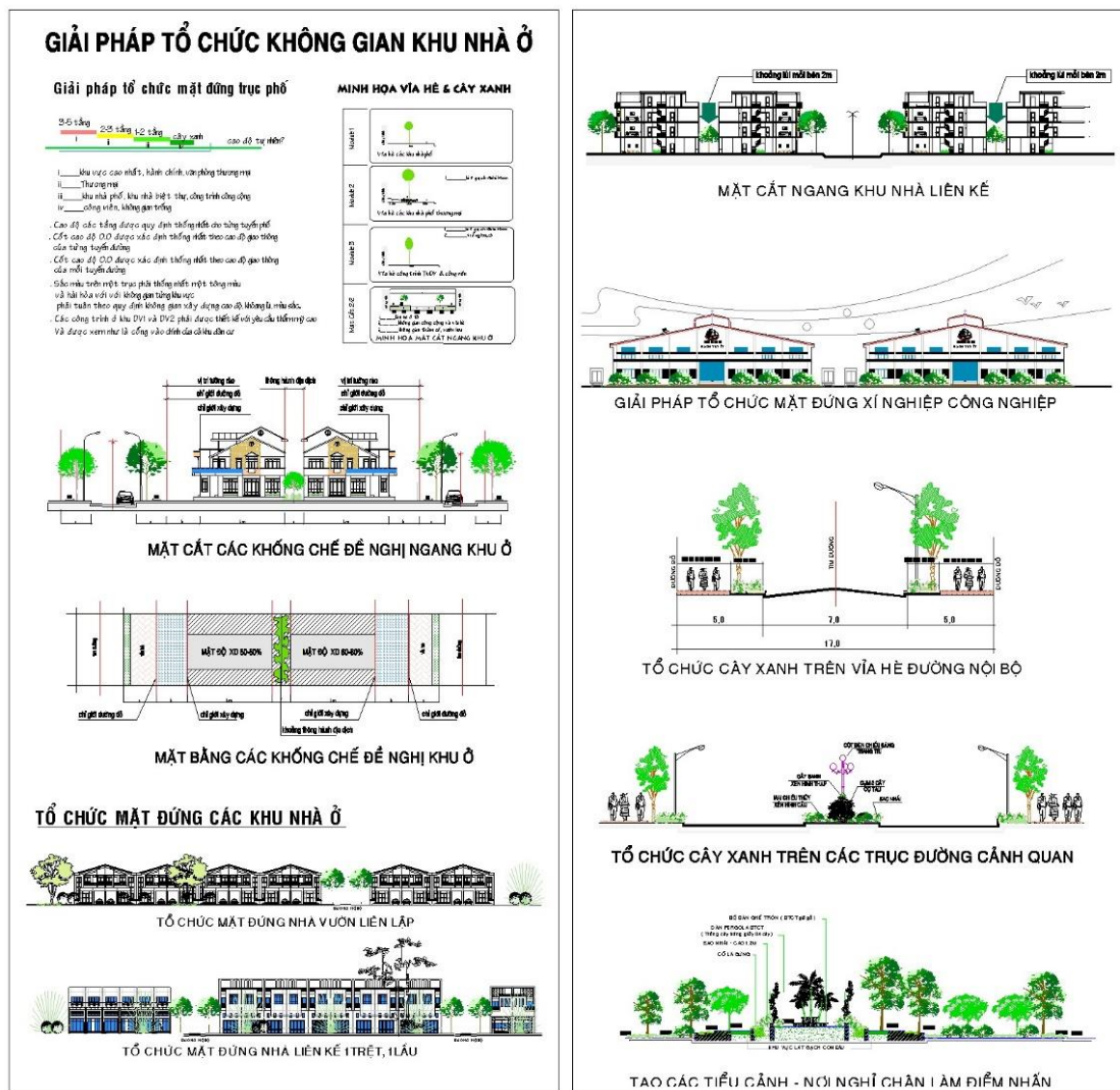
+ Ưu tiên các trục đường cảnh quan đô thị, các trục đường chính bố trí các loại hình nhà ở mật độ cao như nhà liên kế, nhà Shophouse, nhà ở căn hộ, kết hợp với các hoạt động thương mại dịch vụ.

+ Các khu vực tiếp giáp đường phân khu vực, đường nội bộ khu ở bố trí các loại hình nhà ở có mật độ thấp hơn như nhà liên kế có sân vườn, nhà biệt thự đơn lập hoặc song lập,..v.v.....

+ Các khu vực lùi sâu vào trong so với các trục giao thông đối ngoại, các khu vực ven sông rạch có cảnh quan đẹp, bố trí các loại hình nhà vườn, nhà biệt thự đơn lập hoặc song lập.

- Hạt nhân các khu ở sẽ bố trí công trình giáo dục (nhà trẻ mẫu giáo, trường tiểu học) và công viên khu ở.

- Khu vực nhà ở ven sông cần kết hợp khai thác dịch vụ nhưng cần có mật độ xây dựng vừa phải, không gian tiếp giáp đường giao thông cần nghiên cứu thiết kế tạo thành các khoảng sân có mái hiên để buôn bán kinh doanh nhưng vẫn tạo nên sự thông thoáng và tầm nhìn tốt về phía bờ sông, khai thác cảnh quan sông bằng các công trình dịch vụ thương mại, nhà hàng phục vụ du lịch.



Hình 20 : một số giải pháp tổ chức không gian khu nhà ở

# CHƯƠNG VI

## QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

### I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG

#### 1.1 Hệ thống giao thông đối ngoại

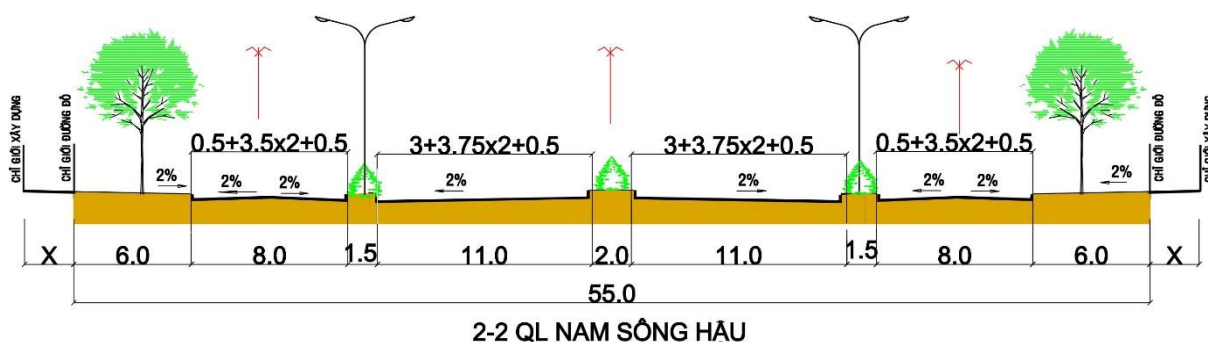
##### 1.1.1 Đường bộ

###### ❖ Quốc lộ :

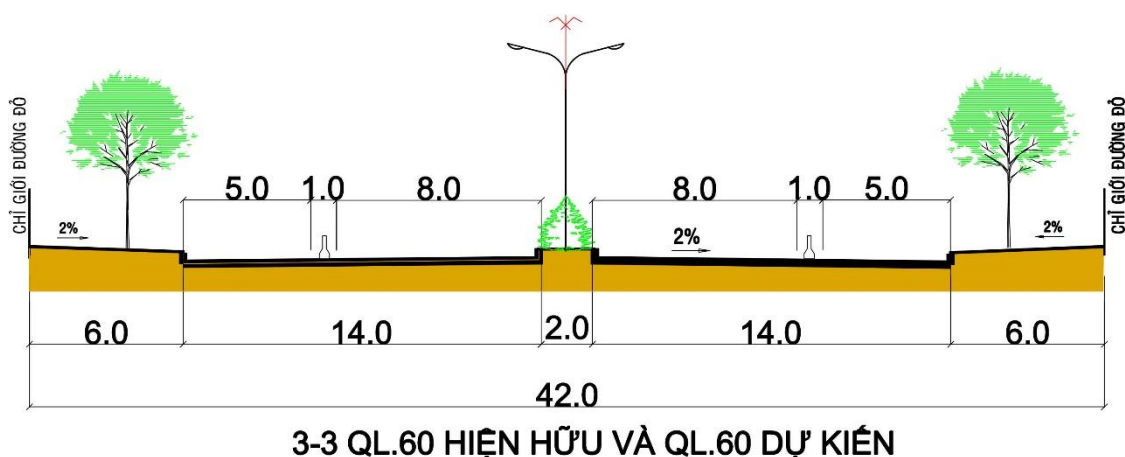
###### ▪ Các tuyến QL hiện hữu

- QL.Nam Sông Hậu : Theo quy hoạch của BGTVT, tuyến có quy mô cấp II đồng bằng. Trong khu vực quy hoạch TT Đại Ngãi, tuyến QL Nam Sông Hậu cũng là trục chính đô thị hướng Bắc - Nam. Nấn chỉnh đoạn tuyến qua khu vực phía Nam khu công nghiệp Đại Ngãi.

- Đề xuất quy hoạch mặt cắt ngang tuyến với lộ giới 66m như sau:



- QL.60 hiện hữu: đề xuất nâng cấp QL.60 hiện hữu thành trục chính đô thị với quy mô lộ giới 42m như sau:

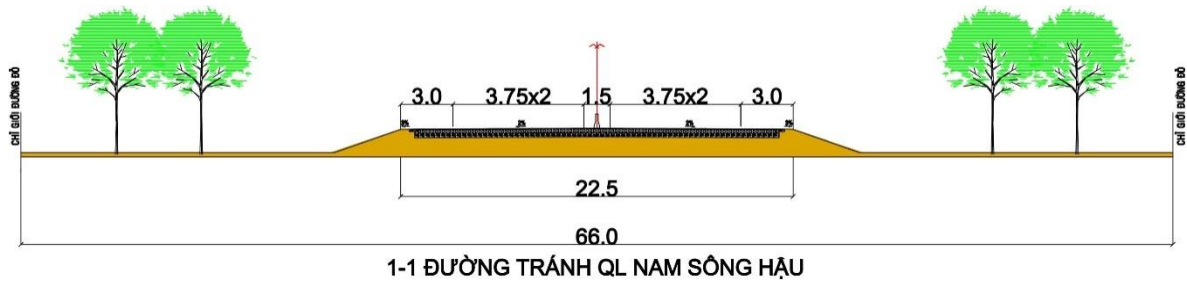


###### ▪ Các tuyến QL quy hoạch mới :

- QL.Nam Sông Hậu :

+ QL.Nam Sông Hậu hiện hữu là trục giao thông xương sống của toàn đô thị. Quá trình phát triển đô thị dọc hai bên tuyến sẽ gây áp lực giao thông ngày càng lớn. Vì vậy, trong tương lai dài hạn cần quy hoạch tuyến tránh đi bên ngoài đô thị.

+ Tuyến tránh Nam Sông Hậu dự kiến điểm đầu giao với QL Nam Sông Hậu tại vị trí gần ranh quy hoạch phía Bắc ranh thị trấn, đi vào tránh về phía Tây, xuống phía Nam, điểm cuối giao với QL60 mới (ĐT.932D). Quy mô tuyến đạt cấp II đồng bằng, lộ giới 66m. Các đoạn đi dọc khu vực phát triển đô thị sẽ bố trí đường gom đi bên ngoài hành lang an toàn giao thông của tuyến tránh.



- QL.60 mới: sẽ đi trùng với tuyến ĐT.932D kết nối vào dự án cầu Đại Ngãi, đề xuất quy hoạch mặt cắt ngang tuyến như QL.60 hiện hữu.

#### ❖ Đường tỉnh:

##### ▪ Đường hiện hữu nâng cấp:

- ĐT .935B được cải tạo nâng cấp từ tuyến ĐH.06 cũ, đi dọc bờ đông sông Đại Ngãi. Quy mô tuyến đạt cấp III đồng bằng. Đoạn trong đô thị có quy mô đường chính khu vực, lộ giới 26m.

##### ▪ Đường quy hoạch mới:

- Mở mới đoạn tuyến kết nối ĐT .935B với cảng Đại Ngãi dự kiến đi dọc ranh phía Bắc dự án nhiệt điện Long Phú. Quy mô đường chính khu vực, lộ giới 26m.

#### ❖ Đường huyện:

##### ▪ Đường hiện hữu nâng cấp:

- ĐH.22 được nâng cấp từ tuyến đường hiện hữu đi dọc bờ tây sông Đại Ngãi. Quy mô đường chính khu vực, lộ giới 26m.

- ĐH.27 được nâng cấp từ tuyến đường hiện hữu đi dọc bờ Tây kênh Bà Sầm. Quy mô đường khu vực, lộ giới 20m.

##### ▪ Đường quy hoạch mới:

ĐH.20 là tuyến QH mới đi về phía Tây kênh Mương Điều. Quy mô đường khu vực, lộ giới 20m.

