

MỤC LỤC

1	MỞ ĐẦU	2
1.1	Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:.....	2
1.2	Các căn cứ lập quy hoạch:.....	2
2	ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	5
2.1	Điều kiện tự nhiên	5
2.2	Điều kiện hiện trạng	6
2.3	Đánh giá tổng hợp	18
3	CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN	19
3.1	Mục tiêu lập quy hoạch:	19
3.2	Tính chất:.....	20
3.3	Các quan hệ liên vùng và động lực phát triển đô thị:.....	20
3.4	Dự báo quy mô dân số:	22
3.5	Quy mô đất xây dựng đô thị:.....	23
3.6	Các chỉ tiêu tính toán chính của đồ án:	24
4	ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ	25
4.1	Cơ cấu phát triển đô thị:	25
4.2	Phân khu chức năng phát triển:	27
4.3	Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội:	31
5	THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	33
5.1	Nguyên tắc thiết kế:.....	33
5.2	Tổ chức không gian tổng thể:.....	33
5.3	Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị:.....	34
5.4	Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường và điểm nhấn đô thị:.....	34
5.5	Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:	37
6	QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:	38
6.1	Quy hoạch sử dụng đất toàn Thị trấn:	38
6.2	Quy hoạch sử dụng đất theo phân khu chức năng:	41
7	ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT:	43
7.1	Quy hoạch giao thông:	43
7.2	Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa:	46
7.3	Quy hoạch cấp nước:.....	50
7.4	Quy hoạch cấp điện:	52
7.5	Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:	55
7.6	Quy hoạch phát triển hệ thống thông tin liên lạc:	58
8	KINH TẾ ĐÔ THỊ:	60
8.1	Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch: .	60
8.2	Nguồn lực thực hiện:	61
9	KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:	61

1 MỞ ĐẦU

1.1 Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Theo định hướng phát triển không gian vùng tỉnh An Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, huyện Thoại Sơn thuộc tiểu vùng 1 (Tiểu vùng trung tâm), nằm phía Tây Nam của tỉnh An Giang. Đây là tiểu vùng trung tâm về hành chính – chính trị - kinh tế - văn hóa – giáo dục – khoa học – công nghiệp – nông nghiệp của tỉnh, kết nối thuận tiện với các hành lang kinh tế Quốc Gia quan trọng như: đường QL 91, QL 80, QL N2, sông Hậu. Là khu vực gắn kết An Giang với các trung tâm vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long, vùng thành phố Hồ Chí Minh, vùng Thủ đô Phnompenh.

Trong đó Thị trấn Óc Eo là thị trấn phía Tây của huyện Thoại Sơn, là đô thị đồng bằng có núi với nhiều cảnh quan đẹp, có các khu di tích Óc Eo đang được bảo tồn và sưu tập thêm (đã được chính phủ công nhận là khu di tích đặc biệt cấp quốc gia), có tiềm năng du lịch văn hóa, du lịch tâm linh, tiềm năng về dịch vụ thương mại, khu vực thu mua chế biến nông sản hàng hóa lớn của vùng Tứ giác Long Xuyên. Hơn nữa Óc Eo có vị trí khá quan trọng của cung đường du lịch phía trái (long Xuyên - Núi Sập - Óc Eo - Cô Tô - Túc Dụp - Núi Cấm...)

Sau hơn 10 năm triển khai thực hiện đồ án “Quy hoạch chung thị trấn Óc Eo”, bộ mặt Thị Trấn đã có thay đổi rất cơ bản và đang được xây dựng khang trang, hiện đại. Nhưng trước tốc độ phát triển như hiện nay, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Thị trấn ngày càng xuống cấp, đặc biệt công tác bảo vệ quản lý đất đai có di chỉ, cổ vật chưa được chặt chẽ, ý thức về bảo vệ tài sản quốc gia của một bộ phận dân cư chưa cao. Tình trạng phổ biến trong khu vực văn hóa Óc Eo là việc đào bới và mua bán trái phép cổ vật, do chưa được quy hoạch, khoanh vùng quản lý chặt chẽ và nhiều vấn đề cơ bản của quy hoạch chung đã được phê duyệt không còn phù hợp và đáp ứng yêu cầu phát triển như hiện nay, vì vậy việc Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Óc Eo là hết sức cần thiết nhằm rà soát, điều chỉnh, bổ xung những vấn đề tồn tại hiện nay và đồ án quy hoạch chung đô thị trước đây chưa tính đến hoặc có nhưng không thực hiện được, tạo tiền đề cho thị Thị Trấn phát triển, bảo tồn và phát huy giá trị to lớn của nền văn hóa Óc Eo.

1.2 Các căn cứ lập quy hoạch:

1.2.1 Các văn bản pháp lý:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 07/05/2009 của Chính phủ về việc phân loại đô thị;

- Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 07/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 & tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 925/QĐ-TTg ngày 29/06/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng Biên giới Việt Nam - Campuchia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

- Quyết định số 1581/2009/QĐ-TTg ngày 09/10/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng Đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 1659/QĐ-TTg, ngày 07/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012 - 2020.

- Quyết định số 801/2012/QĐ-TTg, ngày 27/06/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh An Giang đến năm 2020.

- Quyết định số 1419/QĐ-TTg, ngày 27/09/2013 của Thủ tướng Chính phủ công nhận khu di tích Óc Eo-Ba Thê là "Di tích Quốc gia đặc biệt"

- Nghị quyết số 50/NQ-CP ngày 08/04/2013 của Chính phủ về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kì đầu (2011-2015) tỉnh An Giang.

- Quyết định số 5146/QĐ-BCT ngày 07/10/2011 của Bộ Công thương về việc phê duyệt quy hoạch phát triển Điện lực An Giang giai đoạn 2011 - 2015.

- Đề án 01/ĐA-UBND ngày 05/01/2007 của UBND tỉnh An Giang về quy hoạch tổng thể các đơn vị hành chính dưới cấp tỉnh đến năm 2020.

- Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 13/08/2012 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Óc Eo, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đến năm 2020.

- Quyết định số 290/QĐ-UBND ngày 28/02/2014 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển ngành thương mại tỉnh An Giang đến năm 2020 có xét đến năm 2025.

- Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/04/2014 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Quy hoạch, Kế hoạch bảo vệ và phát triển rừng cấp tỉnh, tỉnh An Giang giai đoạn 2011 - 2020.

- Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 30/06/2014 của UBND tỉnh An Giang phê duyệt Quy hoạch phát triển ngành công nghiệp tỉnh An Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

- Quyết định số 1350/QĐ-UBND ngày 25/08/2014 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển ngành nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh An Giang đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

- Quyết định số 1848/QĐ-UBND ngày 27/8/2013 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Kế hoạch hành động chi tiết của các ngành, lĩnh vực ứng phó với BĐKH tỉnh An Giang trong khuôn khổ Chương trình mục tiêu quốc gia.

- Quyết định số 2274/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh An Giang phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh An Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 23/01/2014 của UBND tỉnh An Giang v/v Phê duyệt dự án điều chỉnh, bổ xung Quy hoạch giao thông đường bộ và đường thủy Tỉnh An Giang đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

- Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 25/04/2015 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt danh mục ưu tiên, lộ trình thực hiện điều chỉnh, lập mới các đồ án quy hoạch từ nguồn ngân sách Tỉnh.

- Nghị quyết số 240-BC/HU ngày 10/07/2015 của HU Thoại Sơn về việc Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Đảng bộ huyện khóa X trình Đại hội đại biểu Đảng bộ huyện lần thứ XI.

- Quyết định số 2801/QĐ-UBND ngày 14/10/2016 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch và tổng dự toán chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Óc Eo, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đến năm 2030.

- Căn cứ thông báo số 154/TB-UBND ngày 22-06-2017 của UBND huyện Thoại Sơn về việc Kết luận của TT.Huyện, UBND huyện tại hội nghị tham gia ý kiến vào phương án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Óc Eo, huyện Thoại Sơn đến năm 2030;

- Căn cứ thông báo số 151/TB-VPUBND ngày 10/04/2018 của UBND tỉnh An Giang về việc Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lê Văn Nưng tại cuộc họp thông qua các đồ án điều chỉnh quy hoạch chung 03 thị trấn: Phú Hòa, Núi Sập, Óc Eo, huyện Thoại Sơn.

1.2.2 Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:

- Các văn kiện Đại hội Đảng bộ tỉnh An Giang, huyện Thoại Sơn.

- Các quy hoạch chung đô thị, các khu du lịch và các khu chức năng khác đã được lập và phê duyệt trên địa bàn Huyện; Các kết quả nghiên cứu, các quy hoạch ngành, các công trình, dự án phát triển của các ngành trên địa bàn Huyện.

- Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội do địa phương và các cơ quan liên quan cung cấp; Sử dụng các số liệu hiện trạng theo niên giám thống kê năm 2016.

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan.

2 ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

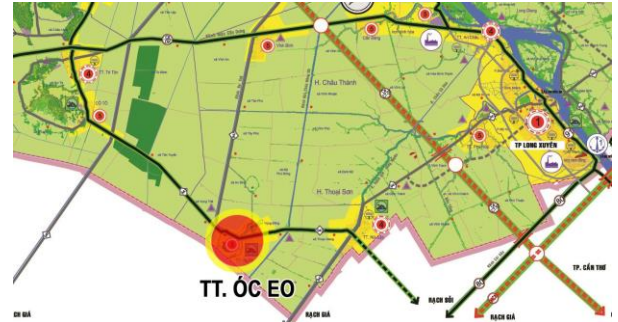
2.1 Điều kiện tự nhiên

2.1.1 Vị trí phạm vi lập quy hoạch:

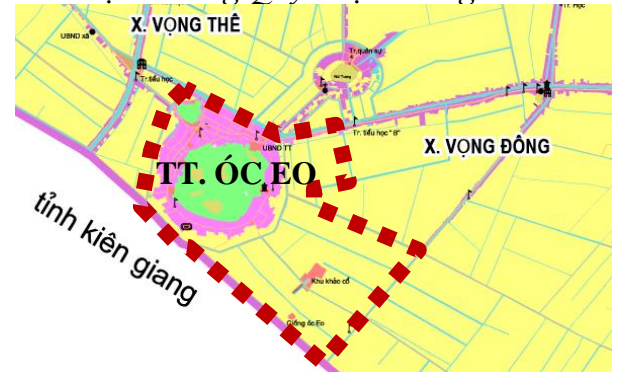
Thị trấn Óc Eo nằm ở phía Tây huyện Thoại Sơn, nằm trên tuyến Tỉnh lộ 943, cách TT Núi Sập khoảng 15 km.

Phạm vi nghiên cứu được xác định trên cơ sở địa giới hành chính thị trấn Óc Eo:

- Phía Bắc giáp xã Vọng Thê.
- Phía Nam giáp xã Bình Thành và tỉnh Kiên Giang.
- Phía Tây giáp giáp tỉnh Kiên Giang.
- Phía Đông giáp xã Vọng Đông.



Vị trí trong Quy hoạch vùng tỉnh



Ranh giới hành chính Thị trấn

2.1.2 Đặc điểm địa hình:

Óc Eo là một thị trấn nhỏ có địa hình đa dạng gồm: đồi núi thấp, đồng bằng và mạng lưới kênh nước bao bọc bên ngoài, phủ đều ở bên trong. Cao độ nền địa hình dao động từ 0,65m ÷ 226,74m so với mực nước biển. Hướng dốc nền từ Tây Bắc xuống Đông Nam.

Khu vực đồi núi thấp thuộc núi Ba Thê dạng yên ngựa với đỉnh thấp là 209,43m và đỉnh cao nhất là 226,74m. Ngoài ra còn một núi nhỏ nằm giáp ranh giới phía Bắc thị trấn với cao độ đỉnh là 18,97m.



Hình ảnh địa hình thị trấn Óc Eo nhìn từ trên cao

Khu vực đồng bằng nằm phía Đông và phía Nam thị trấn có cao độ nền thấp dao động từ 0,65m ÷ 1,20m.

Địa hình thuận lợi cho việc xây dựng thị trấn tập trung kết hợp với phát triển nông nghiệp lúa nước góp phần đáp ứng an toàn lương thực quốc gia.

- Dân số thị trấn Óc Eo năm 2016 là 13.901 người với khoảng 3.388 hộ. Trong đó, dân số nam chiếm 52,93% tổng dân số với 7.358 người và nữ chiếm 47,07% tổng dân số với 6.543 người.

- Dân số chủ yếu là người kinh và người khome, chiếm khoảng 99% tổng dân số

- Mật độ dân số thị trấn Óc Eo bình quân 1.146 người/km², gấp gần 3 lần mật độ chung toàn huyện Thoại Sơn.

Bảng dân số thị trấn Óc Eo năm 2016

TT	Danh mục	Đơn vị	2016
1	Tổng dân số	Người	13.901
2	Dân số nam	Người	7.358
3	Dân số nữ	Người	6.543
4	Tỷ lệ tăng dân số	%	1,3
	Trong đó:		
	Tỷ lệ tăng tự nhiên	%	0,99
	Tỷ lệ tăng cơ học	%	0,31
5	Diện tích tự nhiên	km ²	12,13
6	Mật độ dân số	ng/km ²	1.146

Nguồn: Số liệu thống kê UBND thị trấn Óc Eo

b) Lao động:

Tổng số lao động có việc làm thường xuyên thị trấn Óc Eo năm 2016 khoảng 5.624 người. Trong đó, tỷ lệ lao động phi nông nghiệp chiếm 67,06%. Trình độ lao động vẫn còn hạn chế, tổng số người trong độ tuổi lao động đã qua đào tạo nghề năm 2016 mới chỉ đạt 30,27% khoảng 2.308 người. Do đó, để đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế, giải quyết được nhu cầu lao động, thị trấn cần có kế hoạch đào tạo nguồn lao động, nâng cao trình độ chuyên môn, tay nghề cho người lao động.

2.2.2 Tình hình phát triển kinh tế

a) Cơ cấu, tốc độ tăng trưởng kinh tế:

- Kinh tế thị trấn Óc Eo tăng trưởng khá, cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng như: Tăng tỷ trọng ngành thương mại - dịch vụ và giảm tỷ trọng ngành nông nghiệp.

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế trung bình thị trấn Óc Eo 3 năm gần đây đạt 17,19%.

b) Các ngành kinh tế:

- Công nghiệp – TTCN: hiện trên địa bàn có 42 cơ sở công nghiệp – TTCN. Các cơ sở đa phần nằm phân tán và hình thành tự phát, nhiều cơ sở xen kẽ trong khu dân cư, chủ yếu có quy mô nhỏ, chưa tập trung. Sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp của thị trấn tập trung chủ yếu ở ngành công nghiệp gia công, chế

biên, sản phẩm tương đối đa dạng, đáp ứng được yêu cầu tiêu dùng của người dân địa phương

- Thương mại – dịch vụ: hoạt động dịch vụ thương mại phát triển khá tốt. Thị trấn đã tổ chức sắp xếp các hộ tiểu thương vào mua bán ở chợ trên, sắp xếp trật tự ở khu vực chợ dưới, hiện nay chợ đã đi vào trật tự, thông thoáng. Ngoài ra, hệ thống các công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ dọc các tuyến lộ giao thông chính cũng góp phần đáng kể vào hệ thống các công trình thương mại dịch vụ của thị trấn.

- Du lịch: Thị trấn có khu di tích quốc gia đặc biệt Óc Eo – Ba Thê là di tích khảo cổ và kiến trúc nghệ thuật quốc gia đặc biệt; địa điểm có giá trị lớn về văn hóa, kiến trúc nghệ thuật, khảo cổ học ở vùng đồng bằng sông Cửu Long. Đây là một điểm du lịch văn hóa quan trọng, có ý nghĩa thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương. Khu di tích quốc gia đặc biệt Óc Eo – Ba Thê có quy mô 433,2 ha, bao gồm khu di tích trên sườn và chân núi Ba Thê với diện tích 143,9 ha và khu di tích trên cánh đồng Óc Eo với diện tích 289,3ha.

Tuy nhiên, ngành du lịch chưa phát huy hết lợi thế của mình do nhiều yếu tố như cơ sở hạ tầng du lịch chưa được đầu tư đồng bộ, lực lượng lao động của ngành du lịch qua đào tạo còn hạn chế, sản phẩm du lịch chưa phong phú... Do đó để du lịch phát triển mạnh hơn nữa góp phần vào sự phát triển chung của nền kinh tế, thị trấn Óc Eo cần phải có những chiến lược và những đầu tư mang tính trọng điểm và cụ thể để khai thác cảnh quan đẹp và những di tích có giá trị.

- Nông – lâm – ngư nghiệp

+ Nông nghiệp: ứng dụng khoa học kỹ thuật vào sản xuất nông nghiệp hàng năm được tăng lên như cơ giới hóa, điện khí hóa vào đồng ruộng. Tổng diện tích trồng lúa hàng năm 1.875 ha, đạt năng suất bình quân 58,6 tạ/ha. Tổng diện tích trồng màu 70 ha. Tổng đàn gia súc, gia cầm hiện nay là 5.709 con, quy mô phát triển nhỏ và trung bình.

+ Ngư nghiệp: tổng diện tích nuôi thủy sản là 2 ha. Các loại thủy sản chủ yếu là cá lóc trong vèo, lươn, ếch, cá tạp...

2.2.3 Hiện trạng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu có tổng diện tích tự nhiên: 1.213,11 ha, bao gồm:

- Đất xây dựng đô thị của thị trấn Óc Eo khoảng 118,83 ha, bình quân khoảng 85,48 m²/người, chiếm khoảng 10% tổng diện tích tự nhiên, trong đó:

+ Đất dân dụng khoảng 113,53 ha, bình quân 81,67 m²/người. Trong đó, đất đơn vị ở bình quân 59,61 m²/người; đất công cộng bình quân 3,07 m²/người; đất cây xanh bình quân 0,87 m²/người vẫn còn thiếu so với tiêu chuẩn.

+ Đất ngoài dân dụng khoảng 5,31 ha, bình quân 3,82 m²/người

- Các loại đất còn lại chiếm 90%, trong đó chủ yếu là đất nông nghiệp chiếm tỷ trọng lớn chiếm 70% tổng diện tích tự nhiên.

Bảng hiện trạng sử dụng đất thị trấn Óc Eo

TT	Danh mục	Hiện trạng		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Bình quân đầu người (m ² /ng)
	Tổng diện tích tự nhiên	1.213,11		
A	Đất xây dựng đô thị	118,83	100,00	85,48
I	Đất dân dụng	113,53	95,53	81,67
1	Đất đơn vị ở	82,86	69,73	59,61
2	Đất công cộng	4,26	3,59	3,07
3	Đất cây xanh - TDTT	1,20	1,01	0,87
4	Đất giao thông	25,20	21,21	18,13
II	Đất ngoài dân dụng	5,31	4,47	3,82
1	Đất công nghiệp, TTCN, SXKD	0,49	0,41	
2	Đất công cộng	1,00	0,84	
3	Đất trụ sở cơ quan, CTSN	0,72	0,61	
4	Đất giao thông đối ngoại	3,10	2,61	
B	Đất khác	1.094,28		
1	Đất quốc phòng	12,29		
2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	6,27		
3	Đất nghĩa trang	0,70		
4	Đất nông nghiệp	845,11		
5	Đất lâm nghiệp	131,67		
6	Đất khác (mặt nước...)	98,24		

Nguồn: Niên giám thống kê huyện Thoại Sơn 2014

2.2.4 Không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

Thị trấn Óc Eo được phân thành 4 không gian rõ rệt:

+ Không gian đô thị khu vực trung tâm hiện hữu; quanh khu vực chợ Ba Thê, dọc trục tỉnh lộ 943, đây là khu vực xây dựng tập trung có mật độ xây dựng khá chặt trội, đa phần là các công trình kiên cố và bán kiên cố với tầng cao trung bình 3-4 tầng.