#### ❖ Hệ thống bến bãi:

– Quy hoạch mới các bến xe:

– Bến xe giai đoạn 1: bố trí trên tuyến QL.60 hiện hữu sát phía Đông rạch Mương Điều, quy mô khoảng 0.5-1ha, với chức năng tổng hợp.

– Bến xe giai đoạn 2: bố trí phía Nam gần giao lộ QL Nam Sông Hậu và QL.60 mới .

### 1.1.2 Đường thủy:

Cần thường xuyên nạo vét đảm bảo cấp kỹ thuật quy định của các tuyến đường thủy.

❖ **Các tuyến đường thủy do Trung ương quản lý:**

– Tuyến sông Hậu (qua cửa Định An) là tuyến vận tải thủy Quốc gia, là tuyến giao thông thủy cấp đặc biệt, luồng đường biển cho phép tàu 5.000~10.000 tấn lưu thông;

– Tuyến TPHCM – Cà Mau đi qua sông Đại Ngãi (sông Saintard) đạt cấp III, cho phép tàu 1.000~2.000 tấn lưu thông.

❖ **Các tuyến đường thủy do Tỉnh quản lý:**

– Tuyến sông Hậu qua cửa Trần Đề: đoạn Đại Ngãi – Trần Đề dài 35 Km có chuẩn tắc luồng đảm bảo cho tàu 2.000 tấn qua lại.

❖ **Cảng, bến:**

– Đề phát huy lợi thế về vận tải thủy của hệ thống sông rạch trong khu vực, đề xuất quy hoạch xây dựng các bến.

– Bến hàng hóa (cảng Đại Ngãi): quy hoạch mới cảng tổng hợp trên sông Hậu, đoạn giáp ranh phía Bắc dự án nhà máy nhiệt điện Long Phú.

– Bến khách: quy hoạch mới bến tàu khách bên sông Hậu, đoạn gần rạch Đập Lớn. Khi dự án cầu Đại Ngãi đưa vào khai thác, bến phà Đại Ngãi sẽ chuyển đổi công năng thành cảng thủy nội địa.

## 1.2 Hệ thống giao thông đô thị:

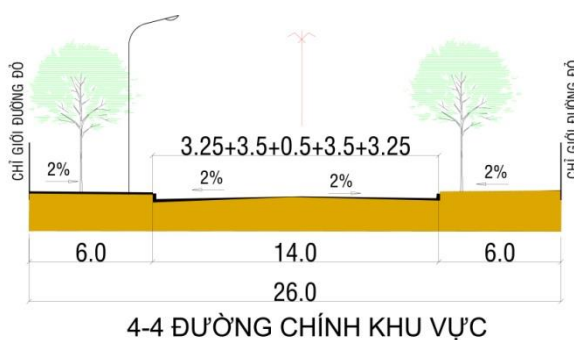
– Mạng lưới đường đô thị được quy hoạch theo dạng ô cờ. Đây là kiểu mạng lưới đường có các ưu điểm là thi công xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuận tiện, tổ chức giao thông đơn giản; đảm bảo an toàn giao thông và tạo điều kiện thuận lợi để bố trí các loại công trình công cộng, nhà ở...

❖ **Đường chính đô thị:**

– Các tuyến đường đối ngoại: QL Nam Sông Hậu, QL.60, đường nối cảng Đại Ngãi dự kiến là các trục giao thông đối ngoại và là các trục chính đô thị.

❖ **Đường chính khu vực:**

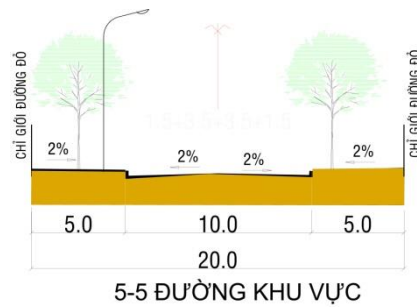
– Các trục đường chính khu vực bố trí cách nhau khoảng 500-1.000m, có quy mô: mặt đường 14m, vỉa hè 6m x 2, lộ giới 26m.



❖ **Đường khu vực:**

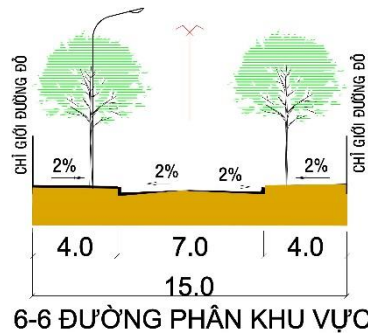


– Các tuyến đường khu vực cách nhau khoảng 250-300m, có quy mô như sau: mặt đường: 10m, vỉa hè: 5mx2, lộ giới: 20m.



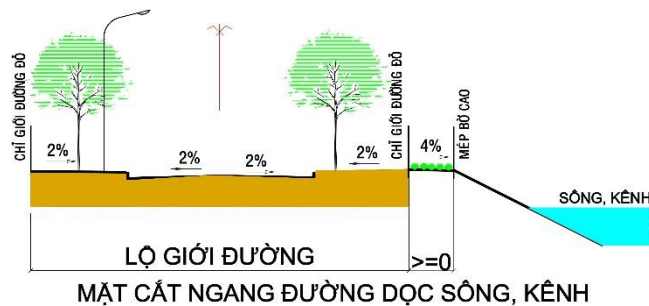
❖ **Đường phân khu vực (đường hiện hữu trong trung tâm thị trấn):**

– Một số tuyến đường trong khu vực trung tâm thị trấn hiện hữu, có mật độ dân cư khá cao hai bên đường sẽ được nâng cấp với quy mô mặt đường 7m, vỉa hè 4mx2, lộ giới 15m.



❖ **Các đoạn đường dọc sông, kênh:**

– Các đoạn đường dọc sông kênh phải đảm bảo hành lang sông kênh, khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến mép bờ cao của sông kênh phải  $\geq 0$ m, vỉa hè phía bờ kênh  $\geq 3$ m để đảm bảo ổn định mái dốc bờ sông, kênh.



❖ **Bãi đỗ xe:**

– Một số đoạn đường chính khu vực, tùy lưu lượng xe và mật độ xe thô sơ có thể cho phép bố trí đỗ xe dọc đường trên phần làn xe sát vỉa hè.

– Trong các khu đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải dành đất bố trí chỗ để xe, ga-ra với chỉ tiêu diện tích giao thông tính khoảng 3.5m<sup>2</sup>/người.

❖ **Nút giao thông :**

– Các nút giao thông chính, nơi giao nhau giữa các tuyến QL, đường tránh được quy hoạch dạng cùng mức có đảo xuyên trung tâm để tạo điểm nhấn cho đô thị, khi lưu lượng xe vào nút cao cần bố trí kết hợp đèn tín hiệu.

– Các nút giao thông còn lại: là các nút giao cùng mức đơn giản, tùy lưu lượng giao thông để bố trí đèn tín hiệu đảm bảo an toàn giao thông.

#### ❖ Các chỉ tiêu kỹ thuật của mạng đường đô thị:

– Mật độ đường tính đến đường khu vực (chiều dài đường/diện tích xây dựng đô thị): 6-8.5km/km<sup>2</sup>.

– Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tính trong đất xây dựng đô thị (tính đến đường khu vực):  $\geq 13\%$ .

### 1.3 Giao thông công cộng:

– Quy hoạch phát triển mạng lưới GTVT hành khách công cộng hợp lý, tiên tiến, hiện đại sẽ đáp ứng nhu cầu đi lại của nhân dân và góp phần hạn chế sự gia tăng số lượng phương tiện GT cá nhân, giảm ùn tắc GT, giảm mức độ ô nhiễm môi trường do các phương tiện GTVT gây ra. Đây cũng là giải pháp tối ưu cho giao thông đô thị.

– Nâng cấp các tuyến xe buýt hiện hữu nối TP Sóc Trăng –Đại Ngãi, Tp Cần Thơ – Đại Ngãi: tăng thời gian hoạt động, tăng tần suất chuyến, nâng cao chất lượng phục vụ...

– Trong tương lai, phát triển thêm các tuyến xe buýt trên các tuyến sau:

+ Tuyến tránh QL.Nam Sông Hậu,

+ QL.60 mới,

+ ĐT.932D

## II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG

### 2.1 Quy hoạch chiều cao:

– Căn cứ theo số liệu đài khí tượng thủy văn khu vực Nam Bộ tại trạm Sông Hậu từ năm 1988 đến năm 2007: năm 2000 - mực nước cao nhất 175 cm theo hệ Hòn Dấu.

– Cao độ nền toàn khu vực được xác định đảm bảo cao độ khống chế chung  $H_{XD} \geq +2.0m$ .

– Độ dốc nền thiết kế dọc theo các hướng thoát nước:  $i_{XD} \geq 0,002$ .

### 2.2 Phân lưu vực thoát nước:

Khu vực quy hoạch phân thành 4 lưu vực thoát nước chính, trong đó, các lưu vực được phân thành các tiểu lưu vực nhỏ (14 tiểu lưu vực). Cụ thể là:

+ Lưu vực 1: thoát nước cho khu vực phát triển đô thị số 1 thuộc thị trấn Đại Ngãi phát triển mở rộng, diện tích khoảng 650ha, hướng thoát về phía sông Hậu, sông Saintard và các rạch hiện hữu.

+ Lưu vực 2: thoát nước cho khu vực phát triển đô thị số 2 giáp phía Nam sông Saintard, diện tích khoảng 230ha, hướng thoát ra sông Hậu và sông Saintard.

+ Lưu vực 3: thoát nước cho khu vực phát triển đô thị số 3 và khu dịch vụ hậu cần công nghiệp, diện tích khoảng 360ha, hướng thoát về kênh Bà Sầm và các tuyến kênh hiện hữu.

+ Lưu vực 4: thoát nước cho khu vực phát triển công nghiệp dọc sông Hậu với tổng diện tích khoảng 780ha, hướng thoát chính về phía sông Hậu.

### **2.3 Phương án khai thác đất (cát) san lấp:**

– Đất (cát) san lấp được khai thác tại khu vực lân cận rồi chuyển về khu quy hoạch cụ thể như sau:

– Nguồn cát san lấp có thể khai thác từ sông Hậu, tuy nhiên cần hạn chế. Ngoài ra, có thể lấy từ việc đào hồ điều hòa, nạo vét cải tạo mở rộng các tuyến kênh rạch chính,...

– Phương hướng vận chuyển: khối lượng đất (cát) khai thác được vận chuyển bằng xà lan nhằm tránh ảnh hưởng đến môi trường cũng như việc vận chuyển phá hoại kết cấu áo đường khi vận chuyển bằng đường bộ.

### **2.4 Thoát nước mưa:**

– Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt và công nghiệp. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu quy hoạch sẽ được gom về các trục giao thông chảy ra các tuyến cống chính D.800 – D1.000mm sau đó được xả thẳng ra các nguồn tiếp nhận gồm rạch Mương Điều, rạch Cui, kênh Mới, kênh Giữa, kênh Tư Thành, sông Saintard, kênh Bà Sầm, bao quanh theo đường ngắn nhất thông qua các cửa xả để ra sông Hậu.

– Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT – H10 – H30, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống T=3 năm. Kích thước cống biến đổi từ D600mm đến D1000mm.

– Tổ chức thoát nước phải thuận lợi cho công tác thu gom nước mặt đường và từ các khu vực xây dựng đưa ra, tránh hiện tượng cống băng đường quá nhiều.

– Chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 1,2 m nhằm đảm bảo cống làm việc bình thường dưới tác dụng của xe cộ và các tải trọng khác liên quan.

– Quy trình tính toán thủy lực tuân theo tiêu chuẩn TCVN-7957-2008.

$$Q = \Psi \cdot q \cdot F \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

Q : lưu lượng mưa rào thiết kế (l/s)

q : cường độ mưa rào thiết kế (l/s/ha)

F : diện tích tụ nước (ha)

$\Psi$  : hệ số dòng chảy

+ Hệ số dòng chảy  $\Psi$  :

Stt	Các loại vật liệu phủ mặt	$\Psi$
1	Mặt đường nhựa, bê tông xi măng, mái nhà	0,74
2	Mặt đường đá lát, mặt đường nhựa láng mặt	0,60
3	Mặt đường cấp phối	0,45
4	Mặt đường đá dăm	0,40
5	Mặt đường đất	0,30
6	Công viên, thảm cỏ	0,15

+ Cường độ mưa rào thiết kế  $q$  (l/s/ha) :

$$q = ((20+b)^n \times q_{20} \times (1+ClgP)) / (T+b)^n$$

Trong đó :

$q$  : cường độ mưa rào thiết kế (l/s/ha)

$T$  : thời gian mưa tính toán (phút)

$P$  : chu kỳ tràn cống (năm)

$A, C, b, n$  : tham số phụ thuộc khu vực

### III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

#### 3.1. Nhu cầu dùng nước

- Tổng nhu cầu dùng nước giai đoạn 2030:  $Q = 23.600 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
- Trong đó nhu cấp của đô thị khoảng  $Q=8.300 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
- + Với tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 120 lít/người.ngày.
- + Khu công nghiệp và nhà máy điện tiêu chuẩn 20-30  $\text{m}^3/\text{ha.ngày}$  với 70-80% diện tích.