+ Không gian đô thị khu vực ngoại vi; bám ven theo đường vành đai quanh núi Ba Thê và giải rác ven các kênh rạch, đây là khu vực xây dựng theo dải và tuyến có mật độ xây dựng thấp, đa phần là các công trình tạm có chất lượng kiến trúc cảnh quan đô thị rất kém với tầng cao trung bình từ 1-3 tầng.

+ Không gian đồi Núi Ba Thê, đây là khu vực có nhiều yếu tố cảnh quan đẹp, có nhiều công trình di tích có giá trị như: Chùa Linh Sơn Cổ Tự, chùa Kabopruk, chùa Sân Tiên, miếu Ông Tà, chùa Phổ Quang...

+ Không gian sinh thái nông nghiệp; đây là khu vực chuyên canh sản xuất lúa và rau màu, chăn nuôi, thủy sản...

2.2.5 Hiện trạng hạ tầng xã hội:

a) Công trình cơ quan, hành chính:

Các công trình cơ quan hành chính như: HĐND, UBND, công an thị trấn, cũng đã được đầu tư xây mới tại ngã giao đường vành đai núi Ba Thê và đường Gò Cây Thị, hình thức kiến trúc hiện đại, tầng cao trung bình 2 tầng. Diện tích khoảng 3.300 m²



HĐND, UBND thị trấn Óc Eo

b) Công trình thương mại dịch vụ:

Hiện nay trên địa bàn thị trấn có 02 chợ đang hoạt động, Chợ Óc Eo và chợ bách hóa tại ấp Tân Hiệp A với diện tích khoảng 4000m², đây là khu chợ trung tâm với các hoạt động giao thương rất nhộn nhịp. Công trình kiến trúc cũ và đã xuống cấp, hạ tầng và các ki ốt chưa đảm bảo, tình trạng ô nhiễm, mất vệ sinh vẫn còn phổ biến.

Ngoài ra, trên trục đường tỉnh lộ 943 là hệ thống các siêu thị, công trình thương mại dịch vụ, kinh doanh tư và nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, đặc biệt là đoạn qua khu vực xung quanh chợ cũng góp phần đáng kể vào hệ thống các công trình thương mại dịch vụ của thị trấn. Hiện có 855 hộ kinh doanh thương mại – dịch vụ.



Chợ Bách Hóa



TMDV bám 2 bên tỉnh lộ 943

Nhìn chung các hoạt động thương mại, dịch vụ của thị trấn chủ yếu là bán lẻ, quy mô nhỏ, chưa có trung tâm thương mại quy mô lớn và tập trung.

c) Công trình y tế:

Hiện nay thị trấn có 02 cơ sở y tế: Trạm y tế Óc Eo và phòng khám đa khoa khu vực thị trấn Óc Eo tại ấp Tân Hiệp B, quy mô 20 giường, đạt trên 1,5 giường/1000 dân, về cơ bản đã đáp ứng được phạm vi, chất lượng phục vụ khám chữa bệnh cho người dân trong khu vực, nhưng chất lượng công trình của 2 cơ sở đã xuống cấp và có vị trí chật trội, không thuận lợi cho người dân khu vực tiếp cận.



Trạm y tế Óc Eo



Phòng khám đa khoa khu vực

d) Công trình giáo dục, đào tạo:

- Năm 2016-2017, tổng số trẻ mầm non 371 trẻ, bình quân 22,89 trẻ/ 1000 dân. Tổng số học sinh phổ thông 3.573 học sinh. Trong đó, học sinh tiểu học 1.477 học sinh, bình quân 91,14 học sinh/1000 dân; học sinh THCS 1.102 học sinh, bình quân 68 học sinh/1000 dân; học sinh THPT 994 học sinh, bình quân 61,34 học sinh/1000 dân.

- Thị trấn Óc Eo hiện có 5 trường: 1 trường mầm non với 2 cơ sở có diện tích khoảng 4.180 m²; 2 trường tiểu học (tiểu học A và tiểu học B) với diện tích 11.827 m², 1 trường THCS Óc Eo với diện tích 4.767; 1 trường THPT Vọng Thê với diện tích 9.975 m². Với quy mô như trên, diện tích trường học của thị trấn Óc Eo chưa đủ so với tiêu chuẩn đất giáo dục, thị trấn Óc Eo cần đầu tư xây dựng thêm.



Trường tiểu học B thị trấn Óc Eo



Trường THPT Vọng Thê

e) Công trình văn hóa, TDTT và du lịch:

- Các phong trào TDTT tại địa phương luôn được duy trì tập luyện. Toàn thị trấn số hộ gia đình tập luyện thể thao 36,8%.

- Hiện thị trấn Óc Eo chưa có trung tâm TDTT, chỉ có sân bóng đá mini và nhà văn hóa nhưng quy mô còn hạn chế.

- Hiện nay, khu di tích Óc Eo – Ba Thê không những đón được rất nhiều nhà sưu tầm, khảo cổ đến nghiên cứu, tìm hiểu mà còn hấp dẫn được rất nhiều du khách trong và ngoài nước. Thị trấn Óc Eo có 2 công trình đặc thù tiêu biểu (nhà

trung bày cổ vật Óc Eo và Chùa Linh Sơn Cổ Tự cấp Quốc Gia và nhiều công trình di tích có giá trị khác.



Chùa Linh Sơn Cổ Tự



Nhà trưng bày cổ vật Óc Eo

Thị trấn cần quy hoạch thêm khu vực làm nơi sinh hoạt chung như: trung tâm thể dục thể thao, công viên kết hợp vui chơi giải trí...

f) Nhà ở:

Diện tích sàn nhà ở bình quân cho khu vực tập trung dân cư 23,44m²/người (tiêu chuẩn loại IV trên 15 m²/người).

Tỷ lệ nhà ở kiên cố, khá kiên cố, bán kiên cố cho khu tập trung dân cư đạt 95%.

Nhà ở thị trấn Óc Eo được chia làm 2 khu vực chính:

+ Khu vực quanh chợ Óc Eo và bám dọc đường tỉnh lộ 943, nhà ở xây dựng tập trung, chen chúc với mật độ rất cao, khu vực này chủ yếu là nhà kiên cố và bán kiên cố, tầng cao trung bình từ 2-4 tầng, phần lớn là nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ.

+ Khu vực ngoại vi chủ yếu nhà phố liền kề và nhà vườn kết hợp sản xuất nông nghiệp mật độ thấp, nhà tạm..một số khu vực có chất lượng nhà ở rất thấp, đặc biệt là nhà ở bám ven kênh rạch...



Nhà ở bám dọc TL 943



Nhà ở bám dọc đường vành đai

2.2.6 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

1) Hiện trạng giao thông:

a. Giao thông đối ngoại

- Đường tỉnh 943: tuyến nối từ thành phố Long Xuyên qua thị trấn Óc Eo đi huyện Tri Tôn và kết nối với đường tỉnh 948 để đi Tịnh Biên. Đoạn qua thị trấn dài 3,6km đã được trải nhựa và bố trí hè hai bên, chất lượng tốt với $B_m=8m$, $B_n>10m$.

- Bến xe đối ngoại: bến xe khách thị trấn Óc Eo có diện tích 0,8ha, vị trí đối diện trường quân sự tỉnh An Giang.

- Tuyến kênh Ba Thê mới đóng vai trò chính kết nối thị trấn với các địa phương trong và ngoài tỉnh.

b. Giao thông đối nội

Một số tuyến đường chính khu vực như Đường Vành Đai, Gò Cây Thị, Phan Thanh Giản, Nguyễn Thị Huệ... đã được trải nhựa, chất lượng tốt với $B_m=4-6m$, $B_n=6-8m$.

Các tuyến còn lại trong khu dân cư cũng đã được láng nhựa hoặc rải đá cấp phối với mặt đường hiện có từ 3-7m

c. Tổ chức giao thông công cộng:

Trên địa bàn thị trấn có tuyến xe buýt kết nối thành phố Long Xuyên đi Tịnh Biên phục vụ nhu cầu đi lại cho người dân.

d. Tỷ lệ đất giao thông khu vực tập trung dân cư so với đất xây dựng trong khu vực tập trung dân cư là 23,8%.

2) Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:

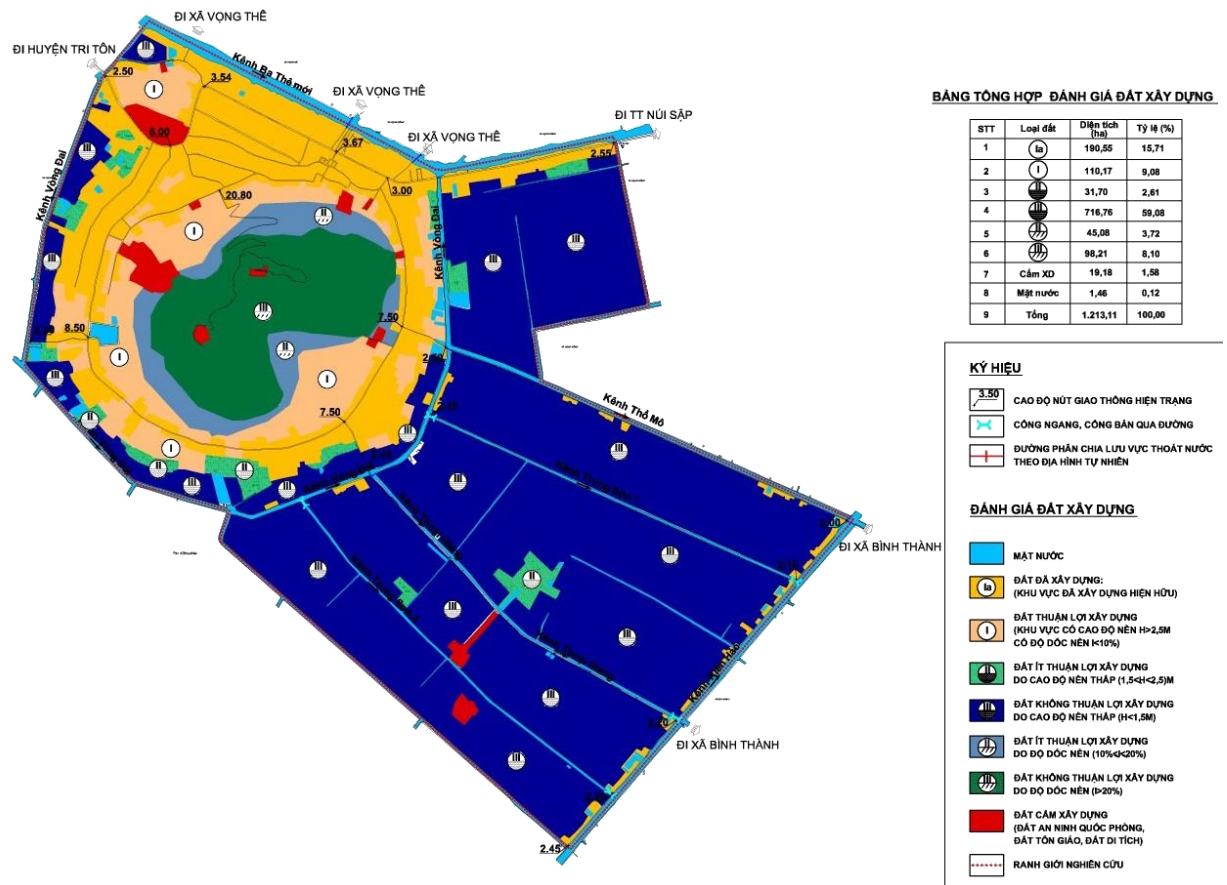
a. Cao độ nền xây dựng

- Nền hiện trạng của thị trấn có sự phân tầng rõ rệt, cao độ được phân thành các khu vực sau:

- Khu vực dân cư hiện hữu nằm tập trung dưới chân núi Ba Thê và ven kênh Ba Thê mới với cao độ dao động từ 2,5÷20,8m. Với cao độ này khu vực hiện hữu ít bị ngập lũ hàng năm.

- Cao độ khu vực ruộng thấp trũng từ 0,65÷1,2m. Đây là khu vực canh tác đất nông nghiệp hàng năm bị ngập lũ.

- Đánh giá đất xây dựng: căn cứ theo điều kiện địa hình, địa vật, địa chất và thủy văn... của thị trấn, đánh giá và phân loại đất của thị trấn thành các loại đất như bảng sau:



Sơ đồ đánh giá hiện trạng cao độ nền, thoát nước mặt và phân loại đất xây dựng
Bảng thống kê đánh giá và phân loại đất xây dựng

TT	Loại đất	Diện tích(ha)	Tỷ lệ %
1	Đất đã xây dựng	190,55	15,71
2	Đất thuận lợi xây dựng	110,17	9,08
3	Đất ít thuận lợi xây dựng do ngập ($1,5m \leq H_{ngập} \leq 2,5m$)	31,70	2,61
4	Đất ít thuận lợi xây dựng do dốc nền ($10 \leq I_{dốc} \leq 20\%$)	45,08	3,72
5	Đất không thuận lợi xây dựng do ngập ($H_{ngập} < 1,5m$)	716,76	59,08
6	Đất không thuận lợi xây dựng do dốc nền ($I_{dốc} > 20\%$)	98,21	8,10
7	Đất cấm xây dựng (đất quốc phòng, đất tôn giáo, di tích)	19,18	1,58
8	Mặt nước	1,46	0,12
9	Tổng	1.213,11	100,00

* Đánh giá: Khu vực có địa hình thuận lợi cho công tác tiêu thoát nước, Quỹ đất thuận lợi cho xây dựng chiếm tỷ trọng nhỏ nằm chủ yếu phía Tây Bắc của thị trấn. Còn lại toàn bộ diện tích phía Đông Nam là ruộng trũng không thuận lợi cho xây dựng.

b. Hiện trạng thoát nước mưa

Khu vực hiện chưa có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh trong khu vực dân cư. Nước mưa chảy theo địa hình tự nhiên, tự thấm xuống 2 bên vai đường còn hoang sơ chưa được đầu tư vỉa hè hoặc chảy theo các tuyến đường có rãnh đất ven đường rồi đổ ra hệ thống kênh Vành Đai và Kênh Ba Thê mới.



Hình ảnh đường Vành Đai không có hệ thống thoát nước đường



Đường Phan Thanh Giản có mương đất thoát nước ven đường



Hồ nước ngọt Ba Thê

3) Hiện trạng cấp nước:

a) Khái quát hiện trạng hệ thống cấp nước thị trấn Óc Eo:

- Nguồn nước: Nguồn nước sử dụng là nước mặt của kênh Ba Thê mới, là nguồn nước ngọt quanh năm bắt nguồn từ sông Hậu dẫn theo kênh Rạch Giá-Long Xuyên về nên rất dồi dào.

Nhà máy nước: hiện nay toàn thị trấn đang được cấp nước từ nhà máy nước của XN Điện-Nước, công suất 1.000m³/ng.đ cấp nước cho thị trấn với tiêu chuẩn cấp nước khoảng 110 lít/người/ng.đ.

Tổng số hộ khu vực dân cư tập trung của thị trấn được cấp nước sạch là 1.823 hộ, đạt tỷ lệ khoảng 55,11%. Các hộ còn lại chưa được cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước của thị trấn mà chủ yếu sử dụng giếng khoan tại nhà, chất lượng nước tại các giếng khoan là khá tốt.

b) Đánh giá chung:

Hệ thống cấp nước hiện tại ngày càng được cải thiện, về cơ bản đáp ứng được yêu cầu, dịch vụ cấp nước. Nguồn nước mặt kênh Ba Thê mới hiện tại có chất lượng, trữ lượng tương đối ổn định.

Tỷ lệ thất thoát thất thu khoảng 20%. Trong tương lai, để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị cũng như phát triển kinh tế xã hội cần nâng cấp công suất nhà máy nước hiện hữu đáp ứng 100% dân số thị trấn được cấp nước.

4) Hiện trạng cấp điện:

Thị trấn Óc Eo được cung cấp từ mạng lưới điện quốc gia. Hiện nay trên địa bàn thị trấn, ngành điện (Điện lực Thoại Sơn và Xí nghiệp điện nước Thoại Sơn) đang quản lý hệ thống lưới điện:

a) Nguồn 110KV

Vừa qua, trên địa bàn huyện Thoại Sơn đã xây dựng mới trạm 110KV với công suất thiết kế 3x40MVA (giai đoạn 1 lắp 1 máy 40MVA) và đã kéo mới 3,1 km đường dây 110KV mạch kép rẽ nhánh trên đường đường dây 110KV từ trạm 220KV Rạch Giá đi 220KV Thốt Nốt. Như vậy, thị trấn Óc Eo được cấp điện trực tiếp từ trạm 110KV Thoại sơn với độ an toàn về nguồn khá tốt.

b) Lưới trung thế 22KV

Lưới trung thế trên địa bàn thị trấn Óc Eo đã được phủ khắp và khép vòng và còn một nhánh hình tia cấp điện cho xã Bình Thành hiện đang vận hành ở cấp điện áp 22KV cơ bản đã đáp ứng đủ nhu cầu sản xuất và đời sống sinh hoạt của nhân dân.

Các tuyến trung thế đã cải tạo, cấu trúc tuyến là 3 pha 4 dây, trung tính nối đất trực tiếp và lặp lại. Tất cả là đường dây trên không, tỉ lệ cáp ngầm không có.

Trụ điện là loại bê tông ly tâm cao từ 10,5m đến 14 mét. Dây dẫn các tuyến trực chính dùng dây MCM 336 và AC70 đến 240mm².

c) Trạm phân phối 22/0.4KV

Về kết cấu trạm: chỉ có loại trạm ngoài trời, bao gồm các loại trạm trên nền, trên giàn và treo trên trụ, tất cả đều được đầu rẽ nhánh.

Các trạm trên giàn thường lắp đặt các máy biến áp có công suất từ 160kVA đến 560kVA. Loại trạm treo trên cột được sử dụng để phục vụ các phụ tải nhỏ. Các trạm thường lắp đặt theo sơ đồ gồm có FCO và thiết bị chống sét.

Ở nông thôn phần lớn là các trạm 1 pha, phân bố không đều, thường tập trung ở các nhánh chính.

d) Đường dây hạ thế:

Lưới điện hạ thế có cấp điện áp 220/380V (loại 3 pha) và 220V (loại 1 pha). Lưới hạ thế 3 pha chiếm tỷ lệ khá nhỏ và chỉ có, thị trấn; còn lại các nơi khác chỉ xây dựng lưới 1 pha. Bán kính cấp điện của lưới hạ thế ở nội thị khoảng 200-300m, ngoại thị 600-800m.

Trụ hạ thế là trụ bê tông ly tâm, tuy nhiên một số khu vực lưới điện xây dựng từ lâu còn trụ bê tông vuông. Dây dẫn là thường sử dụng là AV70, một số khu vực nội thị sử dụng cáp ABC (ABC-25 đến ABC-120), ngoài ra còn sử dụng cáp đồng bọc (CV22-CV38).

e) Lưới chiếu sáng

Lưới chiếu sáng hiện chỉ có một số đường trục chính, các khu vực còn lại chưa được chú trọng.

f) Đánh giá hiện trạng cấp điện

Hệ thống lưới điện trên địa bàn huyện về cơ bản đảm bảo yêu cầu kỹ thuật của ngành điện, tuy nhiên đường dây chính cấp điện cho thị trấn sử dụng dây AC-150 trong tương lai cần được nâng cấp, vẫn còn các trường hợp cầu chuyên sau điện kế không đảm bảo an toàn, còn tồn tại các trường hợp một số trường hợp cát nhà, lều quán, chất phế liệu bao quanh trụ điện, cột chằng ăngten vào trụ điện...Hiện nay, hầu hết các hộ sử dụng điện có điện thường xuyên.

5) Hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

* Thoát nước thải.

Khu vực đô thị tập trung thị trấn Óc Eo chưa có hệ thống thoát nước. Nước thải từ các khu vệ sinh của các công trình công cộng và các hộ dân tại đây đều xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó chảy vào các rãnh, ao, hồ, kênh mương nội đồng.

Khu vực dân cư ven đô đều sống theo kiểu nhà vườn, sinh thái tự nhiên nông thôn, không có hệ thống thoát nước. Nước mưa, nước thải tự thấm và chảy tràn xuống các khu vực trũng, các hệ thống kênh tiêu thủy lợi.

* Chất thải rắn (CTR).

Hầu hết rác thải sinh hoạt của người dân đều tự vận chuyển thu gom bởi các tổ vệ sinh tự phát đưa đến bãi rác tập trung của thị trấn. Tỷ lệ thu gom đạt khoảng 68%. Ngoài ra rác thải sinh hoạt ở các hộ gia đình tự thu gom và xử lý bằng cách đốt, chôn lấp tại vườn nhà

* Nghĩa trang.

Nhân dân sử dụng các nghĩa trang rải rác ở các ấp. Công nghệ táng của các nghĩa trang chủ yếu hung táng và cát táng.

6) Hiện trạng thông tin liên lạc:

a. Nguồn cấp

Khu vực nghiên cứu nằm trong hệ thống của trạm điều khiển Long Xuyên, trực tiếp là trạm chuyển mạch Óc Eo.

b. Mạng ngoại vi

- Mạng ngoại vi trên địa bàn huyện chủ yếu là cáp đồng đường kính 0,4mm trở trở lên và sử dụng dây đôi.

- Khu vực hiện hữu mật độ dân cư thấp, mạng lưới mạng ngoại vi còn đơn giản, chủ yếu đi nối kết hợp trên cột điện.

c. Hệ thống thông tin di động

Hạ tầng mạng thông tin di động trên địa bàn hiện tại được xây dựng, phát triển theo 2 công nghệ chính: 2G và 3G.

- Hạ tầng mạng 2G: Vinaphone, Viettel, Mobifone hiện trạng hạ tầng mạng đã phát triển tương đối hoàn thiện, đảm bảo phủ sóng tới mọi khu vực dân cư.

- Hạ tầng mạng 3G: Đang trong quá trình triển khai xây dựng và cung cấp dịch vụ. Hiện tại trên địa bàn hầu hết các trạm thu phát sóng 3G hiện tại đều được xây dựng, lắp đặt trên cơ sở sử dụng chung cơ sở hạ tầng với hạ tầng trạm 2G.

d. Đánh giá ưu nhược điểm

- Điểm mạnh

+ Hạ tầng mạng ngoại vi trên địa bàn phát triển tương đối hoàn thiện, cơ bản đã đáp ứng được đầy đủ các nhu cầu về sử dụng dịch vụ của người dân. Cấp quang hóa mạng ngoại vi bước đầu được triển khai, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai.

+ Hạ tầng mạng di động phát triển tương đối hoàn thiện hầu hết các khu vực có trạm thu phát sóng di động, bán kính phục vụ trung bình 1,9 km/cột.

- Điểm yếu

+ Mạng cáp trên địa bàn tỉnh phân lớn vẫn sử dụng cáp treo được đi tạm trên cột điện hạ thế.

+ Công nghệ thay đổi nhanh, dẫn tới các doanh nghiệp liên tục phát triển xây dựng mới hạ tầng. Hạ tầng mới được xếp đề nên nên hạ tầng cũ gây tình trạng cấp thông tin lộn xộn

+ Tình trạng thuê bao ảo vẫn còn tồn tại và chiếm tỷ lệ cao trong tổng số thuê bao sử dụng dịch vụ thông tin di động tại tỉnh.

+ Hệ thống điểm cung cấp dịch vụ viễn thông có người người phục vụ chủ yếu là các điểm Bưu điện – Văn hóa xã nên còn nhiều hạn chế khi cung cấp các dịch vụ viễn thông.

2.2.7 Tình hình triển khai các dự án, đồ án trên địa bàn:

Nhìn chung, thị trấn Óc Eo chủ yếu đang tập chung các dự án xây dựng và nâng cấp cơ sở hạ tầng đô thị và các dự án chỉnh trang, cải tạo đô thị khu vực trung tâm. Chưa có dự án phát triển đô thị có quy mô.

2.3 Đánh giá tổng hợp

a) Điểm mạnh:

- Là đô thị cửa ngõ phía Tây của huyện Thoại Sơn, trung tâm vùng tứ giác Long Xuyên.

- Có khu di tích khảo cổ và kiến trúc nghệ thuật Óc Eo – Ba Thê nằm trên địa bàn Thị Trấn.

- Giao thông thuận lợi cả đường bộ và đường thủy, do nằm trên tuyến giao thông quan trọng của Vùng như: đường tỉnh 943 và đường thủy Kênh Ba Thê mới.

- Quỹ đất phát triển đô thị dồi dào, thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng.

- Thị trấn có nhiều điều kiện tự nhiên thuận lợi để phát triển du lịch, như: có cảnh quan núi non, kênh rạch rất hữu tình.

b) Điểm yếu:

- Đô thị còn phát triển tự phát, chưa theo quy hoạch và chưa có dự án phát triển đô thị quy mô lớn.

- Kết nối giao thông đường bộ theo hướng Bắc Nam còn yếu, nên đô thị chủ yếu phát triển tập trung khu vực phía Bắc, 2 bên đường tỉnh 943, dẫn đến quá tải và chật trội.

- Tình trạng đầu tư giao thông thiếu đồng bộ khiến nhiều tuyến đường chất lượng mặt đường còn thấp, ảnh hưởng tới việc đi lại của người dân và khách vào thăm quan khu di tích.

- Các công trình HTXH như y tế, trường học, TDTT...đã xuống cấp, diện tích chật trội.

- Các hoạt động thương mại, dịch vụ chủ yếu là bán lẻ, quy mô nhỏ, chưa có trung tâm thương mại quy mô và tập trung.

- Thiếu các không gian mở, không gian cộng đồng như: Quảng trường, công viên, vui chơi giải trí và các không gian đi bộ...

- Quy hoạch khoanh vùng bảo vệ quản lý đất đai có di chỉ, cổ vật chưa được chặt chẽ, ý thức về bảo vệ tài sản quốc gia của một bộ phận dân cư chưa cao.

- Cơ sở hạ tầng du lịch chưa được đầu tư đồng bộ, dịch vụ du lịch phát triển tự phát, các hoạt động du lịch thăm quan khu di tích, khảo cổ còn manh mún.

c) Cơ hội:

- Được nhà nước quan tâm, đầu tư các cơ sở hạ tầng đô thị.

- Thu hút được rất nhiều các chuyên gia, nhà sưu tầm, khảo cổ đến nghiên cứu, tìm hiểu.

- Hấp dẫn các du khách du lịch trong và ngoài nước đến thăm quan.

- Thu hút các nhà đầu tư hướng tới những sản phẩm du lịch gắn với bảo tồn di tích khảo cổ và kiến trúc Óc Eo – Ba Thê.

d) Thách thức:

- Phát triển đô thị đòi hỏi phải đầu tư lớn và đa dạng về nguồn lực tài chính.

- Công tác đền bù giải phóng, thu hồi đất để phục vụ công tác khảo cổ cũng là một thách thức.

3 CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN

3.1 Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hoá những chiến lược, định hướng phát triển của Tỉnh và huyện Thoại Sơn, nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội - văn hóa - không gian đô thị - kiến trúc cảnh quan trên địa bàn thị trấn.

- Khai thác phát huy thế mạnh thương mại, dịch vụ và du lịch.

- Định hướng phát triển không gian, điều chỉnh và đề xuất các khu chức năng đô thị hợp lý cho Thị trấn phát triển bền vững.

- Là cơ sở để chính quyền địa phương và các tổ chức, đơn vị triển khai lập các dự án đầu tư xây dựng và là công cụ pháp lý để chính quyền các cấp quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng và sự phát triển của Thị trấn theo quy hoạch được duyệt.

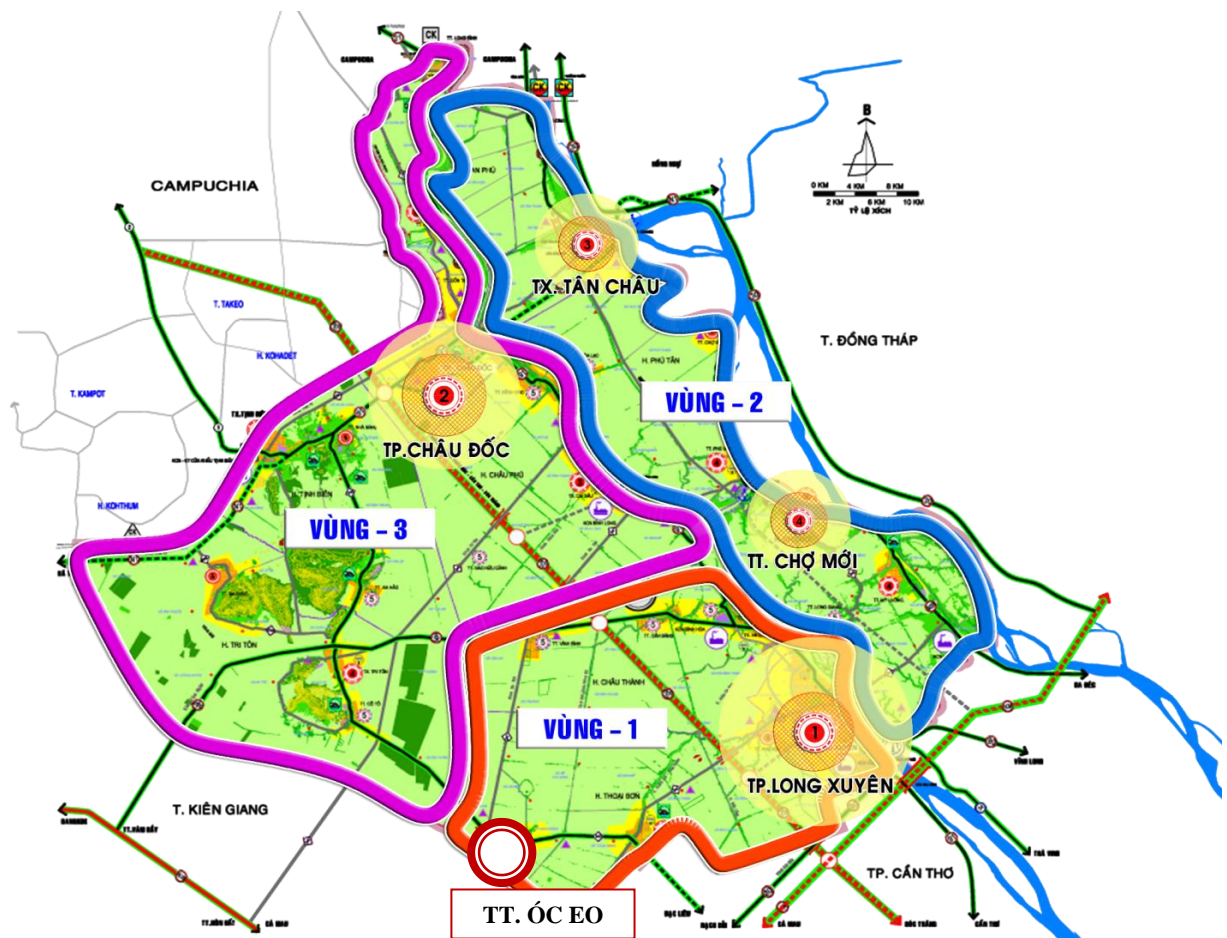
3.2 Tính chất:

- Là đô thị trung tâm vùng tứ giác Long Xuyên, thuộc huyện Thoại Sơn, có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội các xã phía Tây Nam của Huyện và các xã vùng sâu của huyện khác (Châu Thành, Tri Tôn) và cả Mỹ Hiệp Sơn của Kiên Giang.

- Là trung tâm thương mại, dịch vụ và du lịch gắn với bảo tồn di tích khảo cổ và kiến trúc Óc Eo – Ba thê.

3.3 Các quan hệ liên vùng và động lực phát triển đô thị:

3.3.1 Vị trí, vai trò và mối liên hệ vùng



Thị trấn Óc Eo trong phân Vùng phát triển kinh tế tỉnh An Giang

- Thị trấn Óc Eo là đô thị loại V, thị trấn cửa ngõ phía Tây của huyện Thoại Sơn nằm ở phía Nam vùng Tỉnh An Giang, giáp ranh với tỉnh Kiên Giang, cách Thành phố Long Xuyên khoảng 40km và cách TT Núi Sập khoảng 15km, cách thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang khoảng 50km. Có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội các xã phía Tây Nam của Huyện và các xã vùng sâu của huyện khác (Châu Thành, Tri Tôn) và cả Mỹ Hiệp Sơn của Kiên Giang.

- Thị trấn Óc Eo có khu di tích khảo cổ và kiến trúc nghệ thuật Óc Eo – Ba Thê và được Thủ tướng công nhận là “Di tích quốc gia đặc biệt”, vì vậy sẽ được chú trọng ưu tiên đầu tư các hạng mục cho phát triển kinh tế - xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Cảnh quan núi Ba Thê và hệ thống kênh rạch tự nhiên, khai thác làm tăng giá trị về cảnh quan đô thị và điều kiện sống, tăng giá trị đất, thu hút các nhà đầu tư.

- Có nhiều di tích gắn liền với lịch sử phát triển lâu đời của thị trấn (Chùa Linh Sơn Cổ Tự, chùa Kabopruk, chùa Sân Tiên, miếu Ông Tà, chùa Phổ Quang...) tạo tiền đề cho khai thác, phát triển du lịch tâm linh và tìm hiểu văn hóa địa phương.

3.4 Dự báo quy mô dân số:

3.4.1 Dự báo dân số:

a) Nguyên tắc dự báo:

- Căn cứ chương trình phát triển đô thị huyện Thoại Sơn đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020

- Căn cứ tình hình phát triển kinh tế xã hội huyện Thoại Sơn và kế hoạch nâng cấp thị trấn Óc Eo lên đô thị loại IV.

- Căn cứ xu thế phát triển dân số chung của huyện Thoại Sơn và các chương trình xã hội dân số kế hoạch hóa gia đình...

- Căn cứ hiện trạng phát triển dân số thị trấn Óc Eo, trong đó có phát triển tự nhiên và cơ học.

b) Lựa chọn phương pháp dự báo:

Dự báo quy mô dân số cho quy hoạch theo phương pháp toán học

$$P = P^0 (1 + \alpha)^n \pm m$$

- P: dân số năm dự báo, 2020, 2030...

- P^0 : Dân số năm gốc, năm 2016

- α : tỷ lệ tăng trưởng dân số trong giai đoạn (dân số tăng tự nhiên và tăng cơ học có tính chất quy luật)

- n: số năm trong giai đoạn dự báo.

- m: Dân số tăng, giảm cơ học có tính chất đột biến do nhu cầu tuyển dụng lao động phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ vv...

Tỷ lệ tăng dân số thị trấn Óc Eo là 1,3%, trong đó tăng tự nhiên là 0,99% và tăng cơ học 0,31%. Trong thời gian tới, với sự phát triển của trình độ dân trí và các chương trình dân số, kế hoạch hóa gia đình khiến tỷ lệ tăng dân số tự nhiên có xu hướng giảm. Dự kiến giai đoạn 2016-2020 tỷ lệ tăng tự nhiên giảm bình quân hàng năm 0,01% và đạt 0,95% năm 2020; giai đoạn 2021-2030 tỷ lệ tăng tự nhiên giảm 0,007%/năm và đạt 0,88% năm 2030. Bên cạnh đó, với những lợi thế kinh tế

từ phát triển thương mại – du lịch đem lại, thị trấn Óc Eo đã thu hút được một lượng dân từ nơi khác đến sinh sống và làm việc.

Bảng dự báo dân số thị trấn Óc Eo đến năm 2030

Stt	Danh mục	Đơn vị	Hiện trạng 2016	Dự báo	
				2020	2030
1	Dân số thị trấn	người	13.901	15.000	17.000
	Tỷ lệ tăng dân số	%	1,3	1,92	1,26
	Trong đó:				
	+ Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên	%	0,99	0,95	0,88
	+ Tỷ lệ tăng cơ học	%	0,31	0,97	0,38

3.4.2 Dự báo lao động :

Với xu hướng chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tích cực ở cả 3 khu vực đặc biệt ở khu vực thương mại – dịch vụ, dẫn đến lao động trong giai đoạn tới sẽ có sự chuyển dịch theo hướng tăng lao động phi nông nghiệp. Theo đó, tỷ trọng lao động khu vực I năm 2020 là 18% giảm xuống còn 12% năm 2030; tỷ trọng lao động khu vực II tăng từ 6% năm 2020 lên 10% năm 2030; tỷ trọng lao động khu vực III tăng từ 76% năm 2020 lên 78% năm 2030.