**Bảng : Tổng hợp nhu cầu dùng nước**

Stt	Hạng Mục	Dân Số (người)	Tiêu chuẩn Lít/người.ng	Nhu Cầu $\text{m}^3/\text{ngày}$
1	Sinh Hoạt dân cư	50,000	120	6,000
2	Công cộng, hỗn hợp		10% sh	600
3	Tiểu thủ công nghiệp		10% sh	600
4	Tưới cây - Đường		5% sh	300

5	Công nghiệp	380(ha)	30m <sup>3</sup> /ha/70% DT	6,930
6	Nhà máy Điện	400(ha)	20m <sup>3</sup> /ha	8,000
7	Dự phòng		15% (1-4)	1,125
8	<b>Tổng cộng</b>			<b>23,555</b>

+ Nước dự trữ chữa cháy:  $Q_{cc} = 2 \text{ đám} \times 15 \text{ L/s} \times 3 \text{ giờ} = 324 \text{ m}^3$ .

+ Lượng nước chữa cháy được dự trữ tại các trạm cấp nước, và bổ sung từ hệ thống sông rạch trong khu vực.

### 3.2. Tình hình nguồn nước trong khu vực

– Nước mặt: đô thị nằm bên cạnh sông Hậu là nhánh của hệ thống sông Mekong là nguồn nước mặt dồi dào, tuy nhiên khu vực là vùng cuối nguồn do vậy thường bị nhiễm mặn ảnh hưởng tới việc sử dụng làm nguồn cung cấp cho mục đích sinh hoạt.

– Nước ngầm: qua đánh giá chung của tỉnh và thực tế của tình hình khai thác nước ngầm trong khu vực, thì khu vực được coi là khu vực có tầng nước ngầm ở mức trung bình. Với chiều sâu khoan 120 - 400m, đường kính giếng cỡ 200 mm, lưu lượng khai thác 20 - 40 m<sup>3</sup>/giờ. Chất lượng nước tương đối, tuy nhiên vẫn phải lọc và khử trùng theo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường.

– Các dự án cấp nước trong vùng: hiện nay vùng ĐBSCL đã lập quy hoạch xây dựng nhà máy cấp nước cung cấp cho các tỉnh trong vùng, khai thác nguồn nước mặt sông Hậu, với vị trí của tỉnh và khu vực, nguồn cấp nước sẽ được lấy từ nhà máy nước Sông Hậu 1 đặt tại khu vực tỉnh Hậu Giang và Cần Thơ.

### 3.3. Lựa chọn nguồn cấp nước

– Đô thị Đại Ngãi hiện có lợi thế về nguồn nước ngầm, hiện tại khu vực đã có hệ thống cấp nước đang khai thác nguồn nước ngầm. Tuy nhiên theo chiến lược phát triển cấp nước đô thị Việt Nam tới năm 2050, nguồn cấp nước cho các đô thị là ưu tiên sử dụng nguồn nước mặt, nguồn nước ngầm chỉ sử dụng trong trường hợp khu vực khó khăn về nguồn nước mặt hoặc làm nguồn dự phòng.

– Hiện tại các trạm cấp nước hiện hữu trong khu vực có công suất khoảng 4.400 m<sup>3</sup>/ngày, đồng thời trữ lượng nước ngầm của khu vực không có khả năng khai thác tập trung với quy mô lớn và diện tích đất của trạm cấp nước tại thị trấn Đại Ngãi không có khả năng để mở rộng, xây dựng thành một nhà máy cấp nước có quy mô lớn đáp ứng cho nhu cầu phát triển trong tương lai.

– Do vậy phương án chọn nguồn nước phục vụ nhu cầu cho đô thị Đại Ngãi trong tương lai là nguồn nước mặt của sông Hậu với nhà máy cấp nước của vùng ĐBSCL là nhà máy nước Sông Hậu 1 phục vụ cho đô thị, các khu vực xung quanh và các dự án hiện có của tỉnh.

– Trong giai đoạn đầu khi chưa có nguồn chung của vùng ĐBSCL đưa về thì đô thị tiếp tục khai thác nguồn nước ngầm, tuy nhiên cần xây dựng theo từng giai đoạn ngắn. Sau đó các trạm này chuyển thành trạm bơm tăng áp.

### 3.4. Công trình đầu mối

- Phương án cấp nước cho đô thị trong giai đoạn đầu là tiếp tục sử dụng 3 trạm cấp nước hiện hữu của khu vực gồm 1 trạm tại thị trấn và 2 trạm tại trung tâm xã Long Đức và Song Phụng.
- Với khu công nghiệp và nhà máy điện xây dựng trạm cấp nước riêng.
- Tiếp tục sử dụng 2 trạm cấp nước hiện hữu do công ty Cổ phần Cấp nước Sóc Trăng quản lý gồm trạm tại thị trấn và xã Long Đức tổng công suất  $Q=4.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
- Nâng cấp mở rộng trạm cấp nước hiện hữu tại khu trung tâm xã song Phụng cung cấp cho khu vực phía Bắc và Nam của đô thị có công suất  $Q=2.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
- Xây dựng mới 1 trạm cấp nước vị trí khu vực phát triển đô thị phía Đông Bắc của xã Long Đức giáp thị trấn và nhà máy điện công suất  $Q=3.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
- Tổng công suất các trạm cấp nước phục vụ đô thị =  $9.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
- Trong trường hợp khi nguồn cấp nước của vùng đưa về sớm thì sẽ không đầu tư xây dựng các trạm cấp nước theo quy hoạch.

### 3.5. Mạng lưới đường ống

- Ống cấp nước hiện hữu vẫn sử dụng như hiện tại.
- Khu công nghiệp và nhà máy điện xây dựng hệ thống riêng.
- Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước mới cho đô thị phù hợp với dự kiến phát triển theo quy hoạch, với các tuyến  $\text{Ø}200 - \text{Ø}100$  đồng thời dự phòng cung cấp cho các khu dự trữ phát triển và các khu vực dân cư nông thôn lân cận của đô thị. Các tuyến ống đầu nối với nhau tạo thành vòng khép kín. Ống cấp nước dùng ống HDPE. Bố trí các trụ cứu hỏa theo quy chuẩn QCVN 2622 - 1995.
- Mạng đường ống cấp nước sạch được tính với hệ số dùng nước không điều hoà giờ  $K = 1,4$ .
- Tổng chiều dài mạng lưới ống chính với :  $\text{Ø}100 - l = 18.400 \text{ m}$ ,  $\text{Ø}150 - l = 34.000 \text{ m}$ ,  $\text{Ø}200 - l = 20.800 \text{ m}$ .

## IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, CTR VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

### 4.1. Lưu lượng nước thải

Tổng lượng nước thải giai đoạn 2030:  $Q = 17.700 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- Trong đó lưu lượng nước thải sinh hoạt  $5.800 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
- Lưu lượng nước thải chiếm 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

**Bảng tổng hợp lưu lượng nước thải giai đoạn 2030**

Stt	Hạng Mục	Dân Số (người)	Tiêu chuẩn Lít/người.ng	Lưu lượng nước thải =80% m <sup>3</sup> /ngày
1	Sinh Hoạt dân cư	50,000	120	4,800
2	Công cộng, hỗn hợp		10%sh	480

3	Tiểu thủ công nghiệp		10%sh	480
4	Công nghiệp	380(ha)	30m <sup>3</sup> /ha/70% DT	5,544
5	Nhà máy Điện	400(ha)	20m <sup>3</sup> /ha	6,400
6	<b>Tổng cộng</b>			<b>17,704</b>

## 4.2. Giải pháp thoát nước thải

Giải pháp thoát nước thải được chọn là:

- Khu công nghiệp và nhà máy điện xây dựng trạm xử lý nước thải riêng theo quy mô từng dự án, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường TCVN 40-2011/BTNMT cột A.
- Với khu vực đô thị, xây dựng hệ thống thoát nước riêng, không chảy chung với nước mưa. Nước thải được thu gom đưa đến trạm xử lý nước thải.
- Với khu vực nhà vườn nhà ở kết hợp với sản xuất (nông thôn), khu du lịch, hệ thống thoát nước là hệ thống chung và kết hợp mô hình VAC.
- Nước thải sinh hoạt của các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại (xử lý bước một). Nước thải sau khi được thu gom và đưa đến trạm xử lý nước thải tập trung. Tại đây nước thải được xử lý theo tiêu chuẩn Việt Nam QCVN 14-2008/BTNMT cột A, đây là xử lý bước 2 trước khi xả ra môi trường thiên nhiên.

## 4.3. Mạng lưới thoát nước thải

- Xây dựng các tuyến ống thu gom nước thải dọc theo các tuyến đường thu gom nước thải từ các khu chức năng đưa ra. Các tuyến ống có đường kính D300 - D400 - D600 dẫn đến trạm xử lý của đô thị.
- Các tuyến cống hoàn toàn tự chảy với độ dốc tiêu chuẩn 1/D, độ sâu chôn cống 1 ÷ 5,0 m, cống thoát nước dùng cống BTCT đúc ly tâm.
- Tại các vị trí tuyến cống có độ sâu > 5 m, sông rạch lớn bố trí các trạm bơm chuyên bậc.

## 4.4. Công trình đầu mối

- Khu vực dân cư đô thị chia làm 2 lưu vực phù hợp với định hướng phát triển cũng như ưu tiên đầu tư, xây dựng 2 trạm xử lý nước thải cho 2 lưu vực phía Bắc và Phía Nam .
- Lưu vực số 1 là khu vực thị trấn Đại Ngãi hiện hữu và 1 phần phía Bắc của xã Long Đức, một phần xã Song Phụng. Trạm xử lý số 1 có Q= 4.500 m<sup>3</sup>/ngày. Vị trí ở phía tây gần QL.60.
- Lưu vực số 2 là dân cư phía Nam của đô thị thuộc xã Long Đức, trạm xử lý có Q = 1.000 m<sup>3</sup>/ngày. Vị trí nằm phía Tây của xã gần với kênh Mối. Nước thải sau trạm xử lý được thoát vào hồ kiểm tra và dự phòng trước khi đưa ra kênh rạch.

## 4.5. Chất thải rắn và nghĩa trang

a. Chất thải rắn:

– Theo quy mô dân số quy hoạch thì lượng rác dự kiến 50 tấn rác/ngày. Với tiêu chuẩn 0,8 – 1,0 kg/người.ngày. Tổ chức xã hội hóa công tác thu gom, phân loại CTR tại nguồn, bố trí 2 điểm tập kết CTR cho đô thị. Với lượng rác này cần bố trí 2 xe thu gom rác loại 4 tấn, hàng ngày thu gom rác đưa về khu xử lý chất thải rắn.

– Hiện tại trong khu vực quy hoạch tồn tại 2 bãi rác đang hoạt động, tuy nhiên vị trí bãi rác của thị trấn Đại Ngãi này nằm trong ranh giới khu vực phát triển mật độ cao, gần với các công trình trung tâm sẽ không đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh theo quy chuẩn.

– Do vậy trong thời gian tới cần ngưng sử dụng và tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

– Toàn khu vực giai đoạn đầu sử dụng chung bãi rác tại xã Long Đức quy mô 2ha đang được đầu tư xây dựng. Trong giai đoạn dài hạn tập trung đưa về khu xử lý tập trung của tỉnh đặt tại huyện Mỹ Tú.

b. Nghĩa trang:

– Khu vực thị trấn và xã Song Phụng xây dựng 1 khu nghĩa trang mới ở phía Tây với quy mô 3 ha gần QL 60.

– Khu vực đô thị thuộc xã Long Đức trong giai đoạn đầu, sử dụng nghĩa trang hiện hữu gần với khu vực bãi rác với quy mô 2ha. Tương lai sau 2025 sẽ chuyển sang vị trí mới ở phía Tây Nam.

– Dẫn giải tỏa các mô mã trong khu dân cư tạo cảnh quan môi trường.

## V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN

### 5.1 Phụ tải điện

Căn cứ theo “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị -2010 và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01-2008 và 2014”, chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt dân dụng, công trình công cộng, công nghiệp khu quy hoạch được tính như sau:

#### a) Sinh hoạt dân dụng

Chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt dân dụng đô thị (loại IV) là 500kWh/người/năm.

#### b) Công cộng, hỗn hợp

Chỉ tiêu cấp điện cho công cộng, hỗn hợp khu vực đô thị lấy bằng 30% điện sinh hoạt dân dụng.

#### c) Công nghiệp

Chỉ tiêu cấp điện cho công nghiệp lấy 200kW/ha.