Bảng dự báo lao động thị trấn Óc Eo

T	Danh mục	Đơn vị	Năm 2020	Năm 2030
1	Tổng dân số	người	15.000	17.000
2	Tổng số lao động đang làm việc trong nền kinh tế	người	6.750	9.350
a	Lao động nông nghiệp - lâm - ngư nghiệp	người	1.215	1.122
	Tỷ lệ so với tổng lao động đang làm việc	%	18	12
b	Lao động công nghiệp - xây dựng	người	405	935
	Tỷ lệ so với tổng lao động đang làm việc	%	6	10
c	Lao động thương mại - dịch vụ	người	5.130	7.293
	Tỷ lệ so với tổng lao động đang làm việc	%	76	78

3.5 Quy mô đất xây dựng đô thị:

Căn cứ vào khả năng quỹ đất của khu vực quy hoạch cũng như Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, quy mô đất xây dựng đô thị được xác định như sau:

Đất xây dựng đô thị khoảng 150-170 m²/ người. Trong đó:

- Đất dân dụng: 120 - 150 m²/ người.
- Đất ngoài dân dụng: theo nhu cầu thực tế

Bảng chỉ tiêu đất xây dựng đô thị:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hiện	Quy hoạch
----	----------	-------------	------	-----------

			trạng	Năm 2020	Năm 2030
I	Đất xây dựng đô thị		85,48	120-155	150-170
	<i>trong đó:</i>				
	Đất dân dụng đô thị	m ² đất/người	81,67	80-140	120-150
1	Đất đơn vị ở	m ² đất/người	59,61	80-90	90-120
2	Đất CTCC cấp đô thị	m ² đất/người	3,07	5-6	5-6
3	Đất cây xanh, TDTT đô thị	m ² đất/người	0,87	6-7	6-7
4	Đất giao thông nội đô	m ² đất/người	18,13	18-20	18-23
II	Diện tích sàn nhà ở thành thị	m ² đất/người		20-25	20-25

3.6 Các chỉ tiêu tính toán chính của đồ án:

TT	Danh mục	Đơn vị	Hiện trạng (2016)	Năm 2030
I	Dân số			
1	Tổng dân số	người	13.901	17.000
4	Tỷ lệ tăng dân số	%	1,3	1,26
	<i>Trong đó:</i>			
	Tăng tự nhiên	%	0,99	0,88
	Tăng cơ học	%	0,31	0,38
5	Mật độ dân số	người/km ²		
II	Đất đai			
1	Tổng diện tích tự nhiên	ha	1.213,11	1.213,11
2	Diện tích xây dựng đô thị	ha	118,83	280,85
a	Đất dân dụng	ha	113,53	246,49
	Bình quân đầu người	m ² /người	81,67	144,99
	<i>Trong đó:</i>			
a.1	Đất đơn vị ở	ha	82,86	191,29
	Bình quân đầu người	m ² /người	59,61	112,52
a.2	Đất công cộng	ha	4,26	5,85
	Bình quân đầu người	m ² /người	3,07	3,44
a.3	Đất cây xanh, TDTT	ha	1,20	10,25
	Bình quân đầu người	m ² /người	0,87	6,03
a.4	Đất giao thông		25,20	39,10
	Bình quân đầu người	m ² /người	18,13	23,00
b	Đất ngoài dân dụng	ha	5,31	34,36
	Bình quân đầu người	m ² /người	3,82	20,21
III	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Mật độ mạng lưới đường khu vực	km/km ²		
2	Tỷ lệ đất giao thông	% đất xđdt		
3	Chỉ tiêu cấp nước	l/ng/ngày		
4	Chỉ tiêu cấp điện	W/ng		

5	Tỷ lệ thu gom nước thải	%		
6	Lượng rác thải/ngày đêm	Kg/ng/ngày		

4 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

4.1 Cơ cấu phát triển đô thị:

4.1.1 Quan điểm:

- Tuân thủ Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh An Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Bảo tồn, giữ gìn các khu ở hiện hữu lâu đời, các công trình di tích lịch sử, các giá trị văn hóa, khảo cổ, kiến trúc nghệ thuật của khu di tích Óc Eo.

- Phát triển các khu mới gắn kết, hài hòa với hạ tầng và không gian xung quanh.

- Khai thác và phát huy giá trị về cảnh quan tự nhiên của Thị trấn.

4.1.2 Nguyên tắc

- Lựa chọn hướng phát triển đô thị phù hợp với tiềm lực và điều kiện tự nhiên sẵn có.

- Cơ cấu tổ chức các khu chức năng phù hợp và đồng bộ.

- Ưu tiên phát triển các chức năng du lịch gắn liền với bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa, khảo cổ, kiến trúc nghệ thuật của khu di tích Óc Eo.

4.1.3 Các phương án cơ cấu phát triển đô thị:

a) Phương án 1: **Mô hình tập trung**

Không gian đô thị phát triển mạnh tập trung khu vực phía Đông, hệ thống trung tâm đô thị phát triển mới tập trung tại khu vực này, đối với khu vực phía Tây và phía Nam chủ yếu phát triển đô thị bám dọc đường vành đai núi Ba Thê, khu vực phía Bắc chủ yếu cải tạo, nâng cấp và chỉnh trang đô thị.

Ưu điểm:

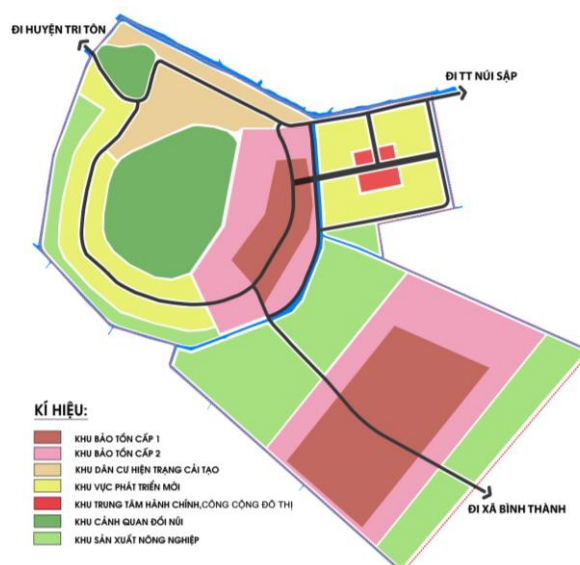
- Kết cấu hạ tầng, không gian đô thị phát triển tập trung, không dàn trải.

- Kết nối thuận lợi với thị trấn Núi Sập và thành phố Long Xuyên.

- Tạo bộ mặt trung tâm hành chính mới phía Đông của Thị Trấn khang trang, hiện đại và đồng bộ.

Nhược điểm:

- Di dời toàn bộ cơ quan hành chính của Thị trấn sang khu vực phát triển tập trung mới sẽ rất tốn kém nguồn lực và ngân sách địa phương.



Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị PA1

- Phải đầu tư mới hệ thống giao thông và gia cố nền phát triển đô thị khu vực phía Bắc nên rất tốn kém.
- Khu vực phía Tây và Nam sẽ phát triển chậm và manh mún.
- Bán kính phục vụ của trung tâm đô thị không trọng tâm.
- Phát triển đô thị trước mắt khó có khả thi.

b) Phương án 2: Mô hình bán tập trung

Hệ thống trung tâm đô thị phát triển bán tập trung, giữ nguyên trung tâm hành chính Thị trấn ở vị trí cũ và mở rộng, không gian đô thị phát triển đều về các phía, quanh chân núi Ba Thê.

Ưu điểm:

- Giữ nguyên trung tâm hành chính của Thị Trấn, sẽ tiết kiệm nguồn lực và ngân sách địa phương cho phát triển hạ tầng đô thị.
- Phát triển đô thị chủ yếu trên cơ sở nền chân núi nên không tốn kém đầu tư mới hệ thống giao thông và gia cố nền.
- Khai thác triệt để hạ tầng sẵn có để phát triển đô thị.
- Phát triển đô thị trước mắt có khả thi cao.

Nhược điểm:

- Trung tâm hành chính thị trấn nằm trong vùng đệm (Vùng hạn chế phát triển đô thị).
- Đô thị dễ phát triển tự phát và manh mún nếu quản lý không tốt.
- Hệ thống các công trình công cộng đô thị phân tán không được tập trung.

Qua phân tích ưu, nhược điểm 2 phương án cơ cấu phát triển đô thị như trên, nhận thấy phương 2 là phương án khả thi, phù hợp với điều kiện phát triển của thị trấn Óc Eo đến năm 2030.

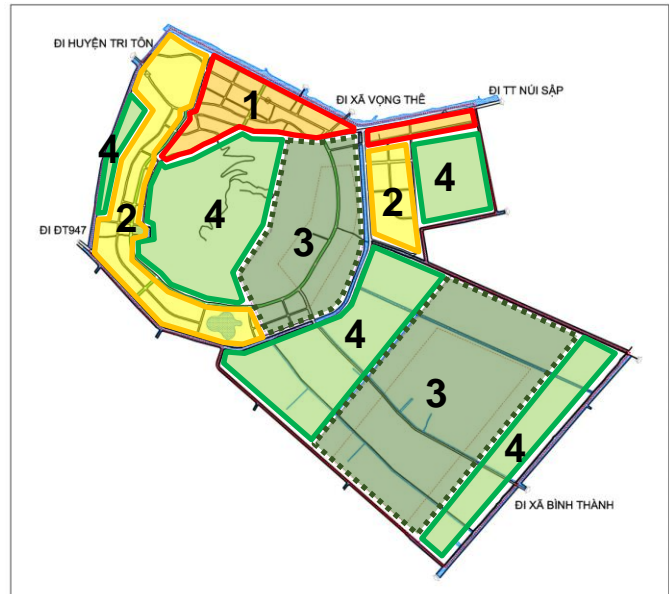


Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị PA1

4.2 Phân khu chức năng phát triển:

Từ phương án cơ cấu phát triển đô thị phương án 2 (phương án chọn) Thị trấn Óc Eo được chia thành 4 phân khu chức năng, làm cơ sở quản lý, lập quy hoạch chi tiết theo từng phân khu chức năng:

1. Khu đô thị trung tâm hiện hữu: Bao gồm các chức năng chính: Khu ở hiện hữu cải tạo, khu ở mới, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, trường học, cây xanh công viên TĐTT.



Sơ đồ phân khu chức năng

2. Khu đô thị mới phía Tây Nam và phía Đông núi Ba Thê: Bao gồm các chức năng chính: Khu ở hiện hữu, khu ở mới, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, trường học, cây xanh công viên TĐTT.

3. Khu bảo tồn: Bao gồm khu A và khu B với các chức năng phát triển gắn liền với bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa Óc Eo – Ba Thê.

4. Khu đồi núi, nông nghiệp sinh thái: Bao gồm các chức năng phát triển du lịch leo núi, du lịch tâm linh và các vùng chuyên canh sản xuất lúa và rau màu, chăn nuôi, thủy sản.

4.2.1 Khu đô thị trung tâm hiện hữu:

- Phạm vi: Phía Đông Bắc giáp Kênh Ba Thê mới, phía Nam giáp chân núi Ba Thê, phía Tây giáp núi Nhỏ.
- Quy mô diện tích: 92,68 ha.
- Định hướng:

Khu vực này phần lớn vẫn giữ nguyên các chức năng đất hiện trạng, chủ yếu cải tạo, nâng cấp và chỉnh trang đô thị, tăng cường thêm các giao thông liên kết và tiện ích đô thị, thương mại dịch vụ ven kênh, đất cây xanh, vườn hoa trong các khu ở cũ... Cụ thể:

+ Các khu dân cư hiện có giữ ổn định, cải tạo nâng cấp cơ sở hạ tầng, tận dụng những khu đất trống xen kẹt để bố trí thêm các tiện ích đô thị, cây xanh, vườn hoa và các công trình công ích cho khu vực.

+ Khu dân cư hiện hữu bám dọc kênh Ba Thê mới có chất lượng ở kém, có nguy cơ sạt lở, cần phải di dời và ưu tiên tiên phát triển thành vườn hoa, đường dạo tạo cảnh quan mặt tiền ven Kênh.

+ Các khu ở phát triển mới trên cơ sở xen cây vào các ô đất xen kẹt, ưu tiên các nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh bám mặt đường lớn.

+ Bố trí thêm các đường giao thông thứ cấp và đường giao thông ven kênh Ba Thê mới với mạng lưới ô cờ theo hướng song song và vuông góc với tỉnh lộ 943 hiện hữu.

+ Tổ chức không gian đi bộ trên cơ sở bố trí trục công viên vườn hoa, vườn dạo từ tỉnh lộ 943 hướng ra kênh Ba Thê.

+ Cải tạo mở rộng đất trung tâm y tế trên cơ sở nâng cấp cải tạo trạm y tế Thị Trấn hiện hữu và phòng khám đa khoa khu vực hiện hữu.

+ Cải tạo và nâng cấp khuôn viên trường THPT Vọng Khê và trường THCS thị trấn Óc Eo.

+ Cải tạo nâng cấp công trình chợ Óc Eo và chợ bách hóa đã xuống cấp, quản lý chặt chẽ các gian hàng kinh doanh đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị.

4.2.2 Khu đô thị mới phía Tây Nam và phía Đông núi Ba Thê:

a) Phạm vi: Phía Bắc giáp Kênh Ba Thê mới, phía Tây và Nam giáp Kênh Vành Đai, phía Đông giáp chân núi Ba Thê và một phần đô thị phát triển mới nằm phía đông Núi Ba Thê.

b) Quy mô diện tích: 218,4 ha.

c) Định hướng:

- Phát triển các khu ở mới đồng bộ và hiện đại trên cơ sở các khu dân cư hiện hữu bám dọc tuyến đường vành đai núi Ba Thê, cụ thể:

+ Tổ chức tuyến đường vành đai thứ cấp bám dọc kênh vành đai và các trục đường chính hướng tâm kết nối.

+ Phát triển các khu ở mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, với loại hình nhà ở: Biệt thự, nhà liền kề... Ưu tiên xây dựng nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ bám dọc hai bên trục đường vành đai và trục đường chính khu ở.

+ Phát triển mới các khu đất công trình công cộng đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân khu vực phía Tây Nam.

+ Phát triển mới khu trung tâm thể dục thể thao với quy mô: 3,3 ha trên cơ sở sân bóng đá hiện hữu, với các sân bóng đá mini, sân tennis...

+ Cải tạo và nâng cấp khuôn viên trường TH “B” thị trấn Óc Eo và phát triển mới khu đất trường học có quy mô : 0,7 ha tại ấp Tân Đông.

+ Bố trí ô đất phát triển trường đào tạo nghề với quy mô 1,4 ha tại Ấp Tân Đông.

+ Phát triển mới khu công viên tập trung phía Nam núi Ba Thê có quy mô: 15 ha, đây sẽ khu vui chơi giải trí, công viên khám phá các công trình kiến trúc nghệ thuật Óc Eo Ba Thê, khu vực nghỉ ngơi và thư giãn công cộng cho người dân thị trấn và khách du lịch đến thăm quan.

- Hình thành khu đô thị mới hiện đại và đồng bộ tại khu vực cánh đồng phía Đông núi Ba Thê với quy mô khoảng 44ha được giới hạn bởi kênh Vành Đai và kênh Thổ Mô, trong đó:

+ Phát triển mới khu trung tâm thương mại dịch vụ ven kênh Vành Đai phía Đông núi Ba Thê, có quy mô khoảng 11ha, với các chức năng: khách sạn, nhà hàng, cà phê, shophouse... phục vụ nhu cầu giải trí, nghỉ ngơi cho khách du lịch đến thăm quan và tìm hiểu văn hóa, khảo cổ, kiến trúc nghệ thuật của khu di tích.

+ Phát triển các khu ở mới cao cấp chủ yếu loại hình nhà ở biệt thự, nhà liền kề.

+ Phát triển mới khu đất công trình công cộng đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân khu vực phía Đông.

4.2.3 Khu bảo tồn: Bao gồm khu A và khu B:

1. Khu A: Bao gồm vùng bảo vệ I (Vùng lõi) và vùng bảo vệ II (Vùng đệm)

a) Phạm vi: Phía Bắc giáp khu dân cư, phía Tây và Tây Nam giáp khu dân cư và núi Ba Thê, phía Đông và Đông Nam giáp đường cấp kênh vành đai.

b) Quy mô diện tích: 143,9 ha.

c) Định hướng:

Đối với khu vực bảo vệ I (Vùng lõi): là vùng có các yếu tố gốc cấu thành di tích, trên sườn và chân núi Ba Thê có các di tích khảo cổ cấp quốc gia như: Nam Linh Sơn Tự, Hai Bia đá và tượng phật bốn tay trong Linh Sơn Tự...có diện tích là 50,4 ha, không phát triển và xây dựng đô thị mới tại khu vực này, được giới hạn và xác định trong bản vẽ QHSDD. Cụ thể:

+ Nâng cấp, mở rộng tuyến đường vành đai núi Ba Thê phục vụ nhu cầu đi lại cho người dân đô thị và phục vụ công tác khảo cổ và bảo tồn phát huy giá trị các di tích.

+ Các công trình nhà ở, công trình công cộng, trường học không ảnh hưởng đến công tác khảo cổ được phép giữ lại chỉnh trang và cải tạo.

+ Từng bước di dời, giải tỏa và đền bù các khu dân cư hiện hữu xây dựng tự phát ảnh hưởng đến các di tích khảo cổ quốc gia và công tác khảo cổ.

+ Tăng cường bảo quản, tu bổ và phục hồi các di tích có giá trị lịch sử.

+ Đảm bảo giữ gìn toàn bộ cảnh quan thiên nhiên, địa hình, địa mạo và các yếu tố địa lý khác và các công trình có liên quan vết tích, di chỉ khảo cổ và kiến trúc nghệ thuật văn hóa Óc Eo – Ba Thê.

Đối với khu vực bảo vệ II (Vùng đệm): là vùng bao quanh tiếp giáp khu vực bảo vệ I của di tích, để bảo vệ cảnh quan và môi trường – sinh thái của di tích và là khu vực được phép xây dựng các công trình phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị của di tích, có diện tích là 93,5 ha, được giới hạn và xác định trong bản vẽ QHSDD. Cụ thể:

+ Các khu dân cư hiện hữu bám hai bên tuyến vành đai giữ lại nâng cấp và cải tạo. Hạn chế chia thửa, chia lô xây mới.

+ Cải tạo và nâng cấp các công trình, khuôn viên khu UBND Thị Trấn hiện hữu và mở rộng quỹ đất xây mới trụ sở công an thị trấn, các cơ quan quản lý khu di tích Óc Eo – Ba Thê, quảng trường...

+ Phát triển mới quỹ đất xây dựng các công trình công cộng có quy mô 1,8ha như: bảo tàng, triển lãm, trưng bày các giá trị văn hóa, khảo cổ, kiến trúc nghệ thuật của khu di tích Óc Eo.

+ Phát triển mới khu đất ở dành cho chuyên gia, khảo cổ đến nghiên cứu nghỉ ngơi và lưu trú với quy mô: 5,5 ha, bao gồm nhà ở biệt thự sinh thái, nhà vườn.

+ Bảo tồn và tôn tạo các công trình di tích có giá trị như: Chùa Kalbopruk, đình Phan Thanh Giản...

+ Còn lại giữ gìn toàn bộ cảnh quan thiên nhiên đồi núi, sinh thái nông nghiệp bao quanh khu vực bảo vệ I của di tích.

2. Khu B: Bao gồm vùng bảo vệ I (Vùng lõi) và vùng bảo vệ II (Vùng đệm)

a) Phạm vi: Phía Đông Bắc giáp đường đất cạp kênh Thổ Mô, phía Tây Nam giáp đường đất cạp kênh rạch Kiên Giang, phía Đông Nam giáp đất lúa, phía Tây Bắc giáp đất lúa.

b) Quy mô diện tích: 289,3 ha.

c) Định hướng:

Đối với khu vực bảo vệ I (Vùng lõi): là vùng có các yếu tố gốc cấu thành di tích, gồm: vùng di tích trên cánh đồng Ba Thê có các di tích khảo cổ cấp quốc gia như: Gò Cây Thị A, B và các điểm di chỉ Gò Giồng Cát, Gò Óc Eo...có diện tích là 151,2 ha, được giới hạn và xác định trong bản vẽ QHSDĐ. Cụ thể:

+ Nâng cấp, mở rộng tuyến đường Gò Cây Thị và đường vào khu di tích phục vụ nhu cầu đi lại cho người dân đô thị, khách du lịch vào thăm quan và phục vụ công tác khảo cổ và bảo tồn các di chỉ có giá trị.

+ Tăng cường bảo quản, tu bổ và phục hồi các di tích, di chỉ có giá trị lịch sử bằng cách xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ khảo cổ, hàng rào, mái che, công trình bảo vệ...

+ Đảm bảo giữ gìn toàn bộ cảnh quan tự nhiên và các yếu tố địa lý khác và các công trình có liên quan vết tích, di chỉ phục vụ khảo cổ.

Đối với khu vực bảo vệ II (Vùng đệm): là vùng bao quanh tiếp giáp khu vực bảo vệ I của di tích, để bảo vệ cảnh quan và môi trường – sinh thái của di tích, có diện tích là 138,1 ha, được giới hạn và xác định trong bản vẽ QHSDĐ:

+ Giữ gìn toàn bộ cảnh quan sinh thái nông nghiệp bao quanh khu vực bảo vệ I của di tích.

+ Các hoạt động sản xuất nông nghiệp như trồng lúa, rau màu cần phải được kiểm soát nghiêm ngặt của ban quản lý khu di tích.

4.2.4 Khu đồi núi, nông nghiệp sinh thái:

- a) Phạm vi: Toàn bộ khu vực núi Ba Thê và khu vực sản xuất nông nghiệp phía Đông Nam Thị trấn.
- b) Quy mô diện tích: 468,86 ha
- c) Định hướng:

Khu vực này phần lớn giữ nguyên theo hiện trạng, cụ thể:

- Các khu dân cư hiện hữu bám quanh chân núi Ba Thê giữ lại cải tạo nâng cấp và chỉnh trang, hạn chế chia thửa và xây mới tại khu vực này.

- Phát triển và khai thác các dịch vụ du lịch leo núi, ngắm cảnh, cà phê, giải khát...trên đỉnh núi; du lịch tâm linh trên cơ sở bảo tồn và tôn tạo hai điểm di tích trên đỉnh núi Ba Thê: Sơn Tiên Tự và miếu Ông Tà...

- Các nhóm dân cư hiện hữu lẻ tẻ bám kênh vành đai, kênh Thổ Mô, kênh Kiên Hảo không đảm bảo về chất lượng sống, và khó cung cấp về cơ sở hạ tầng đô thị cần phải có biện pháp di dời vào khu ở tập trung mới.

- Còn lại là vùng đất chuyên canh sản xuất lúa và rau màu, chăn nuôi có tổng diện tích: 293 ha. Cần ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật để nâng cao năng suất, giảm giá thành sản xuất.

4.3 Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội:

4.3.1 Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế:

a) Công nghiệp – TTCN

- Kêu gọi các nhà đầu tư, đầu tư vào các ngành nghề phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, tạo điều kiện ưu đãi, giúp đỡ các cơ sở có quy mô vừa và nhỏ mở rộng, nâng cao chất lượng sản phẩm thu hút được nhiều lao động tại địa phương.

- Tạo điều kiện cho các cơ sở sản xuất tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng để phát triển cơ sở sản xuất và khôi phục các ngành nghề truyền thống của địa phương.

b) Thương mại - dịch vụ - du lịch

- Nâng cấp và chỉnh trang chợ Óc Eo, chợ Bách Hóa, xây dựng chợ văn minh thương mại.

- Phát triển mới khu thương mại dịch vụ ven kênh Vành Đai phía đông núi Ba Thê với các chức năng: khách sạn, nhà hàng, cà phê, shophouse...phục vụ nhu cầu giải trí, nghỉ ngơi cho khách du lịch đến thăm quan và tìm hiểu văn hóa, khảo cổ, kiến trúc nghệ thuật của khu di tích.

- Khuyến khích phát triển các loại hình thương mại kết hợp ở lô phố trên các tuyến đường chính.

- Tôn tạo, bảo vệ các công trình di tích, danh lam thắng cảnh gắn với phát triển du lịch.

- Xây dựng kế hoạch hoạt động gắn kết với các tour du lịch của huyện và tỉnh để thu hút khách thập phương, đồng thời kết hợp với phát triển các loại hình dịch vụ du lịch hấp dẫn trong dân.

c) Nông – lâm – ngư nghiệp

- Phát triển nông nghiệp gắn với phát triển du lịch sinh thái. Trồng các loại cây màu có giá trị kinh tế cao, tận dụng ao hồ có sẵn thả nuôi các loại cá dễ tiêu thụ trên thị trường.

4.3.2 Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội:

a) Cơ quan, công sở:

Cải tạo và nâng cấp các công trình, khuôn viên khu UBND Thị Trấn hiện hữu và mở rộng quỹ đất xây mới trụ sở công an thị trấn, các cơ quan quản lý khu di tích Óc Eo – Ba Thê, quảng trường... đáp ứng yêu cầu làm việc và tạo dựng bộ mặt kiến trúc đô thị.

b) Công trình giáo dục - đào tạo:

- Bố trí quỹ đất phù hợp cho các cơ sở đào tạo, phù hợp với quy mô và khả năng cung ứng hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ đi kèm và phù hợp với quy mô dân số và dự trữ cho các kế hoạch phát triển dài hạn.

- Hệ thống giáo dục phổ thông: Đến năm 2030 riêng thị trấn Óc Eo có tổng số học sinh phổ thông các cấp là 3.570 học sinh. Do vậy, nhu cầu đất dành cho xây dựng trường học khoảng 5,36ha.

- Đầu tư xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (trung tâm hoặc trường dạy nghề)

c) Công trình y tế, chăm sóc sức khỏe:

- Cải tạo mở rộng đất trung tâm y tế trên cơ sở nâng cấp cải tạo trạm y tế thị trấn hiện hữu và phòng khám đa khoa khu vực hiện hữu. Nâng cấp phòng khám khu vực đạt tiêu chuẩn 2 giường/1000 dân

d) Công trình văn hóa – TDTT và cây xanh:

- Xây mới công trình văn hóa và khu trung tâm TDTT với quy mô: 3,3 ha trên cơ sở sân bóng đá hiện hữu, với các sân bóng đá mini, sân tennis... nhằm đáp ứng toàn diện yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu giao lưu văn hóa và TDTT ngày càng cao của người dân đô thị.

- Tôn tạo, bảo vệ các công trình văn hóa, di tích, danh lam thắng cảnh gắn với phát triển du lịch.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh hợp lý, hướng tới phát triển đô thị xanh, sạch, đẹp. Xây dựng khu công viên tập trung phía Nam 15 ha, đây sẽ khu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi và thư giãn công cộng cho người dân thị trấn và khách du lịch đến thăm quan.

5 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

5.1 Nguyên tắc thiết kế:

- Khai thác các khu vực có giá trị cảnh quan để tạo lập không gian đô thị.
- Tổ chức hài hòa, đồng bộ giữa không gian đô thị hiện hữu và không gian đô thị mới, giữa cảnh quan nhân tạo và cảnh quan tự nhiên.
- Bổ xung các liên kết, kết nối không gian còn thiếu cho đô thị.
- Thiết kế đô thị hướng tới một hình ảnh Thị trấn du lịch sống động và ấn tượng.
- Phát huy các giá trị về văn hóa, khảo cổ, kiến trúc nghệ thuật của khu di tích Óc Eo.

5.2 Tổ chức không gian tổng thể:

Không gian thị trấn Óc Eo được phát triển quanh chân núi Ba Thê, lấy kênh Vành Đai và kênh Ba Thê là ranh giới hạn phát triển, với mạng lưới giao thông vành đai kết hợp ô cò, các trục cảnh quan chính của đô thị được tạo lập theo các hướng quanh núi Ba Thê và lấy Núi Ba Thê làm trọng tâm. Không gian trung tâm hiện hữu giữ nguyên, cải tạo và chỉnh trang nâng cấp. Các không gian khu ở mới được phát triển theo nguyên tắc lan tỏa trên cơ sở các không gian khu ở hiện hữu bám quanh đường vành đai núi Ba Thê.

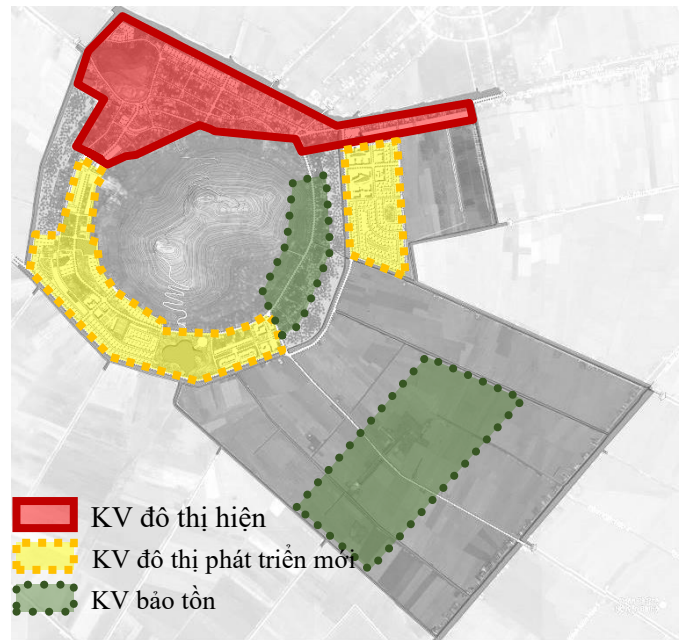


Sơ đồ tổ chức không gian tổng thể

Các không gian bảo tồn được định hình trên cơ sở có các yếu tố gốc cấu thành di tích và các điểm di tích có giá trị. Còn lại phía Đông Nam Thị Trấn là không gian sinh thái nông nghiệp.

5.3 Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị:

+ Vùng KTCQ khu vực đô thị hiện hữu: Khu vực này chủ yếu tập trung vào nâng cấp, cải tạo và chỉnh trang các công trình xuống cấp, các công trình xây mới có tầng cao trung bình không vượt quá 10 tầng, có hướng thấp dần về phía núi Ba Thê, tận dụng các khu đất trống trong lõi các khu ở bổ xung thêm các không gian mở như: cây xanh vườn hoa, TDTT, sân chơi...tăng cường thêm các tiện ích đô thị cho các tuyến phố,...;đối với các công trình có mặt sau là kênh rạch cần phải quản lý và chỉnh trang lại như mặt tiền, khuyến khích dùng những gam màu sắc sỡ sẽ làm tăng giá trị cảnh quan 2 bên kênh rạch.



Sơ đồ phân vùng kiến trúc cảnh quan

+ Vùng KTCQ khu vực đô thị phát triển mới: Đây sẽ là khu vực mang lại những hình ảnh đô thị hiện đại, mới và đồng bộ gắn kết hài hòa với không gian đô thị hiện hữu của thị trấn, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ có hình khối lớn và hiện đại, đồng bộ và bắt mắt với nhiều không gian xanh bám dọc trục đường chính và các khu ở biệt thự mật độ xây dựng vừa phải. Tầng cao trung bình từ 2-3 tầng đối với công trình nhà ở biệt thự, 3-5 tầng đối với công trình nhà ở liền kề; shophouse, 3-5 tầng đối với công trình công cộng hành chính sự nghiệp, 3-10 tầng đối với công trình thương mại dịch vụ như: Khách sạn, nhà nghỉ, trung tâm thương mại, siêu thị, ngân hàng, tài chính...

+ Vùng KTCQ khu vực bảo tồn: Đây sẽ là vùng bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và cảnh quan nhân tạo nghiêm ngặt, tôn tạo bảo tồn các công trình di tích, các di chỉ khảo cổ có giá trị.

+ Vùng cảnh quan khu vực núi Ba Thê và khu vực sinh thái nông nghiệp: góp phần tăng giá trị cảnh quan và môi trường cho Thị trấn. Khai thác các loại hình du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng tham gia vào các hoạt động sản xuất tại khu vực.

5.4 Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường và điểm nhấn đô thị:

5.4.1 Các khu trung tâm:

Đây sẽ là những khu vực tập trung các hoạt động đông người. Vì vậy khi thiết kế cần tạo nên các khu vực trung tâm có không gian kiến trúc đặc trưng, sôi động, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa bản địa thông qua kiểu mẫu kiến trúc công

trình. Các khu vực trung tâm cần quan tâm đến thiết kế đô thị bao gồm: Trung tâm hành chính thị trấn, trung tâm thương mại dịch vụ, các trung tâm công cộng.

+ Khu trung tâm hành chính Thị trấn, giữ nguyên vị trí công trình HĐND, UBND hiện hữu, cải tạo và chỉnh trang hình thức các công trình đồng nhất về màu sắc và hình khối, tăng cường thêm cây xanh vườn hoa và các tiện ích trong khuôn viên, các công trình xây mới khuyến khích hợp khối liên cơ quan để có được những công trình lớn tương xứng với bộ mặt đô thị, hạn chế xây dựng các công trình nhỏ lẻ, manh mún không hợp khối kiến trúc, tầng cao trung bình từ 3-7 tầng, mật độ xây dựng khoảng 40 %.

+ Khu trung tâm thương mại dịch vụ, được xây dựng mới tại khu đô thị trung tâm hiện hữu giáp Kênh Ba Thê mới, với tổ hợp các công trình hiện đại, trung tầng và thấp dần về phía mặt tiền kênh với các công trình: Trung tâm thương mại, khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng... mang hình ảnh độc đáo, sầm uất cả ban ngày và ban đêm. Đây sẽ là khu vực gắn kết các không gian đi bộ từ khu vực núi Ba Thê ra mặt tiền kênh Ba Thê.

+ Các trung tâm công cộng dịch vụ đơn vị ở, được bố trí đảm bảo bán kính và phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân đô thị, với các công trình như nhà văn hóa, cửa hàng tổng hợp... Các không gian công cộng này cần gắn với trục giao thông liên khu ở hoặc đường chính khu ở, nằm ở vị trí cửa ngõ các đơn vị ở. Trục đường chính dẫn đến các trung tâm đơn vị ở cần có thiết kế đặc biệt như lưu ý về chủng loại cây trồng, vật liệu lát vỉa hè, đèn chiếu sáng.

5.4.2 Khu vực cửa ngõ đô thị:

Là khu vực tạo dấu ấn về hình ảnh đô thị, vì vậy cần phải bố trí các công trình kiến trúc hoặc phù điêu có kiến trúc đặc trưng, mang biểu tượng cho Thị trấn, được xác định có 2 khu vực cửa ngõ quan trọng:

+ Khu vực cửa ngõ phía Đông: Đây là khu vực cửa ngõ quan trọng, hướng từ thành phố Long Xuyên và thị trấn Núi Sập vào trung tâm Thị trấn. Tuy nhiên khu vực này đã có công trình nhà trưng bày Óc Eo có kiến trúc khá đặc trưng cần phải tôn tạo bằng cách bố trí vườn hoa phía trước làm tăng giá trị cảnh quan xung quanh công trình. Còn lại các nhà ở dân cư hiện hữu kiên cố xung quanh cần cải tạo mặt tiền đồng nhất về màu sắc và hình khối.



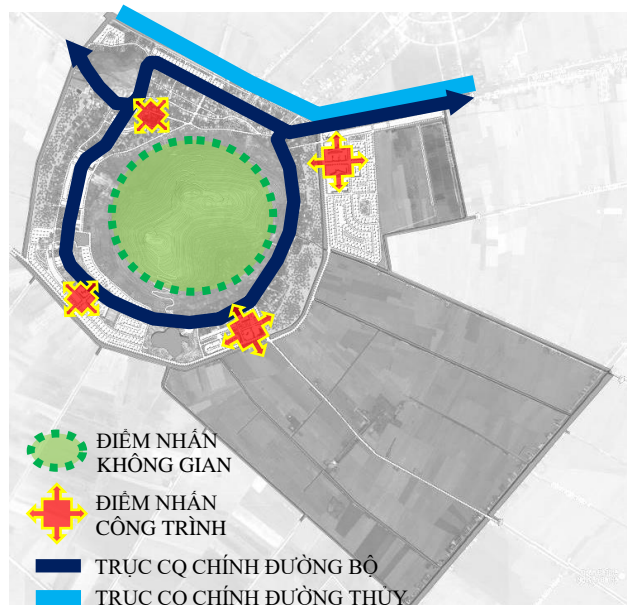
Sơ đồ khu vực cửa ngõ thị trấn Óc Eo

+ Khu vực cửa ngõ phía Tây: Hướng từ thị trấn Tri Tôn, theo tỉnh lộ 943 đi vào trung tâm Thị trấn, khu vực này cũng đang tập trung các công trình công cộng hiện hữu quan trọng: Trường quân sự Tỉnh An Giang, bến xe, trường học... vì vậy

giải pháp cần tăng cường thiết kế đô thị, chỉnh trang tuyến phố, tăng cường thêm vườn hoa và cây xanh và các tiện ích đô thị tại khu vực.

5.4.3 Tổ chức các trục không gian chính, quảng trường và điểm nhấn đô thị:

Các trục không gian chính đô thị hình thành trên cơ sở khai thác Kênh Ba Thê mới và Kênh vành đai Núi Ba Thê hiện hữu và các trục đường chính gắn kết các chức năng quan trọng của Thị trấn, đây sẽ là các trục cảnh quan quan trọng để tạo lập nên hình ảnh thị trấn hiện đại và ấn tượng:



Sơ đồ tổ chức các trục không gian chính và điểm nhấn đô thị

+ Đối với trục đường vành đai, hình thành trên cơ sở đường hiện hữu quanh chân núi Ba Thê, với lộ giới 29 m, có hè 2 bên tối thiểu 3m cho người đi bộ và trồng cây xanh theo tuyến kết hợp vườn hoa và đèn trang trí. Các công trình công cộng dọc hai bên trục có hình thái kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hình khối, khuyến khích tạo khoảng lùi lớn. Đối với các công trình nhà ở, ưu tiên loại hình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ (shophouse) có mặt tiền tối thiểu 6m trên một lô.

+ Đối với trục cảnh quan Kênh Ba Thê mới, đây là trục giao thương đường thủy đối ngoại rất quan trọng của Thị trấn, góp phần quản bá hình ảnh du lịch sông nước với du khách du lịch, nên việc quản lý mặt tiền Kênh cần phải được ưu tiên: Cần phải nạo vét khai thông dòng chảy, kè bờ kênh chống sạt lở, cải tạo và chỉnh trang mặt tiền các công trình hiện hữu dọc kênh, ưu tiên xây dựng công viên, vườn hoa tạo không gian mở ra Kênh. Đối với các công trình xây mới cần thống nhất về hình khối, sử dụng các gam màu sơn mặt tiền sặc sỡ sẽ làm tăng giá trị về cảnh quan mặt tiền Kênh.

Tổ chức các không gian quảng trường giao lưu, đi bộ rộng trước các công trình khu vực trung tâm hành chính Thị Trấn và khu vực thương mại dịch vụ và trong các khu công viên. Tùy thuộc vào công năng quảng trường và các kiến trúc xung quanh để có giải pháp phù hợp. Thiết kế quảng trường phải đảm bảo quy mô hợp lý, không quá lớn làm mất đi không gian hội tụ cảnh quan, không quá nhỏ đủ để đảm bảo chức năng sử dụng.

Các công trình điểm nhấn kiến trúc đô thị được bố trí tại các trục đường chính đô thị, ngã tư các trục đường, cần thiết kế công trình đẹp có đặc trưng riêng, mang tính biểu tượng và hài hòa với cảnh quan và công trình lân cận; Tạo sự tương phản về màu sắc, hình khối và các đặc trưng khác cho các công trình; Kích

thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố; Khuyến khích các phát triển tạo diện, giảm những phát triển không quan tâm đến không gian xung quanh, bao gồm:

- + Tổ hợp các công trình khu trung tâm hành chính Thị trấn.
- + Tổ hợp công trình trung tâm thương mại.
- + Tổ hợp các công trình công cộng đơn vị ở, trường học...

Điểm nhấn không gian là toàn bộ khu vực núi Ba Thê, đây sẽ là điểm nhấn đặc trưng của Thị trấn du lịch. Vì vậy quanh khu vực này hạn chế xây dựng các công trình cao tầng che khuất tầm nhìn, khuyến khích xây dựng các công trình có kiến trúc thanh mảnh, mềm mại hòa quyện với không gian cảnh quan khu vực.