#### d) Bảng tổng hợp phụ tải điện

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu 2030
	<i>Dân dụng</i>		
1	- Dân số	người	50,000
2	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	kWh/ng/năm	500



3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3,000
4	- Phụ tải bình quân	W/người	333
5	- Điện năng dân dụng	triệu kWh/năm	50.00
6	- Công suất điện dân dụng	kW	16,667
	<b><i>Công trình công cộng và dịch vụ</i></b>		
7	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3,000
8	- Điện năng	triệu kWh/năm	15.00
9	- Công suất điện	kW	5,000
	<b><i>Công nghiệp</i></b>		
10	- Diện tích	ha	380
11	- Tiêu chuẩn cấp điện	kW/ha	200
12	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3,000
13	- Điện năng	triệu kWh/năm	72.00
14	- Công suất điện	kW	24,000
15	<b>* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao , 5 % dự phòng. Hệ số sử dụng 0,7.</b>	<b>triệu kWh/năm</b>	<b>110.29</b>
16	<b>* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao , 5 % dự phòng. Hệ số sử dụng 0,7.</b>	<b>kW</b>	<b>36,762</b>

## 5.2 Nguồn điện và lưới điện

### a) Nguồn điện:

Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua các tuyến trung thế 22kV từ trạm biến thế 110/22 kV Đại Ngãi , công suất 2x25MVA. Dự kiến đến năm 2025 nâng công suất trạm lên 2x40MVA.

### b) Lưới điện và trạm điện :

#### ▪ Tuyến cao thế

Trên địa bàn quy hoạch có tuyến cao thế 110kV từ Sóc Trăng đến trạm 110/22kV Đại Ngãi và từ trạm này đi trạm 110/22kV Trần Đề. Tuyến cao thế 110kV có hành lang bảo vệ lưới điện 16m (tính từ tim tuyến ra mỗi bên 8m).

#### ▪ Tuyến trung thế :

- Điện áp chuẩn cho thị trấn Đại Ngãi và các khu vực lân cận là cấp điện áp 22KV, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất .

- Đối với trung tâm thị trấn sử dụng mạch vòng vận hành hở.

- Đường trục: Sử dụng cáp ngầm hoặc cáp treo XPLE tiết diện  $\geq 240\text{mm}^2$  hoặc đường dây không dây dẫn nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện  $\geq 150\text{mm}^2$ .
- Các nhánh rẽ: Sử dụng cáp ngầm XPLE hoặc dây nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện  $\geq 95\text{mm}^2$ .
- Khu vực ngoại thị và nông thôn:
  - Đường trục: Sử dụng dây nhôm lõi thép có tiết diện  $\geq 120\text{mm}^2$ .
  - Đường nhánh chính: cấp điện 3 pha và một pha cho xã, thôn, xóm dùng dây nhôm lõi thép có tiết diện  $\geq 70\text{mm}^2$ .
- Thực hiện các phương thức bù vô công trên lưới để hệ số công suất đạt 0,92 – 0,95.
- Sử dụng đường dây hỗn hợp trung hạ thế ở các khu vực dân cư mật độ thấp để giảm vốn đầu tư.
- **Trạm hạ thế :**
  - Cấp điện áp của trạm hạ thế phân phối là 22/0,4KV.
  - Trong trung tâm thị trấn, các trạm sinh hoạt nên dùng trạm tập trung đặt trong nhà, hoặc trạm compact có dung lượng lớn từ 250kVA ÷ 2.000kVA.
  - Khu vực ngoại thị, nông thôn, sử dụng các máy biến áp ba pha có gam công suất từ 100kVA ÷ 250kVA hoặc máy biến áp 1 pha công suất 25kVA ÷ 75kVA;
  - Các trạm biến áp chuyên dùng của khách hàng được thiết kế phù hợp với quy mô phụ tải.
- **Lưới hạ thế và chiếu sáng đèn đường:**
  - Cấp điện áp chuẩn: 380/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.
  - Trong khu thị trấn cấp điện dùng cáp XLPE 0,6/1KV ruột đồng cho cáp ngầm và khu vực ngoại thị, nông thôn là loại cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC) cho đường dây trên không.
  - Bán kính cấp điện của trạm hạ thế không lớn hơn 700 mét ở khu vực ngoại thị, nông thôn và 300 mét ở các khu dân cư tập trung.
  - Cáp điện dùng trong hệ thống đèn đường là loại cáp Cu/XLPE 0,6/1kV, ruột đồng, tiết diện từ 10mm<sup>2</sup> đến 25mm<sup>2</sup>, luồn trong ống PVC chịu lực, chôn ngầm trong đất. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium ánh sáng vàng cam, đặt trên trụ thép ống, cao cách mặt đường 7 đến 10 mét, cách khoảng trung bình 30 mét dọc theo đường.
  - Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị , mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn của Bộ Xây dựng.
  - Đèn chiếu sáng có thể dùng đèn cao áp thủy ngân hoặc cao áp sodium , công suất từ 150W đến 250W hoặc dùng đèn Led, compact để tiết kiệm điện.

## VI. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC

### 6.1. Dự kiến nhu cầu

Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Dự kiến thuê bao (thuê bao/ha)	Số thuê bao cần thiết
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>			
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>			
1	Đất ở	411,13	20	8220
2	Đất công trình công cộng	31,30	10	313
3	Đất cây xanh	60,19	0	0
4	Đất giao thông	120,75	0	0
<b>A</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>			
1	Đất công cộng, hỗn hợp	48,35	10	484
2	Đất phát triển du lịch	135,82	10	1358
3	Đất nhà máy nhiệt điện	386,88	10	3869
4	Đất khu công nghiệp Đại Ngãi	250,00	10	2500
5	Đất dự trữ phát triển công nghiệp	132,20	10	1322
6	Đất hậu cần dịch vụ công nghiệp	110,12	5	550
7	Đất giao thông đối ngoại	122,98	0	0
8	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	5,20	2	10
9	Đất cây xanh cách ly	159,73	0	0
<b>II</b>	<b>Đất khác</b>			
1	Đất rông rạch, mặt nước	215,37	0	0
2	Đất dự trữ phát triển sau 2030	264,93	0	0
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>18.626</b>

### 6.2. Mạng chuyển mạch

Dự kiến sẽ tăng dung lượng tổng đài trong thị trấn Đại Ngãi và xây dựng mới tổng đài điện thoại để phục vụ người dân trong thị trấn cũng như các khu vực lân cận, đồng bộ với hệ thống đang khai thác trên mạng, bao gồm cả các trang thiết bị phụ trợ như: máy phát điện dự phòng, hệ thống tiếp đất và chống sét, trạm điện, hệ thống báo cháy,...

### **6.3. Hệ thống truyền dẫn**

Vận hành song song 2 phương thức cáp quang (sử dụng chính) và vi ba (dự phòng) cho hệ thống viễn thông.

### **6.4. Mạng ngoại vi**

– Cáp trong mạng nội bộ chủ yếu vẫn sử dụng loại cáp ngầm đi trong cống bê (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5 mm. Trong tương lai cần thay thế dần bằng cáp quang để đáp ứng tốt các dịch vụ viễn thông trong tương lai.

– Các đường cáp viễn thông, đường dây thuê bao, các đường truyền hình cáp được kết hợp đi dọc đường giao thông, cầu cống, hè phố, đường phố, đường điện để tiện cho việc lắp đặt sửa chữa, bảo dưỡng và bảo vệ công trình.

– Bên cạnh đó cần kết hợp thi công hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác như: giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, điện, truyền hình cáp, ...

– Ngoài ra, các tuyến cáp dọc theo các đường trục chính, các khu dân cư, khu đô thị được ngầm hóa; các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng được ưu tiên đặt tại trạm xe buýt, bến xe, các điểm công cộng khác để phục vụ nhu cầu người sử dụng.

– Mở rộng phát triển mạng cáp ngầm, nâng tổng chiều dài tuyến cống bê các loại 2-4 ống lên 100 km, các tuyến đường cáp này được làm kết hợp trên các tuyến đường giao thông, không sử dụng đất riêng biệt. Cụ thể các tuyến cống trên trục đường chính như sau:

+ Chiều dài tuyến cống và bê 2 ống  $\Phi 110 \times 5 \text{mm}$  : 80.000m

+ Chiều dài tuyến cống và bê 4 ống  $\Phi 110 \times 5 \text{mm}$  : 20.000m

– Các tuyến cáp treo hiện hữu trong tương lai sẽ được ngầm hóa trên các tuyến trục giao thông nội thị để tạo mỹ quan đô thị trong tương lai.

### **6.5. Số máy điện thoại dự kiến**

Với số dân dự kiến dài hạn đến 2030 là 50.000 dân, số lượng máy điện thoại dự kiến cho khu vực khoảng 18.626 máy, đạt mật độ máy điện thoại khoảng 40 máy/100dân.

### **6.6. Các dịch vụ bưu chính**

– Hoàn thành việc phát triển mạng lưới, phát triển rộng khắp các dịch vụ bưu chính. Mở rộng lĩnh vực cung cấp dịch vụ theo hướng cung cấp ứng dụng rộng rãi trong mọi lĩnh vực. Ứng dụng công nghệ hiện đại để triển khai tự động hóa trong khai thác, tin học hóa các công đoạn bưu chính.

–Phát triển hệ thống các điểm Bưu điện văn hoá xã và các điểm truy cập Internet công cộng. Phát hành báo điện tử qua bưu điện, phát triển dịch vụ mua hàng qua Bưu điện. Cung cấp các dịch vụ bưu chính viễn thông đa dạng, phục vụ kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng.

### **6.7. Các dịch vụ viễn thông**

–Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin và truyền thông tiên tiến, hiện đại, hoạt động hiệu quả, an toàn và tin cậy, có độ bao phủ rộng khắp. Phát triển mạng thế hệ sau (NGN) nhằm cung cấp đa dịch vụ trên một hạ tầng thống nhất. Đẩy mạnh phát triển mạng truy nhập băng rộng để bảo đảm phát triển các ứng dụng trên mạng như: chính phủ điện tử, thương mại điện tử, đào tạo, khám chữa bệnh từ xa và các ứng dụng khác.

–Các mạng viễn thông di động phát triển hệ thống thông tin di động thứ 3 (3G) và các thế hệ tiếp sau. Phát triển các dịch vụ phù hợp với xu hướng hội tụ công nghệ phát thanh, truyền hình, công nghệ thông tin và viễn thông, đáp ứng kịp thời nhu cầu trao đổi thông tin của toàn xã hội, thỏa mãn đời sống của người dân trong khu vực.

–Xây dựng mạng chuyên mạch đa dịch vụ tốc độ cao với công nghệ chuyên mạch theo giao thức IP và ATM. Bên cạnh đó cần khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng chung hạ tầng viễn thông thụ động (điểm phục vụ công cộng, nhà, trạm, cột ăng ten, cống bể cáp ngầm...) để đảm bảo cảnh quan, môi trường và quy hoạch đô thị.

# CHƯƠNG VII

## **QUY HOẠCH GIAI ĐOẠN NGẮN HẠN ĐẾN NĂM 2025**

### **I. MỤC TIÊU**

- Cụ thể hóa định hướng quy hoạch phát triển không gian đô thị nhằm xác lập từng bước thực hiện triển khai đầu tư xây dựng, và quản lý đô thị một cách hệ thống và có hiệu quả.
- Có kế hoạch phân kỳ xây dựng bộ khung cơ sở hạ tầng đô thị, trong đó hệ thống đường giao thông đóng vai trò quan trọng nhất, sau đó là các hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn, cải tạo hệ thống sông rạch, v.v.....
- Có kế hoạch, định hướng kêu gọi và chủ động đầu tư, đề xuất các chính sách ưu đãi trong đầu tư, tìm các nguồn vốn trong và ngoài ngân sách cho các dự án đầu tư xây dựng đô thị
- Lập kế hoạch và đưa ra hạng mục các dự án ưu tiên đầu tư nhằm làm động lực phát triển đô thị trong giai đoạn đầu.
- Từng bước có kế hoạch cải tạo và chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu.