5.5 Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:

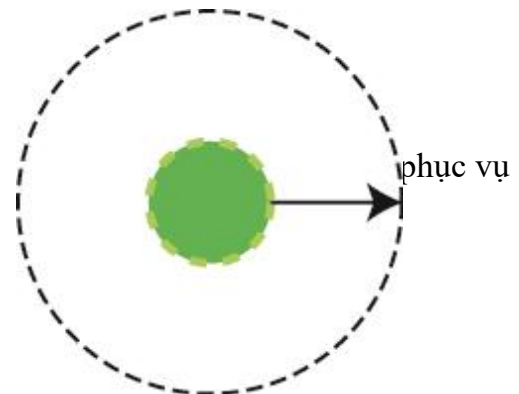
5.5.1 Hệ thống cây xanh công viên tập trung đô thị:

Đây là các khu cây xanh công viên, vui chơi giải trí tập trung lớn của đô thị, các khu vực này sẽ bố trí hài hòa cảnh quan, địa hình, mặt nước tự nhiên với các công trình vui chơi giải trí, dịch vụ nhỏ, tiểu cảnh sân vườn, đường dạo, cây cắt tỉa, hoa trang trí, bao gồm:

- Khu cây xanh cảnh quan núi Ba Thê;
- Khu công viên cây xanh tập trung đô thị phía Nam.



Sơ đồ hệ thống CXMN đô thị



5.5.2 Hệ thống công viên vườn hoa các khu ở:

Cần bố trí công viên vườn hoa khu ở khoảng 0,3 ha, trong phạm vi bán kính phục vụ là 250 m, đảm bảo nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi cho người dân khu vực.

Đối với khu ở hiện hữu, tận dụng các ô đất trống xen kẹt, trong lõi khu dân cư để bố trí công viên vườn hoa.

5.5.3 Hệ thống cây xanh theo tuyến:

Đối với các đường giao thông trục chính đô thị, cần phải trồng cây xanh theo tuyến và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại trên một tuyến đường, đề xuất trồng cây muồng đen hoặc long não. Do khi trưởng thành thân cây cao, thẳng, tán rộng, có màu sắc đẹp, nhân mạnh trực cảnh quan, đặc điểm là xanh quanh năm, ít rụng lá.

Đối với các trục không gian mặt nước kênh Ba Thê mới, kênh vành đai Núi Ba Thê,.. sử dụng những loại cây tầm trung lá mềm rũ như liễu, móng bò tím...cây dừa, kết hợp với bồn hoa, cây xanh cắt tỉa.



Minh họa cây trồng theo tuyến trục đường chính đô thị mới phía Bắc



Minh họa cây trồng ven kênh

6 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

6.1 Quy hoạch sử dụng đất toàn Thị trấn:

Diện tích đất tự nhiên toàn thị trấn là 1.213,11 ha:

* Năm 2020, đất xây dựng đô thị là 232,95 ha. Trong đó:

- Đất dân dụng là 205,03 ha với các loại đất sau :

- + Đất đơn vị ở: 159,85 ha
- + Công trình công cộng đô thị: 4,93 ha
- + Cây xanh công viên, TDTT: 10,25 ha.
- + Giao thông đô thị: 30 ha

Đất ngoài khu dân dụng là 27,92 ha.

* Năm 2030, đất xây dựng đô thị là 280,85 ha. Trong đó:

- Đất dân dụng là 246,49 ha với các loại đất sau :

- + Đất đơn vị ở: 191,29 ha
- + Công trình công cộng đô thị: 5,85 ha
- + Cây xanh công viên, TDTT: 10,25 ha.
- + Giao thông đô thị: 39,1 ha

Đất ngoài khu dân dụng là 34,36 ha.

Bảng cân bằng sử dụng đất thị trấn Óc Eo

TT	Danh mục	Hiện trạng			Quy hoạch (năm 2020)			Quy hoạch (2030)		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Bình quân đầu người (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Bình quân đầu người (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Bình quân đầu người (m ² /ng)
	Tổng diện tích tự nhiên	1.213,11			1.213,11			1.213,11		
A	Đất xây dựng đô thị	118,83	100,00	85,48	232,95	100,00	155,30	280,85	100,00	165,21
I	Đất dân dụng	112,07	94,31	80,62	205,03	88,01	136,69	246,49	87,77	144,99
1	Đất đơn vị ở	82,86	69,73	59,61	159,85	68,62	106,57	191,29	68,11	112,52
2	Đất công cộng	2,81	2,36	2,02	4,93	2,12	3,29	5,85	2,08	3,44
3	Đất cây xanh - TDTT	1,20	1,01	0,87	10,25	4,40	6,83	10,25	3,65	6,03
4	Đất giao thông	25,20	21,21	18,13	30,00	12,88	20,00	39,10	13,92	23,00
II	Đất ngoài dân dụng	6,76	5,69	4,86	27,92	11,99	18,61	34,36	12,23	20,21
1	Đất công nghiệp, TTCN, SXKD	0,49	0,41		3,05	1,31		3,05	1,09	
2	Đất công cộng				1,66	0,71		1,66	0,59	
3	Đất trường học	2,45			4,58			4,58		
4	Đất trụ sở cơ quan, CTSN	0,72	0,61		2,64	1,13		2,64	0,94	
5	Đất giao thông đối ngoại	3,10	2,61		5,48	2,35		5,48	1,95	
6	Đất hỗn hợp				9,48	4,07		15,92	5,67	
7	Đất đầu mối HTKT				1,03	0,44		1,03	0,37	
B	Đất khác	1.094,28			980,16			932,26		
1	Đất quốc phòng	12,29			11,73			11,73		
2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	6,27			7,37			7,37		

Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Óc Eo huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đến năm 2030

3	Đất du lịch				16,48			49,23		
4	Đất cây xanh				14,66			14,66		
5	Đất nghĩa trang	0,70			0,60			0,60		
6	Đất dự trữ							57,08		
7	Đất khác (nông, lâm nghiệp, mặt nước...)	1.075,02			929,32			791,59		

6.2 Quy hoạch sử dụng đất theo phân khu chức năng:

Diện tích đất tự nhiên toàn thị trấn là 1.213,11 ha, được chia làm 4 khu chức năng

+ Khu 1: khu đô thị trung tâm hiện hữu với diện tích 92,68 ha, chiếm 7,64% tổng diện tích toàn thị trấn.

Bảng danh mục các loại đất trong khu

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích	92,68	100,00
1	Đất đơn vị ở	59,32	64,01
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>50,31</i>	<i>54,28</i>
	<i>Đất ở mới</i>	<i>9,01</i>	<i>9,72</i>
2	Đất công cộng	1,14	1,23
3	Đất trường học	1,61	1,74
4	Đất công nghiệp, TTCN	0,62	0,67
5	Đất hỗn hợp	1,33	1,44
6	Đất đầu mối HTKT	0,96	1,04
7	Đất y tế	0,95	1,03
8	Đất cây xanh	4,51	4,87
9	Giao thông	6,03	6,50
10	Mặt nước...	16,21	17,49

+ Khu 2: Khu đô thị mới phía Tây Nam với diện tích 201,4 ha, chiếm 16,6% tổng diện tích toàn thị trấn.

Bảng danh mục các loại đất trong khu

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích	201,4	100,00
1	Đất đơn vị ở	85,21	42,30
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>30,17</i>	<i>14,98</i>
	<i>Đất ở mới</i>	<i>55,04</i>	<i>27,33</i>
2	Đất công cộng	3,59	1,78
3	Đất trường học	2,53	1,26
4	Đất công nghiệp, TTCN	2,43	1,21
5	Đất hỗn hợp	14,59	7,24
6	Đất đầu mối HTKT	0,07	0,03
7	Đất cây xanh	17,18	8,53
8	Đất tôn giáo	0,22	0,11
9	Đất quân sự	5,12	2,54
10	Đất TĐTT	3,22	1,60

11	Đất đồi núi	11,23	5,58
12	Giao thông	20,93	10,39
13	Mặt nước...	35,10	17,43

+ Khu 3: Khu bảo tồn với diện tích 433,2 ha, chiếm 35,71% tổng diện tích toàn thị trấn.

Bảng danh mục các loại đất trong khu

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích	433,2	100,00
1	Đất đơn vị ở	33,38	7,71
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	29,92	6,91
	<i>Đất ở mới</i>	3,46	0,80
2	Đất công cộng	1,66	0,38
3	Đất trường học	0,29	0,07
4	Đất cơ quan	2,64	0,61
5	Đất tôn giáo	5,99	1,38
6	Đất đồi núi	68,53	15,82
7	Đất lúa	302,35	69,79
8	Giao thông	2,66	0,61
9	Mặt nước...	15,70	3,62

+ Khu 4: Khu đồi núi, nông nghiệp sinh thái với diện tích 485,81 ha, chiếm 40,05% tổng diện tích toàn thị trấn.

Bảng danh mục các loại đất trong khu

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích	485,81	100,00
1	Đất đơn vị ở	13,38	2,75
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	13,38	2,75
2	Đất công cộng	0,17	0,03
3	Đất trường học	0,15	0,03
4	Đất du lịch	49,23	10,13
5	Đất tôn giáo	1,16	0,24
6	Đất quân sự	6,61	1,36
7	Đất đồi núi	121,19	24,95
8	Đất lúa	203,02	41,79
9	Đất nghĩa trang	0,6	0,12
10	Giao thông	14,96	3,08
11	Mặt nước...	18,26	3,76

Bảng tổng hợp các loại đất theo khu (ha)

TT	Danh mục	Khu 1	Khu 2	Khu 3	Khu 4	Tổng các khu
	Tổng diện tích	92,68	201,4	433,2	485,81	1.213,11
1	Đất đơn vị ở	59,32	85,21	33,38	13,38	191,29
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>50,31</i>	<i>30,17</i>	<i>29,92</i>	<i>13,38</i>	<i>123,78</i>
	<i>Đất ở mới</i>	<i>9,01</i>	<i>55,04</i>	<i>3,46</i>		<i>67,51</i>
2	Đất công cộng	1,14	3,59	1,66	0,17	6,56
3	Đất trường học	1,61	2,53	0,29	0,15	4,58
4	Đất công nghiệp, TTCN	0,62	2,43			3,05
5	Đất cơ quan			2,64		2,64
6	Đất hỗn hợp	1,33	14,59			15,92
7	Đất đầu mối HTKT	0,96	0,07			1,03
8	Đất y tế	0,95				0,95
9	Đất du lịch				49,23	49,23
10	Đất cây xanh	4,51	17,18			21,69
11	Đất tôn giáo		0,22	5,99	1,16	7,37
12	Đất quân sự		5,12		6,61	11,73
13	Đất TDTT		3,22			3,22
14	Đất đồi núi		11,23	68,53	121,19	200,95
15	Đất lúa			302,35	203,02	505,37
16	Đất nghĩa trang				0,6	0,6
17	Đất dự trữ				57,08	57,08
18	Giao thông	6,03	20,93	2,66	14,96	44,58
19	Mặt nước...	16,21	35,10	15,70	18,26	85,27

7 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

7.1 Quy hoạch giao thông:

7.1.1 Cơ sở, nguyên tắc thiết kế

* Cơ sở thiết kế:

- Quy hoạch giao thông đường bộ và đường thủy Tỉnh An Giang đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

- Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh An Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Bản đồ khảo sát phục vụ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/2.000.

- Quy chuẩn Xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị, Quy phạm thiết kế đường phố, đường quảng trường.

* Nguyên tắc thiết kế:

- Rà soát các đồ án quy hoạch đã được lập.
- Điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu kỹ thuật về giao thông phù hợp với phát triển và mở rộng đô thị.

7.1.2 Giải pháp thiết kế

Định hướng giao thông đối ngoại:

Hệ thống giao thông đối ngoại của thị trấn Óc Eo gồm đường bộ và đường thủy.

- Tỉnh lộ 943: Nâng cấp, cải tạo đoạn đi qua thị trấn. Đảm bảo mặt cắt $B_n=19m$; $B_m=9m$

- Xây dựng tuyến tránh thị trấn để giảm tải cho ĐT.943, quy mô mặt cắt 24m, cụ thể:

. Bề rộng lòng đường: $7,5 \times 2 = 15m$.

. Dải phân cách giữa: $= 1m$

. Bề rộng hè đường: $4 \times 2 = 8m$.

- Nâng cấp cải tạo bến xe hiện trạng nhằm phục vụ tốt nhu cầu của người dân.

- Nạo vét khai thông dòng chảy tuyến kênh rạch phục vụ cho việc vận chuyển hàng hóa, vật liệu xây dựng, đồng thời tạo nên trục giao thông đường thủy phục vụ du lịch, cảnh quan thị trấn.

Định hướng giao thông đô thị:

1. Cấp hạng và quy mô mạng lưới đường đô thị:

a. Đường chính đô thị (Đường vành đai núi Ba Thê) có quy mô 29m, cụ thể:

. Bề rộng lòng đường: $= 7m$.

. Bề rộng hè đường và khoảng lùi: $11 \times 2 = 22m$.

b. Đường liên khu vực, chính khu vực và khu vực

Gồm hệ thống các đường kết nối giữa các tuyến đường trục chính đô thị, liên kết giữa các khu chức năng chính của đô thị tạo thành hệ thống giao thông đô thị liên hoàn.

- Đường nhóm 1 đảm bảo $B_m=13m$

+ Bề rộng lòng đường : $= 7m$

+ Bề rộng hè đường: $= 3m \times 2$

- Đường nhóm 2 đảm bảo $B_m=10m$

+ Bề rộng lòng đường : $= 7m$

+ Bề rộng hè đường: $= 1,5m \times 2$

- Đường nhóm 3 đảm bảo $B_m=7m$

- + Bề rộng lòng đường : = 3m
- + Bề rộng hè đường: = 2mx2

Định hướng giao thông công cộng:

* Nguyên tắc thiết kế:

- Xây dựng một hệ thống giao thông vận chuyển hành khách công cộng phù hợp với quy mô, tính chất của đô thị. Đảm bảo tốt nhất việc đi lại của người dân đô thị: nhanh chóng, thuận tiện, an toàn, kinh tế.

- Tất cả các tuyến đường chính của đô thị đều có tuyến giao thông công cộng chạy qua. Đảm bảo khoảng cách của người dân đi từ nhà đến trạm đỗ giao thông công cộng trong khoảng 500 m- 600m.

- Tất cả các điểm hấp dẫn chính của đô thị như: Bến xe khách, trung tâm văn hoá, trung tâm thương mại, các khu ở... đều được liên hệ với nhau theo đường ngắn nhất.

- Đảm bảo việc liên hệ thuận lợi giữa thị trấn các vùng phụ cận.

- Tạo sự liên thông giữa các phương tiện giao thông cá nhân như xe máy, xe đạp với các phương tiện giao thông vận chuyển hành khách công cộng thuận tiện và an toàn.

- Giữ gìn cảnh quan, giảm thiểu tới mức thấp nhất ô nhiễm môi trường đô thị và tiết kiệm đất trong xây dựng đô thị.

* Định hướng: Đề xuất hệ thống giao thông công cộng cho TT Óc Eo chủ yếu là xe bus. Được tổ chức theo nguyên tắc đảm bảo bán kính phục vụ trung bình 250m. Bổ sung các điểm trung chuyển hệ thống xe Bus tại bến xe khách, các khu đô thị mới và các điểm thu hút người dân qua lại. Mạng lưới này sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án chuyên ngành.

7.1.3 Khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng hệ thống giao thông:

Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí giao thông

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá (tr.đ)	Thành tiền (tr.đ)
1	Mặt cắt 1-1	6.290	m	24,8	155.992
2	Mặt cắt 2-2	3.656	m	16	58.496
3	Mặt cắt 3-3	18.744	m	13,2	247.421
4	Mặt cắt 4-4	3.533	m	10,8	38.156
5	Mặt cắt 5-5	654	m	6,8	4.447
6	Bến xe	6.556	m ²	0,8	5.245
	Tổng				509.757

7.1.4 Cắm mốc, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

* Cắm mốc đường:

- Các tuyến đường được thiết kế cắm mốc tại điểm giao của tim tuyến tại các vị trí giao nhau trong hồ sơ lộ giới xây dựng tỷ lệ 1/2.000.

- Tọa độ X và Y và cao độ của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2.000.

(Nội dung chi tiết được nghiên cứu trong giai đoạn lập hồ sơ cắm mốc ngoài hiện trường).

* Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong điều chỉnh quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, song chỉ giới xây dựng cần cách chỉ giới đường đỏ khoảng lùi 0-6m.

d. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật:

- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật được thể hiện trên bản đồ đo đạc bản đồ tỷ lệ 1/2000 xác định:

- Vị trí các tuyến đường ống kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa và nước thải...) trên mặt bằng và khoảng cách ngang giữa chúng.

- Vị trí các công trình đầu mối của các hệ thống kỹ thuật (Trạm điện, Trạm bơm nước sạch, Trạm bơm và Trạm xử lý nước thải...)

- Độ sâu chôn ống và khoảng cách đứng giữa chúng tại các điểm giao cắt.

- Các khoảng cách đứng, khoảng cách ngang giữa các đường ống kỹ thuật và giữa chúng với các công trình khác đảm bảo đúng tiêu chuẩn quy phạm.

7.2 Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa:

7.2.1 Nguyên tắc thiết kế:

- Tận dụng tối đa điều kiện địa hình sẵn có, chỉ san đắp nền đến cao độ không chế tối thiểu để giảm chi phí đắp nền không cần thiết.

- Sử dụng triệt để địa hình để thoát nước thuận theo tự nhiên.

- Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trên toàn diện tích xây dựng.

- Các tuyến cống thoát nước được xây dựng đồng bộ khi thi công xây dựng đường giao thông để giảm khối lượng đào đắp.

7.2.2 Giải pháp về cao độ nền:

Xác định cao độ nền không chế cho khu vực thiết kế căn cứ theo tài liệu thủy văn của toàn tỉnh thì khu vực nghiên cứu có mực nước lũ cao nhất vào năm 2000 là +2,6m và theo các dự án đã triển khai trong khu vực nghiên cứu.

Để công tác san nền kinh tế nhất, dự kiến lựa chọn cao độ không chế khác nhau cho từng khu vực nghiên cứu:

+ Đối với khu vực xây mới:

Khu vực nhà ở và các công trình xây dựng mới khác lựa chọn cao độ khống chế: $H_{xd} \geq +3,0m$.

Khu vực xây dựng mới xung quanh khu vực núi Ba Thê chỉ cần san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình và hài hòa với hướng thoát nước chung toàn khu.

Đối với khu vực xây dựng có nền địa hình thấp hơn 3,0m thì thiết kế đường giao thông với độ dốc dọc $i=0,00\%$, độ dốc ngang $i=0,02\%$ kết hợp với rãnh rãnh cưa 2 bên đường để giảm chi phí đắp nền và thoát nước đường tốt.

+ Đối với khu vực cải tạo:

Với những khu vực có cao độ nền thấp hơn 3,0m, khi xây dựng cải tạo cần tôn nền công trình tối thiểu là $H_{xd} = +3,0m$ để tránh ngập úng và hài hòa với những công trình đã và sẽ xây dựng, không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước chung của khu vực xung quanh.

Với những khu vực hiện trạng không bị ngập úng cục bộ, dự kiến giữ nguyên nền hiện trạng.

Đối với các khu vực xây dựng hiện trạng, cải tạo có nền địa hình cao hơn 3,0m thì các công trình xây dựng xen cây trong khu vực này nên xây dựng ở cao trình $H_{xd} \geq +3,0m$ để hài hòa với các công trình hiện có. Đường giao thông thiết kế có độ dốc đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành.