### **II. GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH**

- Giai đoạn quy hoạch ngắn hạn được tính từ 5 đến 10 năm
- Giai đoạn quy hoạch ngắn hạn đô thị Đại Ngãi được xác định đến năm 2025

### **III. PHẠM VI QUY HOẠCH**

Trong giai đoạn quy hoạch ngắn hạn, phạm vi quy hoạch chủ yếu tập trung vào các khu vực sau:

- Khu vực phát triển đô thị số 1- phát triển khu trung tâm thị trấn Đại Ngãi hiện hữu mở rộng đến rạch Mương Điều và một phần phát triển lên phía bắc giáp rạch Đập Lớn
- Khu vực phát triển đô thị số 2- phát triển khu vực giáp QL.Nam Sông Hậu và cảng Đại Ngãi
- Khu vực phát triển đô thị số 3- trung tâm xã Long Đức (ưu tiên phát triển khu vực giáp phía nam cầu Đại Ngãi)

### **IV. QUY MÔ ĐÔ THỊ**

#### **4.1 Quy mô dân số**

- Hiện nay hiện trạng khu vực quy hoạch khoảng 29.200 người.
- Dân số dự báo quy hoạch giai đoạn ngắn hạn được thể hiện trong bảng sau :

Giai đoạn quy hoạch	Quy mô dân số (người)
2016 (hiện trạng)	29.200
2025 (ngắn hạn)	35.000 - 38.000

#### 4.2 Quy mô đất đai

Dự kiến quy mô đất đai đáp ứng nhu cầu phát triển dân số đô thị giai đoạn ngắn hạn như sau :

- + Chỉ tiêu trung bình 120-130 m<sup>2</sup>/ người
- + Quy mô đất dân dụng giai đoạn 2025 : 450-500 ha

### V. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NGẮN HẠN

#### 5.1. Khu vực phát triển đô thị số 1 (thị trấn Đại Ngãi hiện hữu phát triển mở rộng)

❖ Quy mô :

- + Quy mô dân số 2020 : 20.000 người
- + Quy mô dân số 2025 : 24.000 người

❖ Quy hoạch không gian :

- Chính trang khu vực trung tâm thị trấn Đại Ngãi hiện hữu, từng bước giải tỏa các hộ dân cư trú sát bờ sông không đảm bảo an toàn và có kế hoạch làm kè sông (sông Hậu, sông Saintard)
- Các công trình quản lý nhà nước hiện hữu cải tạo chính trang theo nhu cầu thực tế, hoàn thiện sân vườn, đường nội bộ tiếp tục sử dụng trong giai đoạn đầu, kết hợp lập kế hoạch để từng bước đầu tư hạ tầng cho khu hành chính mới phục vụ cho giai đoạn sau 2020.
- Phát triển các khu đất dịch vụ thương mại ở khu trung tâm mới từng bước hình thành diện mạo khu trung tâm và làm tăng giá trị quỹ đất khu vực này
- Phát triển khu vực dân cư mới thuộc khu thương mại đã lập quy hoạch chi tiết kết hợp xây dựng chợ mới giáp sông Saintard.
- Tiếp tục đầu tư xây dựng các tuyến đường trong trng tâm thị trấn và cải tạo mở rộng các tuyến hiện hữu.
- Phát triển khu dân cư mở rộng lên phía Bắc dọc theo QL.Nam Sông Hậu gắn với phát triển du lịch dọc sông Hậu và Khu cồn nổi số 3.
- Xây dựng trường THPT mới ở phía Bắc đáp ứng nhu cầu phát triển dân số đô thị giai đoạn ngắn hạn.
- Xây dựng bến xe giai đoạn 1 giáp QL.60 hiện hữu phục vụ cho nhu cầu giao thông đô thị, giai đoạn tiếp theo sẽ đầu tư ở phía Nam gần cầu Đại Ngãi

#### 5.2 Khu vực phát triển đô thị số 2 - phía nam sông Saintard ( phía bắc xã Long Đức)

❖ Quy mô :

+ Giai đoạn 2020 : 6.000 người

+ Giai đoạn 2025 : 8.000 người

❖ Tổ chức không gian :

- Cải tạo chỉnh trang và tiếp tục phát triển khu vực dân cư giáp phía Nam sông Saintard, khai thác không gian bờ sông Saintard và sông Hậu phát triển thương mại dịch vụ và du lịch. Khai thác các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu và kết hợp xây dựng mới.
- Phát triển mở rộng các khu dân cư đô thị mới kết hợp chức năng thương mại dịch vụ gắn với khu vực cảng Đại Ngãi.
- Phát triển một phần khu vực dân cư dọc theo QL Nam Sông Hậu và ĐH27 ở phía N.

**5.3 Khu vực phát triển đô thị số 3 (trung tâm xã Long Đức mở rộng gắn kết với khu đô thị mới phía nam cầu Đại Ngãi)**

❖ Quy mô :

+ Giai đoạn 2020 : 8.000 người

+ Giai đoạn 2025 : 10.000 người

❖ Tổ chức không gian :

- Khai thác các công trình công cộng hiện hữu thuộc khu trung tâm xã Long Đức kết hợp cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu xung quanh và dọc theo tuyến đường QL.Nam Sông Hậu và ĐH.27
- Phát triển khu vực dân cư mật độ cao kết hợp thương mại dịch vụ dọc theo QL.Nam Sông Hậu và tuyến đường kết nối cầu Đại Ngãi ở phía Nam nhằm khai thác lợi thế khi tuyến giao thông đối ngoại chuyển về phía Nam.
- Không gian phát triển đô thị đồng thời gắn với không gian khu vực công nghiệp với trục chính là QL.Nam Sông Hậu và ĐH.27.
- Xây dựng khu vực nhà ở phục vụ công nhân, cán bộ chuyên gia của Khu công nghiệp, Nhà máy điện trong giai đoạn đầu.

**5.4 Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đô thị giai đoạn 2025 như sau:**

STT	HẠNG MỤC	Giai đoạn 2025		
		Dân số : 35.000-38.000 người		
		Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>		<b>1.495,14</b>	
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>124,67</b>	<b>490,40</b>	<b>100,00</b>
1	Đất ở	77,23	308,90	62,98
2	Đất công trình công cộng	5,51	22,04	4,49
3	Đất cây xanh	11,54	46,15	9,42
4	Đất giao thông	28,32	113,31	23,11
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>		<b>1.004,74</b>	



1	Đất công cộng, hỗn hợp		33,85	
2	Đất phát triển du lịch		50,00	
3	Đất nhà máy nhiệt điện		386,88	
4	Đất Khu công nghiệp Đại Ngãi		150,00	
5	Đất dự trữ phát triển công nghiệp		132,20	
6	Đất hậu cần dịch vụ công nghiệp		60,00	
7	Đất giao thông đối ngoại		79,08	
8	Công trình đầu mối kỹ thuật		3,70	
9	Đất cây xanh cách ly		109,03	
<b>II</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>		<b>959,13</b>	
1	Sông, rạch, mặt nước		215,37	
2	Đất dự trữ phát triển		743,76	
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.454,27</b>	

## VII. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

Trong giai đoạn ngắn hạn 2025, nhằm tạo động lực cho đô thị phát triển, cần ưu tiên đầu tư xây dựng các hạng mục công trình sau đây :

1. Cải tạo chỉnh trang kết hợp đầu tư xây dựng khu vực chợ dự kiến và khu dân cư thương mại dịch vụ xung quanh chợ.
2. Kêu gọi đầu tư các khu đất thương mại dịch vụ thuộc khu vực trung tâm mới xung quanh khu trung tâm hành chính dự kiến.
3. Lập kế hoạch và kêu gọi đầu tư khu du lịch sinh thái cồn nổi số 3 và khu vực phát triển du lịch dọc sông Hậu
4. Xây dựng trường THPT và bệnh viện đa khoa mới ở phía Bắc đô thị, một phần khu văn hoá, thể dục thể thao, giáo dục, đào tạo thuộc khu vực phát triển đô thị số 1.
5. Đầu tư xây dựng cảng Đại Ngãi và khu dân cư thương mại xung quanh khu vực cảng
6. Đầu tư và khu vực dân cư dịch vụ giáp QL.Nam Sông Hậu và phía Nam cầu Đại Ngãi thuộc khu vực phát triển đô thị số 3.
7. Đầu tư một số trục cảnh quan chính của các khu đô thị gắn với các khu dân cư thương mại dịch vụ được xác định phát triển trong giai đoạn đầu của đề án quy hoạch.
8. Cải tạo, nâng cấp và đầu tư xây dựng một số công trình giáo dục hiện hữu trong khu vực dân cư phát triển giai đoạn đầu theo quy hoạch đã xác định.

## CHƯƠNG VIII

# ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

## I. MỤC ĐÍCH, CĂN CỨ VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ

### 1.1 Mục đích

– Khảo sát, phân tích, đánh giá hiện trạng môi trường thiên nhiên bao gồm môi trường tự nhiên và nhân tạo, các hệ sinh thái, môi trường hoạt động kinh tế - xã hội ... của khu vực để có cơ sở xác định nền môi trường và đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

– Nghiên cứu phân tích ĐMC, dự báo những tác động có lợi, có hại, trực tiếp và gián tiếp, trước mắt và lâu dài của quy hoạch chung đô thị gồm các vấn đề:

+ Khảo sát môi trường vật lý (không khí, nước, chất thải rắn, tiếng ồn).

+ Môi trường tài nguyên thiên nhiên (tài nguyên nước, nguồn nước, tài nguyên đất, khoáng sản, tài nguyên sinh vật và thực vật).

+ Môi trường hoạt động kinh tế - xã hội, môi trường làm việc, sức khoẻ cộng đồng, các hoạt động văn hoá, tập quán sinh hoạt của dân cư ...

+ Đề xuất các biện pháp tổng hợp, trước hết là các biện pháp quản lý quy hoạch, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng bất lợi và tìm ra giải pháp tối ưu, tạo tiền đề phát huy cao nhất các lợi ích của đồ án quy hoạch.

– Xây dựng các chương trình kiểm soát và quan trắc môi trường cho toàn bộ đô thị.

### 1.2. Các căn cứ pháp lý

#### a) Các văn bản pháp lý

– Luật bảo vệ môi trường do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005.

– Nghị định số 179/2013/NĐ-CP ngày 14/10/2013 của Chính phủ về xử phạt vi phạm pháp luật trong lĩnh vực Bảo vệ Môi trường.

– Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 27/01/2011 hướng dẫn Đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

– Thông tư số 25/2009/TT-BTNMT ban hành ngày 16/11/2009 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường.

– Thông tư số 39/2010/TT – BTNMT ngày 16/12/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường.

– Thông tư 26/2011/TT-BTNMT ngày 18/7/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/4/2011 của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường.

#### b) Các tiêu chuẩn môi trường

- QCVN 03:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất.
- QCVN 05:2013/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.
- QCVN 06 : 2009/BTNMT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh.
- QCVN 08:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
- QCVN 09:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm.
- QCVN 14: 2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- QCVN 26: 2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn
- QCVN 27:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung

### **1.3. Phương pháp đánh giá**

Việc lựa chọn các phương pháp ĐMC tùy thuộc điều kiện cụ thể của khu vực xây dựng. Trong đồ án quy hoạch chung này đã lựa chọn áp dụng các phương pháp ĐMC sau đây:

- Phương pháp thống kê các yếu tố tác động đến môi trường phát triển đô thị, thu thập các dữ liệu thông tin về hiện trạng hạ tầng kinh tế, hạ tầng xã hội, nguồn gây tải ô nhiễm.
- Thực địa, khảo sát, đánh giá hiện trạng tổng hợp, đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.
- Kết hợp phương pháp điều tra xã hội học, thông tin về chất lượng sống của cư dân trong khu vực, đánh giá tác động môi trường đối với sức khỏe cộng đồng.
- Dùng phương pháp so sánh để đánh giá chất lượng môi trường, trên cơ sở kiểm tra nồng độ các chất ô nhiễm trong quá trình hoạt động thực hiện xây dựng đô thị theo đồ án quy hoạch chung, so sánh với giới hạn nồng độ tối đa cho phép.

## **II. DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ**

### **2.1. Trong giai đoạn thực hiện quy hoạch và xây dựng đô thị sẽ diễn ra các hoạt động**

- Hoạt động di dân tái định cư do việc mở rộng thêm một số tuyến đường mới, khu đất mới.
- Hoạt động đào đường và san lấp mặt bằng.
- Tăng nhanh dân số cơ học, tập trung công nhân trong quá trình thực hiện xây dựng dự án.
- Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, đất đào, xà bần ... với số lượng lớn.

Trong đó, nguồn gây tác động chủ yếu bao gồm:

- Bụi , khí thải, nước thải và chất thải rắn.
- Tiếng ồn và rung.

- Ngập lụt cục bộ
- Công trình thi công cản trở giao thông.
- Thiếu các biện pháp an toàn lao động.

## **2.2. Đối tượng và quy mô tác động**

- Người dân bị di dời do giải phóng mặt bằng và mở rộng các khu chức năng, mở tuyến đường mới.
- Người dân sống dọc tuyến đường đang được quy hoạch mở rộng.
- Người dân tham gia lưu thông trên tuyến đường thi công dang dở.
- Xe máy hoạt động trong công trường ảnh hưởng xung quanh khu vực thi công.
- Công nhân thi công.
- Hệ sinh thái khu vực thực hiện dự án.
- Quy mô tác động từ giai đoạn chuẩn bị triển khai thực hiện, thi công đồ án quy hoạch chung đến lúc hoàn thành các hạng mục thi công xây dựng.