Trong các lô đất, hướng dốc san nền được đổ dồn ra các tuyến đường bao quanh, độ dốc san nền trong các lô dao động từ $0,2\% \div 0,4\%$, san nền bằng cát hệ số đầm chặt $K=0.9$

7.2.3 Giải pháp thoát nước mặt:

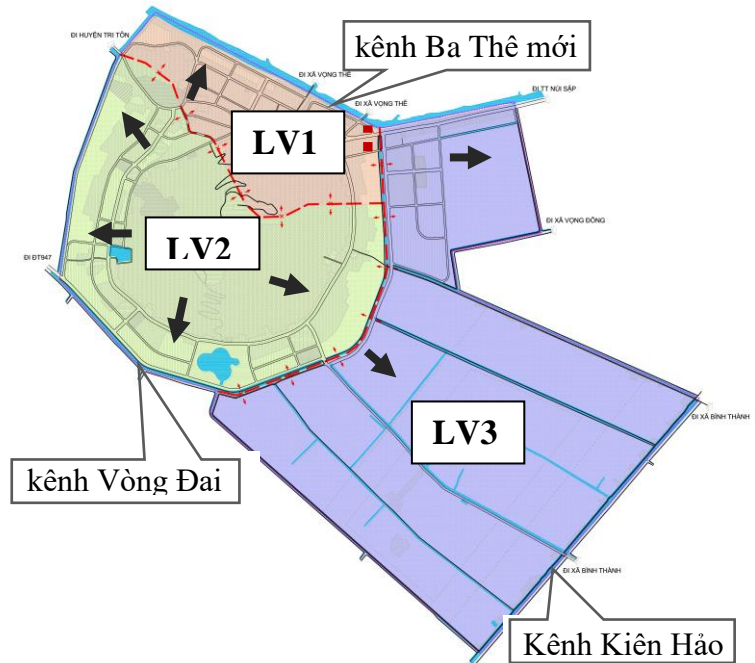
Do khu vực hiện trạng chưa được đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước. Nên dự kiến sẽ thiết kế hệ thống thoát nước đồng bộ với hệ thống hè, lề đường.

Hệ thống: lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn.

Hướng thoát: nước mưa trong khu vực dân cư tập trung của toàn thị trấn sẽ được thoát chủ yếu theo 02 hướng. Khu vực dân cư phía Bắc thị trấn thoát trực tiếp ra kênh Ba Thê mười; khu vực dân cư còn lại sẽ thoát trực tiếp ra kênh Vòng Đai xung quanh.

Lưu vực: hệ thống mặt nước trong khu vực nghiên cứu được nối thông với nhau thành một hệ thống liên hoàn. Tuy nhiên trong khu vực nghiên cứu ta sẽ phân chia thành 03 lưu vực thoát nước chính như sau:

- Lưu vực 1: toàn bộ khu vực dân cư phía Bắc thị trấn và dọc theo tuyến tỉnh lộ (TL.943), diện tích khoảng 149,5ha. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống mương đón, cống ngầm trước khi thoát trực tiếp ra kênh Ba Thê mới.



Sơ đồ phân lưu vực

- Lưu vực 2: toàn bộ khu vực dân cư tập trung phía Nam thị trấn, nằm trong kênh Vòng Đai, diện tích khoảng 387,5ha. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống mương đón, cống ngầm trước khi thoát trực tiếp ra kênh Vòng Đai.

- Lưu vực 3: toàn bộ khu vực dân cư phía Đông thị trấn và khu sản xuất nông nghiệp, nước mưa được chảy theo hệ thống cống ngầm, thoát ra hệ thống kênh mương bao quanh sau thoát ra kênh Kiên Hào.

Kết cấu: dùng cống hộp bằng bê tông cốt thép trong khu vực dân cư, mương đón nước trên núi xuống khu dân cư xây bằng gạch đá, nắp đan bằng bê tông cốt thép.

Đối với các đoạn đường có độ dốc dọc $i_{đọc} = 0,0\%$ chọn $i_{cống} = 0,2\%$ nếu chiều dài đoạn cống tuyến cống quá lớn thì chọn $i_{cống} \geq 1/D$

Các tuyến đường có $i_{đọc} \geq 4,0\%$ chọn $i_{cống} \leq 3\%$

Giếng thu nước mưa được bố trí với khoảng cách dao động từ 30m ÷ 50m một giếng và bố trí để nước mưa không chảy tràn qua nút giao thông.

Độ sâu chôn cống: trên đường $h \geq 0,7m$; trên vỉa hè, trong công viên, khu cây xanh $h \geq 0,5m$.

Tính toán thủy lực.

Lưu lượng mưa tính toán theo công thức sau: $Q = \varphi \cdot q \cdot F$ (l/s).

Trong đó:

Q: Là lưu lượng tính toán (l/s).

φ : hệ số dòng chảy phụ thuộc vào mặt phủ của lưu vực tính toán (chọn $\varphi = 0,5 \div 0,8$).

F: diện tích lưu vực tính toán (ha).

q: cường độ trận mưa lấy theo công thức: $q = A(1 + ClgP)/(t + b)^n$ (l/s)

Trong đó: A, C, b, n là những hàng số khí hậu phụ thuộc vào điều kiện mưa của địa phương. P là chu kỳ tràn công lấy (P = 1 cho tuyến công chính, P = 0,5 cho tuyến công nhánh).

7.2.4 Giải pháp khác

Tận dụng hệ thống kênh mương thủy lợi hiện hữu và các khu vực thấp trũng thiết kế hồ điều hòa để tiêu thoát nước. Khu vực chân núi có hệ thống mương xây hở đón nước mưa từ trên triền núi đổ xuống.

Có phương án xây dựng hệ thống kè bảo vệ kênh mương tránh làm sạt lở bờ kênh gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến sự ổn định và an toàn của hệ thống.

7.2.5 Thống kê và khái toán kinh phí

Bảng thống kê khối lượng và khái toán kinh phí hạng mục san nền và thoát nước mặt

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1000đ)	Thành tiền (1000đ)
A	San nền				92.640.025
1	Khối lượng đất đắp nền	m ³	976.896	65	63.498.208
2	Khối lượng vét đất màu 30cm	m ³	230.944	45	10.392.476
3	Khối lượng đắp bù vào đất màu	m ³	230.944	65	15.011.354
4	Đào kênh, hồ	m ³	83.066	45	3.737.988
B	Thoát nước mưa				133.103.290
5	Mương xây hở	m	3.639	850	3.093.150
6	Cống hộp	m	24.227		41.628.660
	600x600	m	2.438	950	2.316.100
	600x800	m	5.139	1.050	5.395.950
	800x1000	m	4.342	1.450	6.295.900
	1000x1000	m	3.073	1.650	5.070.450
	1000x1200	m	2.587	1.780	4.604.860
	1200x1200	m	1.994	2.200	4.386.800
	1200x1500	m	389	2.450	953.050
	1400x1400	m	116	2.550	295.800
	1600x1600	m	1.126	2.750	3.096.500
	1600x1800	m	601	2.900	1.742.900
	1800x1800	m	1.867	3.050	5.694.350
	2000x2000	m	555	3.200	1.776.000
7	Đường cống nhánh 30%	m	7.268	850	6.177.885
8	Kè hồ, kênh mương	m	22.000	3.500	76.998.845
9	Giếng kỹ thuật	cái	692	3.200	2.215.040
10	Giếng thu nước mưa	cái	830	3.500	2.905.710
11	Cửa xả	cái	24	3.500	84.000
C	Tổng				225.743.315
12	Dự phòng	%	20		45.148.663
D	Tổng giá trị khái toán				270.891.977

Tổng giá trị khái toán cho hạng mục san nền và thoát nước mặt dự kiến: 271 tỷ đồng chẵn. Khối lượng trên chưa bao gồm khối lượng đào đắp đường giao thông.

7.3 Quy hoạch cấp nước:

7.3.1 Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước:

a. Tiêu chuẩn:

- Nước sinh hoạt: 110 - 130 lít/người-ngày; tỉ lệ cấp nước 100% dân số.
- Cộng cộng: 10% nước sinh hoạt.
- Thương mại, dịch vụ: 10% nước sinh hoạt.
- Tiêu thụ công nghiệp: 22 m³/ha
- Nước tưới cây, rửa đường: 10% nước sinh hoạt. (lấy nước kênh Ba Thê và các kênh, hồ nước trong khu vực).
- Nước dự phòng thất thoát, rò rỉ: 15%ΣQ.
- Nước dự trữ chữa cháy cho khu đô thị được lấy chủ yếu từ các sông, hồ trong khu vực.

b. Nhu cầu dùng nước:

T	T	Các nhu cầu dùng nước	Năm 2020			Năm 2030		
			Tiêu chuẩn	Quy mô	Nhu cầu m ³ /ngày	Tiêu chuẩn	Quy mô	Nhu cầu m ³ /ngày
1		Sinh hoạt: Qsh	110 lít/người.ngày	15.000	1.650	130 lít/người.ngày	17.000	2.210
2		Cộng cộng cấp đô thị: Qccđt	10(%Qsh)		165	10(%Qsh)		221
3		Công nghiệp: Qcn	22 m ³ /ha	3	66	22 m ³ /ha	3	66
4		Dịch vụ - Thương mại - Du lịch: Qtm	10(%Qsh)		165	10(%Qsh)		221
5		Tưới cây, rửa đường: Qtc-rđ	10(%Qsh)		165	10(%Qsh)		221
6		Dự phòng phát triển: Qdp	15%(1+2+3+4)		307	15%(1+2+3+4)		408
7		Bản thân trạm xử lý: Qtxl	5%(1+2+3+4+5)		126	5%(1+2+3+4+5)		167
		Tổng cộng	2.644			3.514		

Tổng nhu cầu dùng nước ngày trung bình toàn thị trấn được dự báo đến năm 2020 là 2.500 m³ ngày; đến năm 2030 là 3.500 m³ ngày (Nước tưới cây, rửa đường do đề án đề xuất khai thác sử dụng nguồn nước mặt sẵn có ngoài tự nhiên, hoặc trong các hồ nhân tạo, không sử dụng nguồn nước đã qua xử lý của nhà máy nước nhằm sử dụng nguồn nước ngọt hiệu quả và tiết kiệm).

7.3.2 Định hướng cấp nước:

* Mục tiêu hướng tới của đồ án:

Xây dựng hệ thống cung cấp nước sạch ổn định, tin cậy, đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng nước của toàn thị trấn trước mắt và lâu dài.

Áp dụng công nghệ hiện đại trong hệ thống cấp nước, phù hợp với sự phát triển chung của công nghệ cấp nước trong nước và trên thế giới.

Giáo dục nhận thức chung cho cộng đồng về sự cần thiết phải sử dụng nước sạch, ý thức tiết kiệm nước sạch và trách nhiệm bảo vệ tài nguyên nước quý giá, cũng như nhận thức nước qua các công trình là hàng hóa.

* Đề xuất giải pháp cấp nước cho thị trấn:

a. Nguồn nước:

Về nguồn nước: Tiếp tục sử dụng nguồn nước mặt kênh Ba Thê mới làm nguồn nước thô cấp cho nhà máy nước hiện nay của thị trấn.

b. Công trình đầu mối:

- Giai đoạn 2016-2020: Cải tạo nâng công suất khai thác nhà máy nước thị trấn hiện nay từ 1.000 m³ /ngày lên 2.500 m³ /ngày. Cải tạo nâng công suất công trình thu và khai thác nước thô lên công suất tương ứng.

- Giai đoạn 2021-2030: Mở rộng, cải tạo nâng công suất khai thác nhà máy nước thị trấn từ 2.500 m³ /ngày lên 3.0500 m³ /ngày. Cải tạo nâng công suất công trình thu và khai thác nước thô lên công suất tương ứng.

c. Mạng lưới đường ống:

- Rà soát, cải tạo, thay thế mới những tuyến ống cấp nước có chất lượng kém, hết niên hạn sử dụng.

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước mới trên cơ sở mạng lưới cấp nước hiện có; phân vùng cấp nước và cấu trúc lại mạng lưới cấp nước theo tiêu chí an toàn, tin cậy và dễ quản lý vận hành, giảm thiểu tối đa thất thoát thu nước.

- Cấu tạo mạng lưới đường ống: Cấu tạo mạng lưới đường ống cấp nước của khu vực được chia làm 3 cấp và được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng ống nhánh dịch vụ. Các ô mạng lưới có cấu tạo độc lập với nhau, mỗi ô gồm: đường ống phân phối, dịch vụ và đồng hồ khách hàng. Đường ống thiết kế mới là mạng lưới phân phối có đường kính từ DN100 - 200 với tổng chiều dài khoảng 25 km.

+ Các điểm đầu nối ống phân phối với mạng truyền dẫn đều phải lắp đặt van khoá, đồng hồ đo lưu lượng thiết bị đo áp ... để vận hành và quản lý.

+ Hồ van bố trí tại các điểm nút để thuận tiện cho công tác vận hành và quản lý mạng lưới đường ống. Đối với đường ống có đường kính < DN150 mm nên sử dụng van ty chìm không hồ vận hành bằng ty van nhằm đảm bảo tính thẩm

mỹ của đường phố và thuận lợi cho công tác thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Vật liệu ống sử dụng ống gang cầu, ống thép mạ kẽm theo tiêu chuẩn hiện hành hoặc ống nhựa tổng hợp HDPE.

+ Ống phân phối đặt trong hào kỹ thuật (nếu có). Trường hợp không bố trí hào kỹ thuật thì đặt dưới vỉa hè độ sâu đặt ống từ 0,8 - 1,0 m tính từ đỉnh ống áp dụng với tuyến ống phân phối và 0,3 - 0,5 m áp dụng với tuyến ống dịch vụ. Các vị trí ống cấp nước đi dưới đường thì cần phải có biện pháp kết cấu thích hợp để bảo vệ đường ống.

* Tính toán mạng lưới:

Tính toán mạng lưới theo ngày dùng nước lớn nhất và có cháy trong giờ dùng nước lớn nhất. Đảm bảo cấp nước đều và liên tục cho đô thị 24/24 giờ ngày.

* áp lực:

Áp lực mạng lưới tính toán đủ cấp cho nhà 3 tầng, những công trình có tầng cao vượt quá 3 tầng cần phải xây dựng trạm bơm tăng áp cục bộ.

d. Cấp nước chữa cháy:

+ Sử dụng hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp (chung mạng lưới đường ống với hệ thống cấp nước đô thị).

+ Trụ cứu hỏa được bố trí trên các đoạn ống có đường kính ≥ 100 mm. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa 150-250 m. Nên đặt tại các ngã 3,4,5 ...vv. Tiện lợi cho phương tiện cứu hỏa đi lại lấy nước khi có cháy xảy ra.

7.3.3 Khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước:

Bảng khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng:

Các hạng mục công trình	Khối lượng	Đơn giá (10 ⁶ đ)	Thành tiền (10 ⁶ đ)
I. Kinh phí mở rộng NMN	2.500 m ³ /ngày	10	25.000
II. Kinh phí xây lắp mạng đường ống			13.738
1. Phần công nghệ:			
DN 200mm	4.970 m	0.65	3.230
DN 150mm	7.980 m	0.452	3.351
DN 100 mm	11.970 m	0.2	2.394
Trụ cứu hỏa	40 trụ	10.0	400
Phụ tùng ống	15% tuyến ống công nghệ		1.421
2. Phần xây dựng:	30% phần công nghệ		2.842
III. Dự phòng	10% Tổng kinh phí		3.874
IV. Tổng	I + II + III		42.612

Tổng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước là 42,6 tỷ đồng.

7.4 Quy hoạch cấp điện:

7.4.1 Chỉ tiêu cấp điện:

- Sinh hoạt dân dụng :

Chỉ tiêu cấp điện

TT	Danh mục	Chỉ tiêu cấp điện	
		(2020)	(2030)
1	Đô thị loại 4 và loại 5	200W/người	300W/người
2	Nông thôn	140W/người	210W/người

- Công nghiệp : Chỉ tiêu cấp điện cho công nghiệp và tiêu thụ công nghiệp được lấy trên cơ sở sau :

Đối với các công nghiệp hiện có lấy theo nhu cầu thực tế sản xuất của từng nhà máy, xí nghiệp.

Các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp dự kiến :

- Tiêu thụ công nghiệp : 100-150 kW/ha

- Làng nghề : 50 kW/ha

- Công trình dịch vụ công cộng: 20W/m²sàn

- Chiếu sáng đường: 1,5-3KW/ha

- Cây xanh công viên: 1-1,2KW/ha

7.4.2 Tính toán phụ tải điện :

Bảng tổng hợp phụ tải điện

TT	Đơn vị	Định hướng			
		SH (kđt=0,7)	CC (kđt=0,8)	CN (kđt=0,7)	Pyc
		KW	KW	KW	KW
	Toàn thị trấn				11.550,6
1	Khu 1	1.215,9	2.330,5	69,3	3.615,7
2	Khu 2	1.392,3	1.848,9	246,8	3.488,0
3	Khu 3	730,8	1.403,2	0,0	2.134,0
4	Khu 4	231,0	2.082,0	0,0	2.313,0

7.4.3 Định hướng phát triển lưới điện

a. Mục tiêu :

- Đáp ứng được nhu cầu dùng điện của các phụ tải trong thị trấn Núi Sập.

- Phát triển lưới điện truyền tải 22kV, nâng cao độ tin cậy cung cấp điện, giảm tổn thất điện năng tới mức thấp nhất.

b. Phát triển nguồn và lưới:

Nguồn điện :

Nguồn điện cấp cho thị trấn Óc Eo được lấy từ trạm 110/22kV Thoại Sơn với công suất hiện tại 1x40MVA (Thiết kế 3x40MVA).

Lưới điện :

*** Lưới trung áp 22kV**

- Với công suất của nhu cầu phụ tải khoảng 11MW thì tuyến đường dây 22kV hiện có đủ khả năng đáp ứng. Tuy nhiên để đảm bảo độ tin cậy cấp điện cho khu vực thiết kế và các vùng lân cận: cần cải tạo tuyến 22kv hiện tại từ thị trấn Núi Sập về thị trấn Óc Eo thành mạch kép AC-150 có chiều dài khoảng 12km.

- Đối với các khu vực khu trung tâm yêu cầu cảnh quan cần xem xét hạ ngầm khi có điều kiện.

- Các vùng còn lại để tận dụng triệt để lưới điện hiện hữu còn khả năng cung cấp.

Dựa vào điều kiện địa lý và nhu cầu phụ tải sẽ xây dựng mới tuyến 22kV như sau:

+ Xây dựng mới một mạch 22kV AC-95 có chiều khoảng 1,8km từ ngã tư nhà trưng bày văn hoá Óc Eo đi theo đường Nguyễn Thị Huệ về đến ngã ba Tân Đông. Tuyến này có nhiệm vụ cấp điện cho các trạm 22/0,4kV xây mới và các trạm 22/0,4 hiện có của các khu 2,3,4. Đồng thời hỗ trợ khu 1 khi xảy ra sự cố đường dây 22kV phía bắc thị trấn.

+ Xây mới các tuyến 22kV cấp cho các trạm 22/0,4kV xây mới.

+ Các tuyến 22kV xây mới nếu điều kiện kinh tế cho phép nên đi ngầm ở các khu trung tâm yêu cầu cảnh quan.

*** Trạm hạ áp 22/0.4kV**

Cần lắp mới khoảng 20 trạm 22/0.4kV cùng với số trạm hiện có thì tổng dung lượng trạm tại thị trấn phải đạt trên 15MVA.