## **2.3. Khi đồ án quy hoạch chung đang hoàn thiện và đi vào hoạt động**

### *a) Tác động tích cực*

Khi đô thị được hình thành theo quy hoạch có thể đem lại những tác động tích cực sau:

- Hình thành khu dân cư mới gắn với cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp mở rộng khu dân cư cũ, sẽ góp phần làm chuyên biến tốt các hoạt động kinh tế, xã hội và cải thiện chất lượng sống cho người dân.
- Khi đồ án quy hoạch chung đô thị hoàn thành đưa vào sử dụng ổn định sẽ trở thành một đô thị phát triển ngành dịch vụ hoàn chỉnh, văn minh và hiện đại.
- Tạo thêm việc làm với thu nhập cao và ổn định hơn.
- Tạo mối liên hệ mật thiết giữa dân cư xung quanh và đô thị.
- Cộng đồng dân cư xung quanh cũng được hưởng lợi do hệ thống cơ sở hạ tầng được xây dựng mới đồng bộ và hệ thống dịch vụ tiện ích.
- Đặc biệt là khi đô thị được chỉnh trang, đường phố trở nên sáng sủa, an toàn hơn, người dân đi lại dễ dàng, văn hóa, văn minh đô thị tỏa sáng.
- Có thể giúp giảm mật độ xây dựng và dân số tại khu trung tâm nhờ các khu dân cư mới được xây dựng.
- Tăng thêm việc làm, nâng cao điều kiện sống và giảm nghèo cho người dân đô thị và xung quanh.
- Tạo điều kiện phát triển hệ thống giao thông công cộng, giảm bớt phương tiện giao thông cá nhân và giảm ô nhiễm không khí.
- Các loại bệnh tật liên quan đến việc sử dụng nguồn nước, đất đai, không khí sẽ giảm bớt vì tỷ lệ sử dụng nước sạch sẽ cao hơn, các nguồn ô nhiễm bị hạn chế tối đa.

### *b) Tác động tiêu cực*

- *Tác động tới môi trường nước*

- Một lượng lớn nước thải sinh hoạt của người dân sống trong khu quy hoạch sẽ mang theo các chất hữu cơ phân hủy trong nước, kéo theo một lượng các loại vi khuẩn gây bệnh. Ngoài ra, nước thải rò rỉ ra khỏi hệ thống dẫn hoặc bể chứa nước thải bị vỡ sẽ gây ô nhiễm, do đó cần quan tâm kiểm tra kỹ thuật vận hành thường xuyên.

- Các hoạt động dịch vụ, thương mại, thể thao: là các tác nhân làm tăng thêm nguy cơ gây ô nhiễm nước. Việc phát triển các hoạt động dịch vụ, thương mại nếu không theo đúng quy trình quản lý sử dụng, sẽ gây ô nhiễm do các nguồn thải trực tiếp đổ ra.

- Các chất phế thải sinh hoạt: nếu không được thu gom xử lý sẽ bị nước mưa cuốn trôi xuống kênh, sông xung quanh.

- Tác động của việc xả thải vào nguồn nước mặt tiếp nhận.

- Nước thải sinh hoạt của khu dân cư sau khi được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT mới được thải trực tiếp ra môi trường. Trong đồ án này đã tính toán xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ do vậy vấn đề môi trường nguồn nước đã được giải quyết.

- Nước thải sau khi được xử lý thì nồng độ Coliform luôn luôn đảm bảo <5000MNP/mg trên mọi vị trí cho việc xả thải.

- *Tác động tới môi trường đất và cảnh quan*

- Quá trình xây dựng phát triển đô thị không thể tránh khỏi các tác động tới môi trường đất đai, địa hình và cảnh quan của khu vực. Môi trường đất sẽ phải chịu tác động của cả 3 nguồn thải: nước thải, khí thải, chất thải rắn. Nếu nguồn nước bị ô nhiễm thì vùng đất nơi nguồn nước đi qua cũng bị ô nhiễm theo.

- Các tầng đất có tác dụng như một lớp vật liệu lọc. Nó sẽ giữ lại hầu hết các cặn bã lắng lơ trong nước thải và một phần các chất hoà tan. Các bụi khí thải sẽ phát tán trong không khí, hấp thụ vào hơi nước và trở nên nặng hơn không khí, rơi trở lại mặt đất, phủ lên bề mặt cỏ cây, ao hồ, sông suối,... gây tác hại con người và cho động thực vật.

- Đồ án quy hoạch chung đô thị ảnh hưởng tới môi trường đất và cảnh quan:

- + Làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của khu vực.

- + Các hoạt động đào đắp, san lấp mặt bằng và hiện tượng xói mòn, ảnh hưởng tới cấu trúc tầng mặt đất.

- + Các chất thải rắn từ quá trình xây dựng, sinh hoạt, vận hành máy móc,... làm ô nhiễm đất.

- + Môi trường sinh thái và cảnh quan thiên nhiên bị thay đổi do công tác thi công phá dỡ, cải tạo, xây dựng mới các công trình được triển khai đồng loạt trên địa bàn.

- *Tác động tới môi trường không khí*

- Môi trường không khí trong phạm vi dự án, được đánh giá tương đối trong lành, mức độ ô nhiễm không đáng kể.

– Cùng với sự phát triển của đô thị trong tương lai, lưu lượng giao thông quanh khu vực tăng nhanh chóng so với hiện tại. Do vậy, các nguồn ô nhiễm như bụi, tiếng ồn, các loại khí thải ảnh hưởng không nhỏ tới khu vực.

– Quá trình sinh hoạt của các hộ dân trong khu dân cư có thể sẽ làm phát sinh ô nhiễm không khí từ rác thải, khu vực vệ sinh và khí thải từ quá trình đun nấu. Tuy nhiên, với thiết kế hiện đại cùng với các dịch vụ vệ sinh tốt thì các tác động này không đáng kể.

- *Quản lý thảm thực vật ven đường*

Thảm thực vật ven đường có tác dụng giảm thiểu ô nhiễm không khí, khói bụi, tiếng ồn, độ rung cũng như giảm lượng bức xạ nhiệt từ con đường và công trình. Tuy nhiên, đừng để cây xanh che khuất tầm nhìn, che khuất biển báo.

- *Chất thải rắn*

– Đô thị phát triển sẽ tăng nhanh khối lượng lớn chất thải rắn, cần có biện pháp thu gom và vận chuyển và xử lý:

- + Chất thải rắn do các hộ dân sinh sống trong đô thị.

- + Rác thải trên đường, nhất là bao ni-lông thải ra từ những đối tượng tham gia Lưu thông.

- + Xác thực vật, động vật trên đường phố.

– Chất thải rắn nếu không được phân loại, thu gom và xử lý thường xuyên, hàng ngày sẽ có tác động xấu đến môi trường như sau:

- + Làm mất mỹ quan đô thị và ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

- + Làm ô nhiễm các nguồn nước trong khu vực.

- + Là nguồn tiềm tàng gây ô nhiễm môi trường đất.

- + Là các nguồn gây bệnh tật cho người và động vật.

- + Gây xói mòn đất trong quá trình đào đắp vận tải chuyên chở nặng, tác động này nhỏ và tạm thời.

- + Ô nhiễm đất đai hai bên đường do chất thải từ xe cộ giao thông và chất thải rửa trôi từ đường nhựa, tác động này nhỏ nhưng kéo dài.

- *Ô nhiễm không khí do giao thông*

– Nguồn gây ô nhiễm không khí chủ yếu là do các phương tiện tham gia giao thông gia tăng do quá trình phát triển đô thị, quy mô dân số. Nguồn khí thải chủ yếu là CxHy, NO<sub>2</sub>, CO, CO<sub>2</sub>, ... ngoài ra một lượng bụi phát sinh do ma sát giữa lốp xe và mặt đường, bụi đất đá do xe chạy cuốn lên và bụi từ ống xả thải. Tác động này ảnh hưởng đến chất lượng không khí ven đường phụ thuộc vào mật độ lưu thông, khối lượng vận tải và phương tiện chuyên chở.

– Mục tiêu hàng đầu của công tác quy hoạch xây dựng đô thị là tạo ra một môi trường sống theo mô hình văn minh đô thị trong quá trình từ nông nghiệp đi lên công nghiệp hóa, hiện đại hóa cuốn theo sự dịch chuyển dân cư từ nông thôn lên thành thị.

– Nếu môi trường sống đô thị bị ô nhiễm ở bất kỳ thành phần nào: nước, đất, không khí, ... hay có nguy cơ bị xâm hại dưới bất kỳ hình thức nào thì điều đó cũng có nghĩa là cuộc sống, sức khỏe của người dân chưa được đảm bảo, mục tiêu quan trọng của đề án quy hoạch xây dựng đô thị chưa phát huy hiệu quả.

**Bảng : Tổng hợp các tác động từ quá trình phát triển đô thị**

<b>Stt</b>	<b>Nguồn gây tác động</b>	<b>Đối tượng bị tác động</b>	<b>Mô tả tác động</b>	<b>Đánh giá mức độ tác động</b>
<b>1</b>	<b>Bụi</b>			
1.1.	Hoạt động của các phương tiện và thiết bị thi công	Công nhân Người dân sống dọc tuyến đường thi công	Khi thi công các hạng mục này, lượng bụi phát sinh tùy thuộc vào khối lượng đào đắp (tương ứng với hệ số phát thải bụi 0.1 kg/m <sup>3</sup> (WHO, 1993), sẽ làm gia tăng nồng độ bụi trong không khí. Những khu vực cần lưu ý kiểm soát phát sinh bụi: -Khu dân cư hiện hữu 2 bên đường	Nhỏ đến trung bình, ngắn hạn, không tích lũy có thể giảm thiểu được
1.2.	Hoạt động đào đắp	Người đi đường		
1.3.	Hoạt động bốc dỡ và vận chuyển nguyên vật liệu và vật liệu đào			
1.4.	Lưu trữ tạm thời vật liệu đào đắp			
<b>2</b>	<b>Khí thải</b>			
2.1.	Hoạt động của các phương tiện và thiết bị thi công	Công nhân Người dân sống dọc tuyến đường thi công	Do các hạng mục Đồ án quy hoạch chung nhỏ và phân tán nên lượng khí thải phát sinh do các thiết bị thi công là không đáng kể	Nhỏ, ngắn hạn, không tích lũy có thể giảm thiểu được
2.2.	Phương tiện bị giới hạn tốc độ khi đi vào khu vực Đồ án quy hoạch chung	Người đi đường	Do các hạng mục Đồ án quy hoạch chung nhỏ và phân tán nên lượng khí thải phát sinh do các phương tiện cơ giới bị giới hạn tốc độ khi đi vào khu vực Đồ án quy hoạch chung là nhỏ	
2.3.	Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu và vật liệu đào		Do lượng đất đào ở đây là “đất sạch”, không bị ô nhiễm hữu cơ, đề xuất tái sử dụng tôn cao mặt đường hoặc san lấp mặt bằng các vị trí thi công gần đó. Lượng đất đào cần di chuyển khỏi khu vực Đồ án quy hoạch chung được ước tính bằng thể tích cống đặt, lượng đất này sẽ tái sử dụng cho quá trình tôn nền đường và vỉa hè. Do đó, tác động của hoạt động vận chuyển vật liệu đào là không đáng kể.	
<b>3</b>	<b>Tiếng ồn và rung</b>			
3.1.	Gia tăng số lượng	Công nhân thi công	Hoạt động của các phương tiện thi công có thể gây khó	Nhỏ, ngắn hạn, không tích lũy,

Stt	Nguồn gây tác động	Đối tượng bị tác động	Mô tả tác động	Đánh giá mức độ tác động
	phương tiện giao thông di chuyển trong khu vực Đồ án quy hoạch chung	Nhà ở trong vòng bán kính 10m từ vị trí thi công	chịu cho sinh hoạt hàng ngày của người dân trong khu vực. Khối lượng thi công không lớn và hầu hết các hạng mục thi công xa khu dân cư trên 10m	có thể giảm thiểu được
3.2.	Hoạt động của các thiết bị đào xới, thi công và bơm nước ra khỏi khu vực thi công			
<b>4</b>	<b>Nước thải</b>			
4.1.	Nước mưa bị ô nhiễm chảy tràn qua các khu vực xây dựng do việc đào bới	Khu vực nhà dân 2 bên tuyến đường thi công	Nước chảy tràn có lượng chất rắn lơ lửng cao do cuốn theo cát và đất sét đi vào nguồn nước mặt. Người dân trong khu vực không sử dụng nguồn nước mặt cho mục đích sinh hoạt và sản xuất nông nghiệp.	Nhỏ đến trung bình, ngắn hạn, không tích lũy, có thể giảm thiểu được
4.2.	Nước thải sinh hoạt của công nhân	Khu vực nhà dân 2 bên tuyến đường thi công	Ước tính khoảng 1-1.5m <sup>3</sup> /ngày (tương ứng với lượng nước thải sinh hoạt: 100 l/người và trung bình có khoảng 10-15 công nhân/công trình tại một điểm thi công). Thành phần các chất ô nhiễm chủ yếu trong nước thải sinh hoạt gồm: chất cặn bã, chất lơ lửng (SS), hợp chất hữu cơ (BOD/COD), chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh gây bệnh (Coliform, E.Coli). Đây là các thành phần có thể gây ô nhiễm nguồn nước mặt nếu không được xử lý.	Nhỏ, ngắn hạn, không tích lũy, có thể giảm thiểu được. Công nhân thuê nhà trọ tại các nhà dân gần khu vực thi công
4.3.	Xả thải tạm thời	Khu vực nhà dân 2 bên tuyến đường thi công	Nước thải sẽ thu gom theo hệ thống thoát nước mưa bên đường và hệ thống mương thoát nước của người dân trong khu vực ven 2 bên đường	Không có tác động lên nguồn nước mặt
<b>5</b>	<b>Ngập lụt cục bộ</b>			
5.1.	Rửa trôi vật liệu đào, rác thải vào hệ thống thoát nước	Nguồn nước mặt	Quá trình tập kết vật liệu đào, chờ tái sử dụng cho các hạng mục thoát nước mưa có thể gây ngập cục bộ một số khu vực.	Nhỏ, ngắn hạn, có thể giảm thiểu được
<b>6</b>	<b>Chất thải rắn</b>			
6.1.	Chất thải xây dựng	Người dân trong khu vực	Gồm: xi măng, gạch, cát, đá, gỗ, vụn, nguyên liệu rơi vãi.	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể



Stt	Nguồn gây tác động	Đối tượng bị tác động	Mô tả tác động	Đánh giá mức độ tác động
			Các chất thải rắn xây dựng có khối lượng tương đối nhỏ, thành phần ít hoặc không có hoạt tính nên chủ đầu tư sẽ tái sử dụng với mục đích san lấp mặt bằng.	giảm thiểu
6.2.	Sinh hoạt của công nhân tại công trường	Người dân trong khu vực Môi trường không khí	Ước tính khoảng: 5-7.5kg/ngày (0.5kg/người.ngày và trung bình 10-15 công nhân)	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
6.3.	Chất thải nguy hại	Môi trường đất Môi trường không khí	Các chất thải rắn nguy hại như giẻ lau dính dầu mỡ, keo, sơn; các thùng chứa sơn, xăng dầu; pin, ắc quy có khối lượng không đáng kể nhưng chủ đầu tư sẽ đặt các thùng chứa trên công trường để chứa lượng chất thải rắn này.	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
<b>7</b>	<b>An toàn giao thông</b>			
7.1.	Các hoạt động thi công gây ùn tắc giao thông	Người đi đường Người dân trong khu vực	Trên tuyến đường thi công, tuy nhiên khu vực này có mật độ dân cư thấp.	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
7.2.	Phương tiện thi công không đảm bảo an toàn khi di chuyển trên đường		Trên tất cả các tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu, vật liệu đào	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
7.3.	Hoạt động của các phương tiện cơ giới khi thi công tại địa điểm thực hiện Đồ án quy hoạch chung		Trên tất cả các công trình	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
7.4.	Thiếu phương tiện, biển báo, đèn hiệu hướng dẫn lưu thông		Trên tất cả các công trình	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
<b>8</b>	<b>An toàn lao động</b>			
8.1.	Thiếu các phương tiện, thiết bị đảm bảo an toàn lao động cho công nhân trong quá trình thi công	Công nhân thi công Cộng đồng địa phương	Tác động này có thể xảy ra đối với bất kỳ công trình xây dựng nào. Nếu nhà thầu không tuân thủ theo các quy định pháp luật về an toàn lao động, có thể dẫn đến những hậu quả đáng tiếc về mặt sức khỏe và tâm lý của công nhân và nhân dân địa phương	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu

<b>Stt</b>	<b>Nguồn gây tác động</b>	<b>Đối tượng bị tác động</b>	<b>Mô tả tác động</b>	<b>Đánh giá mức độ tác động</b>
8.2.	Công nhân không tuân thủ các quy định về an toàn lao động			
8.3.	Các sự cố như chập điện, sét đánh, cháy nổ			
<b>9</b>	<b>Các công trình văn hóa</b>			
9.1.	Hoạt động tập kết vật liệu đào, thi công	Công trình văn hóa	Không có tác động do trên các tuyến đường thi công không có công trình văn hóa	Không có tác động
9.2.	Tiếng ồn và bụi phát sinh trong quá trình thi công			

### III. ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP PHÒNG NGỪA, CẢI THIỆN VÀ CHƯƠNG TRÌNH GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

#### 3.1. Trong giai đoạn giải phóng mặt bằng, tạo ra quỹ đất sạch

– Thực hiện kế hoạch giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch, thực hiện tốt công tác tái định cư và hỗ trợ người dân bị ảnh hưởng bởi dự án, đảm bảo cho các hộ dân di dời đến nơi ở mới có cuộc sống ổn định hơn so với trước khi thực hiện dự án.

– Thiết kế thi công hệ thống hạ tầng khu vực quy hoạch phải đồng bộ, tuân theo các quy chuẩn Việt Nam và tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng.

– Tổ chức thu gom và xử lý chất thải hợp lý, tránh phát tán ra môi trường xung quanh.

##### a) Giảm thiểu ô nhiễm bụi

Bụi phát sinh chủ yếu do hoạt động của các phương tiện, thiết bị thi công, hoạt động đào đắp, san lấp mặt bằng, tồn trữ vật liệu cần được kiểm soát chặt chẽ bằng các biện pháp sau:

– Dùng xe quét rửa đường thay cho máy thổi bụi để không gây ô nhiễm xung quanh.

– Tất cả các xe chở vật liệu như cát, đá 1x2, đá 3x4, đá 4x6, ... đều phải phun ướt và phủ bạt khi vận chuyển đến công trường.

– Xe bồn nước có mặt ở công trường thường xuyên tưới nước chống bụi.

– Các phương tiện vận chuyển phải được rửa sạch các bánh xe trước khi ra khỏi công trường để tránh ô nhiễm không khí và làm mất mỹ quan đô thị.

– Sử dụng trang thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân công trường.

– Tưới nước tại khu vực phát sinh bụi (khu vực san lấp, thi công đường ...) khi thời tiết nắng nóng, gió mạnh.

– Làm hàng rào bằng tôn xung quanh khu vực thi công để cách ly và chống bụi theo quy định.

– Thực hiện tiêu chuẩn so sánh QCVN 05:2009/BTNMT, TCVN 6438:2001

##### b) Giảm thiểu ô nhiễm không khí

Để hạn chế ô nhiễm không khí, áp dụng các biện pháp sau:

– Tất cả phương tiện vận tải và các thiết bị thi công cơ giới phải đạt tiêu chuẩn vận hành của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật, an toàn lưu thông và an toàn môi trường mới được phép hoạt động.

– Thực hiện định kỳ bảo trì, kiểm tra thiết bị máy móc hoạt động thi công.

– Áp dụng các biện pháp an toàn phòng chống sự cố và cháy nổ.

– Tránh đốt chất thải rắn ngoài trời tại công trình.

– Không vận chuyển nguyên vật liệu vào giờ cao điểm.

– Có giải pháp giảm thiểu mùi hôi từ hoạt động nạo vét, thu gom chất thải tránh để lâu và phát tán vào môi trường xung quanh.

– Khi vận chuyển bùn, các loại xà bần, thùng xe phải phủ bạt kín, bánh xe phải được rửa sạch để bùn không vương vãi ra đường.

– Khi tưới nhựa dính bám nếu gặp gió to thì ngưng ngay.

– Dùng bạt che các đồ vật và vỉa hè để các hạt nhựa khi tưới không dính vào.

– Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2008/BTNMT, QCVN 06:2008/BTNMT.

*c) Giảm thiểu ô nhiễm do tiếng ồn và rung*

– Không sử dụng các phương tiện truyền thanh có dung lượng vượt mức cần thiết.

– Các công nhân xây dựng phải sử dụng thiết bị bảo hộ lao động đúng quy định, bịt nút tai khi cần thiết.

– Các phương tiện gây ồn chỉ tiến hành thi công xây dựng vào thời gian cho phép, không thi công sau 22 giờ đến 6 giờ sáng hôm sau.

– Sử dụng tường bằng tôn cao 2-3 m để che chắn công trình, giảm tiếng ồn đến môi trường xung quanh, tường cao 2– 3 m có tác dụng giảm cường độ ồn đến khoảng 15 – 22 dBA.

– Sử dụng còi, kèn khi lưu thông theo biển báo.

– Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 26:2008/BTNMT, QCVN 27:2008/BTNMT, TCVN 6962:2001.

*d) Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải*

• *Nước mưa chảy tràn*

– Thường xuyên kiểm tra các mương thoát nước để tránh lắng đọng nước thải quá lâu.

– Láng mặt đường trong điều kiện thời tiết khô ráo để ngăn chặn nước mưa lôi cuốn vật liệu đi.

– Che chắn cống thoát nước và miệng hố ga để tránh rác và vật liệu xây dựng làm tắc nghẽn cống.

• *Nước thải sinh hoạt và nước thải xây dựng*

Ở địa điểm chật hẹp đơn vị thi công không được tổ chức lán trại cho công nhân mà thuê trọ trong nhà dân để thi công công trình nhằm hạn chế phát sinh nước thải, rác thải.

*e) Hạn chế ô nhiễm do chất thải rắn*

– Yêu cầu công trường và công nhân không xả rác bừa bãi trong khu vực dự án.

– Không chôn lấp chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.

– Không đốt chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.

– Đơn vị thi công trang bị thùng thu gom chứa rác tại công trường. Hợp đồng với Đơn vị thu gom rác sinh hoạt của địa phương đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

*f) Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải xây dựng*

– Chất thải xây dựng sẽ được thu gom, phân loại và tập kết tạm thời trong khu vực dự án. Chất thải tái sinh tái chế như bao bì giấy, plastic, sắt, thép ... sẽ được bán cho các vựa thu mua phế liệu.

– Đối với các chất thải còn lại, chủ đầu tư hoặc nhà thầu thi công ký hợp đồng với Công ty Môi trường Đô thị đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

*g) Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải nguy hại*

– Thực hiện việc phân loại chất thải nguy hại để tránh trộn lẫn chất thải không nguy hại.

– Nâng cao nhận thức cho công nhân về các chất độc hại và chiến lược giảm thiểu rủi ro do chất thải nguy hại sinh ra trong quá trình xây dựng.

– Đào tạo cho công nhân về quản lý, thu gom, bảo quản, vận chuyển, phòng độc nhiên liệu, hóa chất, biện pháp chống phát tán ra môi trường và cách xử lý các sự cố khẩn cấp.

– Không chôn lấp/đốt dầu mỡ thải tại khu vực dự án.

– Hạn chế việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy móc thiết bị công trình tại khu vực dự án.

– Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại.

*h) Giảm thiểu các tác động khác*

– Khi mở công trường, chủ đầu tư phải liên hệ với các cơ quan chức năng: Cảnh Sát Giao Thông, chính quyền sở tại để có sự hướng dẫn, hỗ trợ cụ thể về an toàn giao thông, an toàn môi sinh.

– Trên tuyến đường đang thi công phải đặt các biển báo và hàng rào phân luồng để hướng dẫn xa tải, xe hai bánh và đi bộ, không để vật liệu ra ngoài phạm vi hàng rào.

– Phải mắc đèn sáng báo hiệu công trường đang thi công tại địa điểm có khoảng cách an toàn để tránh tai nạn giao thông.

### **3.2. Trong giai đoạn đồ án quy hoạch chung đi vào hoạt động**

*a) Giảm Chất thải rắn*

– Rác thải sẽ được phân loại và thu gom vào túi bọc hoặc thùng rác, không để lẫn lộn rác sinh hoạt và rác thải nguy hại, quá trình phân loại này được tiến hành ngay tại các hộ gia đình.

– Lập sơ đồ vận chuyển hợp lý để thu gom hết lượng rác trong ngày để giảm phát tán mùi hôi.

– Quản lý chặt chẽ các hóa chất độc hại như thuốc trừ sâu, thuốc diệt cỏ, sơn ...

– Mở các lớp hướng dẫn phân loại rác tại nguồn cho các hộ dân sống trong khu đô thị

*b) Ô nhiễm không khí*

– Trồng cây xanh đường phố, sân vườn để ngăn cản gió bụi và điều hoà nhiệt độ không khí, làm sạch đẹp đô thị.

– Phân luồng, tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt hệ thống biển báo an toàn giao thông, giảm tiếng ồn, giảm ùn tắc giao thông và giảm lượng khí thải.

– Tưới nước giảm bụi lúc trời nắng nóng và gió mạnh.

*c) Tiếng ồn và chấn động*

– Định kỳ tiến hành giám sát, kiểm tra tiếng ồn và xử phạt các phương tiện lưu thông sai quy định.

– Có biển báo giảm tốc độ, trồng các dải cây xanh hai bên đường để giảm tiếng ồn và chấn động đến khu dân cư.

– Hạn chế sử dụng máy đóng cọc bê tông, để gây chấn động và phát sinh tiếng ồn.

*d) Sức khỏe và an toàn giao thông*

– Lắp đặt các biển báo an toàn giao thông, tạo hành lang an toàn cho người đi bộ.

– Lắp đèn phản quang và lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng để đảm bảo an toàn cho người tham gia lưu thông.

*e) Các biện pháp khác*

– Chính quyền cần ban hành quy chế quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai theo quy hoạch được duyệt, tránh tình trạng xây dựng tràn lan.

– Khuyến khích người dân góp sức chỉnh trang đô thị theo mô hình “Nhà nước và nhân dân cùng làm”.

*f) Giải pháp môi trường nước*

Nước thải từ hộ gia đình và các công trình thương mại dịch vụ được thu gom xử lý nên không còn gây ô nhiễm.

### **3.3. Chương trình quản lý giám sát môi trường**

*a) Nội dung giám sát*

– Giám sát tiến độ thực hiện của các dự án do chủ đầu tư chịu trách nhiệm, với sự tham vấn của tư vấn giám sát.

– Giám sát các biện pháp giảm thiểu tác động của nhà thầu: do tư vấn độc lập giám sát.

– Cộng đồng sẽ giám sát Đồ án quy hoạch chung trong suốt tiến trình thực hiện, nhằm đảm bảo các nguyên tắc an toàn môi trường.

– Giám sát chung của dự án: các cơ quan đơn vị có chức năng phối hợp kiểm tra định kỳ và lập báo cáo gửi đến Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường và UBND Huyện để xử lý các phát sinh trong công tác bảo vệ môi trường.

*b) Giám sát môi trường không khí*

– Thực hiện 3 tháng/lần hoặc đột xuất đặt trạm quan trắc tại tuyến đường chính của đô thị.

– Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 26:2009/BTNMT, QCVN 05:2013/BTNMT, QCVN 06:2009/BTNMT.

– Sở tài nguyên & môi trường thực hiện

*c) Giám sát chất lượng nước thải*

– Thực hiện 3 tháng/lần, hoặc đột xuất khi có sự cố trong thi công và vận hành.

– Tiêu chuẩn so sánh: giá trị C cột A của QCVN 14:2009/BTNMT tại trạm xử lý nước thải.

– Sở tài nguyên & môi trường, phòng bảo vệ môi trường huyện thực hiện

*d) Giám sát chất thải rắn .*

– Kiểm tra định kỳ vị trí đặt các thùng chứa rác, công tác thu gom rác, phân loại rác, điem tập kết và phương tiện vận chuyển.

– Tần suất giám sát: 02 lần/năm .

– Phòng bảo vệ môi trường huyện thực hiện

*e) Giám sát các hệ thống thoát nước.*

Thực hiện chương trình quan trắc, bảo dưỡng thường xuyên và định kỳ đối với hệ thống thoát nước, nạo vét bùn thải lắng đọng để thông khai dòng chảy.

– Tần suất giám sát: 3 tháng/lần.

– Công ty môi trường đô thị, các chủ đầu tư.

## CHƯƠNG IX

# CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH VÀ BIỆN PHÁP HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN VỐN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Để đáp ứng được nhu cầu vốn đầu tư như trên cần phải có hệ thống các cơ chế chính sách, biện pháp huy động vốn một cách tích cực, trong đó nguồn nội lực là chủ yếu, huy động tối đa nguồn vốn từ quỹ đất để phát triển đô thị, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, chú trọng thu hút vốn từ các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh, xã hội hoá trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hoá - thể thao...

Tài chính đô thị gồm 3 bộ phận có mối liên hệ chặt chẽ với nhau là: Tài chính Nhà nước đô thị, tài chính doanh nghiệp và tài chính của dân cư đô thị, trong đó, tài chính Nhà nước đô thị là bộ phận quan trọng nhất, có ý nghĩa lớn nhất đối với phát triển đô thị. Do vậy, để huy động nguồn tài chính cho đô thị thì cần phải có các giải pháp bảo đảm tính chặt chẽ về mặt pháp lý, đồng thời có được sự đồng thuận và sự ủng hộ cao của người dân đô thị.

### I. CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH HUY ĐỘNG VỐN ĐẦU TƯ

- Xúc tiến việc lập các dự án khả thi: Căn cứ vào quy hoạch, phân kỳ đầu tư và kế hoạch hàng năm, thực hiện đi trước một bước trong việc lập các dự án đầu tư.
- Phân loại các công trình đầu tư trên địa bàn theo nguồn vốn đầu tư, đặc biệt là các công trình huy động vốn ngoài ngân sách hoặc công trình áp dụng theo hình thức Nhà nước và nhân dân cùng làm. Ngoài ra, có một số công trình có thể đề xuất hỗ trợ kinh phí lập dự án đầu tư.
- Thực hiện đơn giản hoá các thủ tục, tuyên truyền phổ biến các thông tin: dự báo phát triển kinh tế - xã hội, chính sách ưu tiên, thị trường, giá cả để các chủ đầu tư có quyết sách lựa chọn, bỏ vốn đầu tư vào các mục tiêu kinh tế quy hoạch đã đề ra.
- Quy hoạch một vài khu trên địa bàn đô thị để thực hiện cơ chế đổi đất xây dựng cơ sở hạ tầng.

### II. HUY ĐỘNG CÁC NGUỒN VỐN

#### a. Đầu tư vốn ngân sách:

- **Vốn xây dựng cơ bản:** là nguồn vốn chính để đầu tư cho phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Nguồn vốn này chủ yếu là nguồn ngân sách Trung ương bổ sung thông qua ngân sách tỉnh. Để tranh thủ nguồn vốn này hàng năm địa phương cần thực hiện tốt công tác quy hoạch và chuẩn bị đầu tư, chuẩn bị thực hiện. Cần phải có cơ chế thật tốt trong việc thực hiện nhanh gọn đền bù, giải phóng mặt bằng, giới thiệu địa điểm, giao đất cho các công trình nhằm tranh thủ nguồn vốn đầu tư của các ngành trên địa bàn.
- **Nguồn thu để lại:** là nguồn thu quan trọng nhất cho ngân sách đô thị gồm nguồn thu sử dụng đất và thuê đất, thu xổ số kiến thiết, thu thuế tài nguyên... Trong đó cần đặc biệt quan tâm đến nguồn thu tiền sử dụng đất, thuê đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất. Đây là nguồn thu có thể huy động được và được để lại đầu tư. Để tăng cường nguồn thu này cần phải tiến hành các giải pháp xúc tiến quy hoạch chi



tiết xây dựng các khu vực trong đô thị để hình thành các quỹ đất có thể bán đấu giá hoặc giao đất thu tiền sử dụng đất. Ngoài ra chính quyền địa phương cần quản lý chặt chẽ về đất, giá đất và các quy trình, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

- **Vốn đầu tư huy động theo phương thức Nhà nước và nhân dân cùng làm:** Cần có cơ chế ưu tiên đầu tư cho các dự án có tỷ lệ vốn đóng góp của địa phương với một tỷ lệ thích đáng. Có thể đó là một tỷ lệ đóng góp của nhân dân địa phương bằng ngày công huy động được hoặc bằng vốn đối ứng, vốn tự có của địa phương, vốn của các doanh nghiệp đóng góp. Vốn đóng góp cũng có thể bằng hình thức giá trị quyền sử dụng đất.

#### **b. Vốn đầu tư của dân:**

Khai thác quỹ đất để xây dựng cơ sở hạ tầng cho đô thị, cho các khu dân cư, cho những khu phố, sử dụng hình thức đổi đất để lấy cơ sở hạ tầng, coi đây là nguồn vốn lớn. Tuyên truyền nhân dân tự giác đóng góp bằng giá trị khi xây dựng, mở rộng các tuyến giao thông đô thị.

#### **c. Vốn từ các doanh nghiệp tự đầu tư:**

- Lên danh mục các dự án cơ hội (về khai thác quỹ đất) với địa điểm và dự kiến nội dung đầu tư cụ thể, đăng ký với UBND tỉnh thông qua Sở Kế hoạch và Đầu tư, sau đó công khai kêu gọi các doanh nghiệp trong và ngoài tỉnh, giao cho họ lập các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và khai thác quỹ đất để thu hồi vốn. Tạo điều kiện cho họ có lợi để họ mạnh dạn làm. Có thể một doanh nghiệp đứng làm chủ đầu tư một dự án chung và kêu gọi nhiều doanh nghiệp khác ứng vốn trước để tham gia làm cơ sở hạ tầng, sau đó nhận lại mặt bằng để thực hiện đầu tư một số hạng mục trong dự án chung của khu vực đó.
- Xây dựng các quy hoạch và lập các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng khép kín để huy động vốn: Có thể giao cho một doanh nghiệp có chức năng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng lập dự án đầu tư một khu đô thị mới. Theo cơ chế vốn doanh nghiệp tự bỏ ra đầu tư xây dựng CSHT sau đó thu hồi theo phương thức chuyển quyền sử dụng đất trong khu vực đã đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Để thực hiện vấn đề này cần phải mạnh dạn chấp nhận thị trường bất động sản với một phương thức vận dụng phù hợp trong điều kiện của địa phương.
- Thực hiện chính sách thu hút đầu tư theo cơ chế thu hút đầu tư của tỉnh: Trong phạm vi các dự án nằm trong danh mục ưu tiên khuyến khích đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi đầu tư theo quy định của luật khuyến khích đầu tư trong nước và quy định của UBND tỉnh về cơ chế thu hút đầu tư áp dụng trong tỉnh. Ngoài ra để tăng cường thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài vào địa bàn đô thị; UBND tỉnh, huyện cần đề xuất các cơ chế thu hút đặc biệt, đặc biệt là các dự án đầu tư trên lĩnh vực kinh doanh (Cơ sở hạ tầng dịch vụ, thương mại, công nghiệp).
- Ngoài vấn đề trên, Nhà nước cũng cần khuyến khích việc phát triển các hình thức hợp tác liên kết kinh tế giữa Nhà nước và các thành phần kinh tế khác nhằm huy động tối đa các nguồn lực tài chính còn nhàn rỗi trên địa bàn. Nhà nước chủ động đầu tư và gọi vốn các thành phần kinh tế khác xây dựng các doanh nghiệp mới hoặc cải tạo mở rộng quy mô của các doanh nghiệp hiện có thông qua các hình thức góp vốn...

#### **d. Huy động vốn qua ngân hàng:**

- Các ngân hàng kinh doanh phải tìm các biện pháp huy động tối đa các nguồn vốn còn nhàn rỗi trong dân cư và các thành phần kinh tế, cũng như huy động từ các nguồn vốn nước ngoài; đồng thời thực hiện tốt việc cho vay lại trên cơ sở đổi mới thủ tục cho vay, thẩm định các dự án...nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển hướng vào vay trung và dài hạn. Đồng thời Nhà nước có biện pháp xử lý rủi ro bất khả kháng và những vấn đề liên quan đến sự khác nhau giữa thời gian huy động vốn ngắn hạn nhưng cho vay trung và dài hạn.
- Một số giải pháp huy động vốn đầu tư ngoài ngân sách để đầu tư: Phân loại danh mục các công trình có thể huy động theo phương thức kết hợp nhà nước và nhân dân cùng làm (đầu tư ngân sách kết hợp vốn vay huy động 100% vốn huy động từ doanh nghiệp và nhân dân): Giao thông đô thị, công viên và các khu dịch vụ; Xây dựng chợ, trung tâm thương mại...

## CHƯƠNG X

### **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

#### **I. KẾT LUẬN**

Quy hoạch chung xây dựng mở rộng thị trấn Đại Ngãi phù hợp với quy luật và thực tế phát triển tại địa phương, quy hoạch là cơ sở để Chính quyền địa phương lập kế hoạch triển khai từng bước đầu tư xây dựng đô thị một cách đồng bộ và hiệu quả.

Đồ án quy hoạch được nghiên cứu dựa trên các điều kiện phát triển thực tế, các quy định, yêu cầu của Nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng nhằm mục tiêu định hướng phát triển đô thị Đại Ngãi hướng đến tiêu chí của đô thị loại IV giai đoạn năm 2030.

Việc đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch gắn liền với sự phát triển của các lĩnh vực kinh tế xã hội, tạo động lực phát triển các ngành kinh tế chủ lực, từng bước chuyển đổi cơ cấu kinh tế, phát triển mạnh lĩnh vực công nghiệp - dịch vụ, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân trong khu vực quy hoạch nói riêng và trên địa bàn Huyện nói chung.

#### **II. KIẾN NGHỊ**

Kiến nghị các cấp thẩm quyền quan tâm ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi nhằm kêu gọi các nhà đầu tư, đầu tư vào khu vực quy hoạch, đặc biệt là các trục giao thông chính đô thị, có quỹ đất thuận lợi, cảnh quan đẹp.

Kiến nghị các cơ quan quản lý về đô thị có kế hoạch quản lý quá trình đầu tư xây dựng trên địa bàn, tránh hiện tượng xây dựng sai phép, xây dựng tự phát tạo nên bộ mặt đô thị thiếu mỹ quan.

Kiến nghị các cơ quan có trách nhiệm trong lĩnh vực xây dựng tổ chức triển khai quy hoạch chi tiết cho các khu vực ưu tiên đầu tư phát triển nhằm có cơ sở để quản lý quỹ đất và có kế hoạch lập dự án đầu tư.

Kiến nghị các cơ quan hữu quan tổ chức công bố quy hoạch và hướng dẫn cho người dân hiểu và thực hiện tốt các định hướng quy hoạch đã vạch ra.