Vị trí, số lượng và dung lượng chính xác mỗi trạm sẽ được cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết.

Cấu trúc lưới điện:

- Lưới điện trung thế đối với thị trấn được thiết kế mạch vòng vận hành hở. Trong chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ (60-70)% công suất so với công suất mang tải cực đại để đảm bảo an toàn cấp điện khi sự cố.

- Khu vực trung tâm, khu đô thị mới kiến nghị ưu tiên được ngầm hoá dần cho phù hợp với mỹ quan đô thị.

- Đối với khu vực nông thôn được thiết kế hình tia, các đường trục dài đặt thêm máy cắt phân đoạn có thiết bị đóng lặp lại.

Tiết diện dây dẫn:

Đường dây 22kV: Khu vực trung tâm đường trục dùng cáp ngầm tiết diện 240mm², đường nhánh tiết diện > 95mm², khu vực ngoại thị đường trục dùng cáp hoặc dây bọc tiết diện > 95mm², đường nhánh tiết diện > 70mm²

Gam máy biến áp phụ tải:

Các trạm biến áp tiêu thụ chọn phổ biến (160-250-400-630)kVA cho khu vực đô thị, nông thôn đồng bằng. Các trạm chuyên dùng của khách hàng theo quy mô phụ tải sẽ được thiết kế với gam máy thích hợp.

Tổn thất điện áp lưới trung thế cho phép:

- Các đường dây trung thế mạch vòng khi vận hành hở thiết kế sao cho tổn thất điện áp tại hộ xa nhất < 5% ở chế độ vận hành bình thường và không quá 10% ở chế độ sau sự cố.

- Các đường dây trung thế hình tia có tổn thất điện áp cuối đường dây DU < 10%

*** Lưới điện hạ thế**

Áp dụng hệ thống hạ áp 220/380V ba pha 4 dây trung tính nối đất trực tiếp.

Khu vực trung tâm, đô thị mới:

- Đường trục dùng cáp vặn xoắn ABC với tiết diện > 4x95mm²
- Đường nhánh: với tiết diện > 4x70mm²

Khu vực các xã:

- Đường trục: dùng dây nhôm với tiết diện > 70mm²
- Đường nhánh: dùng dây nhôm với tiết diện > 50mm²

Bán kính lưới hạ thế thiết kế:

- Thị trấn: (300-500)m
- Nông thôn: (500-800)m

Lưới chiếu sáng:

- Hoàn chỉnh toàn bộ mạng lưới chiếu sáng khu vực nghiên cứu. Bổ xung các tuyến chiếu sáng cho các trục đường chưa có, xây dựng mới các tuyến chiếu sáng cho khu vực mới xây dựng. Đảm bảo 100% các tuyến đường, khu vực công cộng, cảnh quan... được chiếu sáng theo tiêu chuẩn đô thị loại 4.

- Trong khu dân cư chiếu sáng có thể đi chung cột với tuyến điện 0,4kV cấp cho sinh hoạt.

- Các tuyến đường có mặt cắt $\geq 10,5$ m sẽ được bố trí chiếu sáng 2 bên đường, $\leq 10,5$ m chiếu sáng một bên đường.

- Cột chiếu sáng cao khoảng 10m, dựng đèn sodium 220V-250W.

- Các đường trục chính trong Thị trấn tuyến chiếu sáng bố trí đi ngầm dùng cáp đồng, tiết diện XLPE-3x16+1x10.

Đồng thời với việc xây dựng mới các trạm biến áp hạ thế, xây dựng đường trục, đường nhánh tới các hộ tiêu thụ, kết hợp với việc cải tạo đường dây hạ thế đã cũ nát, để giảm bán kính cấp điện, giảm tổn thất kỹ thuật lưới hạ thế.

7.5 Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:

7.5.1 Các chỉ tiêu tính chất thải các giai đoạn:

Tiêu chuẩn nước thải tính bằng tiêu chuẩn cấp nước, tỷ lệ thu gom đạt 90%

STT	Các khu vực	Đơn vị tính	Giai đoạn 2020	Giai đoạn 2030
-----	-------------	-------------	----------------	----------------

I	Nước thải			
	Khu vực đô thị	lít/người-ngày	110	130
	Công trình công cộng, dịch vụ	%SH	20	20
	Nước thải công nghiệp	m ³ /ngày-ha	22	22
II	Chất thải rắn(CTR)			
	CTR sinh hoạt thị trấn	kg/người-ngày	0,8 (90% được thu gom)	0,9 (90% được thu gom)
	CTR sinh hoạt của công trình công cộng vãng lai	kg/người-ngày	2% CTRsh	2% CTRsh
	CTR công nghiệp	kg/người-ngày	0,2 tấn/ha-ngày	0,2 tấn/ha-ngày
III	Nghĩa trang			
	Đất nghĩa trang	ha/1000 dân	0,06	0,06

Dự báo khối lượng chất thải (nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang)

TT	Các khu vực	Đơn vị	Giai đoạn 2020	Giai đoạn 2030
I	Nước thải		1880	2652
	Khu vực đô thị	m ³ /ngày	1567	2210
	Công trình công cộng, dịch vụ	m ³ /ngày	313	442
	Nước thải công nghiệp	m ³ /ngày	60	60
II	Chất thải rắn(CTR)		11,2	14,3
	CTR sinh hoạt thị trấn	tấn/ngày	11	14
	CTR sinh hoạt của công trình công cộng, khách vãng lai	tấn/ngày	0,2	0,3
	CTR công nghiệp	tấn /ngày		
III	Nghĩa trang			
	Đất nghĩa trang	ha	0,9	1,1

7.5.2 Tiêu chuẩn thoát nước thải

Các loại nước thải phải xử lý theo quy định chất lượng nước thải phải đạt các tiêu chuẩn sau:

- Nước thải sinh hoạt:

Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt các tiêu chuẩn Việt Nam có hiệu lực: QCVN 08:- 2008 (Chất lượng nước - Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt);

TCVN 7222 - 2002 Yêu cầu chung về môi trường, các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung và đạt QCVN: 14:2008/BTN-MT ở khu vực chưa có TXLNT tập trung

- Nước thải công nghiệp:

Chất lượng nước thải công nghiệp sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN: 24-2009, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

- Nước thải y tế:

Nước thải các bệnh viện phải xử lý riêng, đạt QCVN 14: 2008/BTN-MT trước khi xả ra hệ thống thoát nước đô thị.

Nước thải sau khi xử lý là loại nước ngọt, tái sử dụng cho các mục đích: phục vụ nông nghiệp, dự phòng cứu hỏa...

7.5.3 **Giải pháp thoát nước thải**

*Nước thải sinh hoạt.

- Khu vực nghiên cứu thiết kế chủ yếu là đất nông nghiệp, đồi núi. Dân cư thị trấn sống tập trung xen giữa chân Núi Ba Thê và xung quanh là các kênh mương thoát nước bao bọc. Hệ thống thoát nước mưa của khu vực nghiên cứu được thiết kế hoàn chỉnh, hầu hết các miệng xả thoát nước xả vào các kênh Ba Thê và kênh Vành Đai. Do đó chọn hệ thống thoát nước thải cho đô thị Óc Eo là hệ thống thoát nước nửa riêng. Dự kiến xây dựng tuyến cống bao D400mm với các giếng tràn tách nước thải tại phía trước các miệng xả nước mưa của hệ thống cống chung dọc kênh tiêu Ba Thê, Vành Đai. Nước thải được tách sẽ theo đường cống bao chảy vào trạm bơm chuyển bậc dẫn nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung dự kiến xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 2500m³/ngđ, ở phía Nam khu vực nghiên cứu thuộc ấp Trung Sơn, cạnh kênh Vòng Đai.

Các hộ dân rải rác bám dọc sát kênh Thổ Mô, kênh Kiều Hảo hoặc công trình công cộng xây dựng độc lập không thuận lợi cho việc kết nối vào hệ thống thoát nước thải do phải xây dựng nhiều trạm bơm chuyển tiếp, yêu cầu xây dựng bể tự hoại hợp quy cách xử lý cục bộ, sau đó thoát vào hệ thống cống chung hoặc tự thấm nếu ở nơi phân tán. Tận dụng ao hồ, khu vực trũng sẵn có để làm sạch tự nhiên.

*Nước thải công nghiệp.

Xây dựng hệ thống thoát nước và trạm làm sạch tập trung theo dự án riêng phụ thuộc vào quy mô, sản phẩm đầu ra để xác định tính chất và mức độ ô nhiễm để có công nghệ xử lý nước thải phù hợp, đạt yêu cầu môi trường.

*Nước thải y tế: xử lý cục bộ nước thải và khử trùng trước khi chảy vào hệ thống thoát nước ngoài đô thị.

7.5.4 **Chất thải rắn (CTR)**

- CTR sinh hoạt phát sinh trên địa bàn thị trấn cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định. Những chất thải có khả năng tái chế như kim loại, nhựa, giấy, thủy tinh... được người dân tự phân loại, thu gom, mua bán với các cơ sở tái chế. Còn các chất thải như thức ăn thừa, rau, củ, quả ... người dân tái chế, tái sử dụng ngay tại gia đình làm thức ăn cho gia súc, gia cầm.

- CTR y tế, CTR công nghiệp:

Đối với CTR thông thường sẽ thu gom xử lý chung với CTR sinh hoạt. CTR y tế nguy hại được xử lý bằng lò đốt ở các bệnh viện và từng bước thực hiện lộ trình đầu tư xây dựng theo định hướng quy hoạch CTR toàn tỉnh.

Toàn bộ CTR còn lại sẽ thu gom tập trung và hợp đồng với các đơn vị chuyên trách theo các cấp, chuyển về khu xử lý CTR tập trung

Giai đoạn đầu sử dụng bãi rác hiện có theo quy hoạch thị trấn, nông thôn mới.

Giai đoạn dài hạn sử dụng khu xử lý CTR ở xã Thoại Giang 6ha (Theo định hướng quy hoạch CTR toàn tỉnh)

7.5.5 Nghĩa trang

Sử dụng nghĩa trang quy hoạch theo các ấp, thị trấn khi hết diện tích đất đóng cửa trồng cây xanh.

Giai đoạn dài hạn sử dụng nghĩa trang quy hoạch xây mới 10 ha tại xã Thoại Giang phục vụ nhu cầu an táng của nhân dân thị trấn và dân cư xung quanh (theo quy hoạch vùng tỉnh đã phê duyệt).

Ngoài ra cần tuyên truyền, vận động nhân dân sử dụng công nghệ hỏa táng tại nghĩa trang cấp vùng gần nhất.

Nhà tang lễ: dự kiến xây dựng nhà tang lễ 1000 m², bố trí gắn liền với bệnh viện đa khoa huyện (phục vụ cho dân cư đô thị Núi Sập, Óc Eo và nhân dân trong huyện khi có nhu cầu).

7.6 Quy hoạch phát triển hệ thống thông tin liên lạc:

a . Căn cứ thiết kế

Căn cứ Quyết định số 158/2001/QĐ-TTg ngày 18/10/2001 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược phát triển bưu chính, viễn thông Việt Nam đến 2010 và định hướng đến 2020;

Định hướng phát triển hạ tầng viễn thụ động tỉnh An Giang đến năm 2020 định hướng 2030.

Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

b. Tiêu chí thiết kế

Việc thiết kế các hệ thống thông tin khu vực nghiên cứu tuân theo những tiêu chí sau:

Đảm bảo độ tin cậy: dịch vụ thông tin liên lạc được đảm bảo chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.

Đảm bảo khả năng mở rộng và công năng đầy đủ

Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai nhưng phải tương thích với hạ tầng mạng đã có.

Đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng của quốc gia và quốc tế.

c. Dự báo

Dự báo các loại hình dịch vụ: Mạng thông tin cho khu vực nghiên cứu sẽ gồm:

Mạng điện thoại: cung cấp những dịch vụ viễn thông cơ bản như thoại và VoIP, Fax...

Mạng internet băng thông rộng: Mạng không dây (Wi-Fi): Mạng này hỗ trợ cho mạng hữu tuyến, cung cấp kết nối máy tính di động.

Mạng truyền hình cáp và truyền hình số.

Dự báo nhu cầu sử dụng

Căn cứ theo dự báo chuyên ngành Bru chính- Viễn Thông, Công nghệ thông tin, phát thanh/ truyền hình và tình hình phát triển hệ thống thông tin liên lạc những năm gần đây. Có thể xác định được nhu cầu sử dụng hệ thống thông tin liên lạc trong những năm tiếp theo khu vực nghiên cứu với các chỉ tiêu sau:

- Thuê bao cố định đạt 25-30 thuê bao/100 dân.
- Thuê bao di động đạt 60-80 thuê bao/100 dân.
- Thuê bao Internet đạt 30-50 thuê bao/100 dân
- 100% số hộ có truyền hình cáp hoặc truyền hình số.

Giai đoạn năm 2020 đến năm 2030: Từ năm 2020 có sự hội tụ dịch vụ của các thuê bao. Thời điểm này việc phân biệt thuê bao di động, thuê bao cố định và thuê bao Internet chỉ là tương đối. Khi đó, với một thiết bị người dân có thể sử dụng các dịch vụ của thuê bao cố định, thuê bao di động, internet.

d. Định hướng quy hoạch

* Định hướng chung

Mạng thông tin khu vực nghiên cứu trong giai đoạn tới sẽ được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có. Đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập Internet, và mạng truyền thanh/hình.

* Mạng truyền dẫn

Tăng dung lượng tuyến cáp quang, số lượng cores cáp quang, số lượng các mạch vòng kín xuống trung tâm xã, nhằm giảm thiểu các sự cố rủi ro trong quá trình truyền dẫn.

* Mạng ngoại vi:

Mạng ngoại vi khu vực sử dụng đường dây nổi đi trên các cột thông tin hoặc kết hợp đi trên các cột hạ thế.

Từng bước chuyển đổi từ cáp đồng sang cáp quang đảm bảo đường truyền Internet tốc độ cao và kết hợp sử dụng dịch vụ truyền hình cáp thông qua các thiết bị đầu cuối của nhà mạng cung cấp.

* Mạng Internet: Truy cập theo phương thức cáp nội hạt thông qua các nhà cung ứng dịch vụ.

* Mạng truyền hình:

Mạng truyền hình đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình (gồm cả miễn phí và có phí) cho cộng đồng sống và làm việc tại khu vực nghiên cứu. Nhà cung

cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng của họ tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu.

8 KINH TẾ ĐÔ THỊ:

8.1 Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch:

- Cần tập trung ưu tiên cho các chương trình, dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Vì đây là vấn đề hết sức cốt lõi để làm tiền đề cho phát triển đô thị.

- Tập trung ưu tiên cho các dự án có thể mạnh, động lực, tiềm năng cho phát triển kinh tế của địa phương như: Dịch vụ du lịch thăm quan, tâm linh và các dự án giới thiệu, trưng bày các di chỉ, cổ vật có giá trị...

Bảng lộ trình thực hiện quy hoạch, dự án ưu tiên của thị trấn Óc Eo

TT	Tên dự án	Qui mô (ha)	Kế hoạch		Nguồn vốn
			2016- 2020	2020- 2030	
I	Quy hoạch quản lý				
1	Quy hoạch tổng thể di tích quốc gia đặc biệt Óc Eo – Ba Thê		x		NSNN
2	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị trung tâm hiện hữu	92,68	x		NSNN
3	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây Nam	167,4	x		NSNN
II	Dự án ưu tiên đầu tư				
1	Giao thông				
	Nâng cấp xây dựng và cải tạo các tuyến đường TL943 (Nguyễn Thị Hạnh) và xây dựng mới các tuyến đường nội ô Thị trấn theo quy hoạch.		x		NN+DN
	Nâng cấp mở rộng tuyến đường vành đai theo quy hoạch.		x	x	NN+DN
2	Cơ quan, hành chính				
	Nâng cấp cải tạo công trình và khuôn viên trụ sở UBND Thị Trấn.		x		NSNN
	Xây mới trụ sở các cơ quan như: Công an, ban quản lý khu di tích...		x	x	NSNN
3	Công cộng, thương mại - dịch vụ, du lịch				
	Đầu tư nâng cấp quy mô phòng khám đa khoa Khu vực và trạm y tế Óc Eo đạt chuẩn.		x		
	Xây dựng khu TTTM&DV ven kênh Vành Đai (phía Đông Núi Ba Thê).	11	x	x	NN+DN

	Tượng Quan Thế Âm Bồ Tát trên núi Ba Thê cao 120m			x	x
	Xây mới khu công cộng (bảo tàng, triển lãm, trưng bày các giá trị VH, khảo cổ...)	1,8	x	x	NN+DN
4	Giáo dục đào tạo				
	Xây dựng trung tâm Giáo dục thường xuyên, dạy nghề	1,3	x		DN
5	Công viên TDTT				
	Xây dựng mới trung tâm TDTT	3,3	x		NN+DN
	Khu công viên phía Nam	15		x	NN+DN

8.2 Nguồn lực thực hiện:

Với nguồn vốn ngân sách ngày càng giảm nên cần phải có các giải pháp cụ thể để huy động nguồn lực từ tư nhân, chính quyền chỉ nên đầu tư các công trình công ích, các công trình khác nên huy động nguồn vốn ngoài ngân sách đầu tư theo các chính sách thông thoáng nhiều ưu đãi. Cụ thể:

- Huy động tối đa cho đầu tư phát triển hạ tầng; vận dụng các cơ chế chính sách của Nhà nước như dành quỹ đất đổi lấy công trình hạ tầng kinh tế - xã hội.

- Tích cực thực hiện các chính sách xã hội hóa y tế, giáo dục; xây dựng quỹ tín dụng nhân dân để huy động vốn nhân rỗi trong dân.

- Huy động nguồn vốn theo các phương thức BT, BOT đối với các công trình giao thông, du lịch, công trình phục vụ bảo tồn.

- Huy động vốn doanh nghiệp đầu tư các khu dân cư mới.

- Huy động doanh nghiệp xây dựng chợ, trung tâm Thương mại, siêu thị,....

- Huy động doanh nghiệp đầu tư dịch vụ, du lịch như: khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi giải trí... (kể cả du lịch Tâm linh như : Chùa, tháp, tượng phật...).

9 KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

9.1 Kết luận:

Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Óc Eo đã nghiên cứu trên cơ sở phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên; hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan; hệ thống các công trình hạ tầng kinh tế - xã hội; hạ tầng kỹ thuật và các dự án đang thực hiện trên địa bàn, tìm ra các vấn đề cần điều chỉnh quy hoạch phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ quy hoạch và thực tiễn phát triển của địa phương. Từ đó đã giải quyết những vấn đề như:

- Hoạch định rõ các phân khu chức năng quản lý và phát triển: Khu hiện hữu cải tạo nâng cấp, khu phát triển mới, khu vực bảo tồn... nhằm đưa ra các giải pháp kiểm soát phát triển không gian phù hợp, sử dụng đất hiệu quả nâng cao chất lượng sống và công năng đô thị.

- Hệ thống hóa các khu vực trọng tâm, khu vực cửa ngõ, các tuyến trục cảnh quan chính, quảng trường, điểm nhân đô thị,... nhằm đưa ra các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực nâng cao hình ảnh đô thị trong tương lai.

- Cập nhật, nghiên cứu các quy hoạch chuyên ngành, đề xuất các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiêu trí đô thị loại 5 một cách đồng bộ và hiện đại.

Trong quy hoạch điều chỉnh này, không gian thị trấn Óc Eo được phát triển quanh chân núi Ba Thê, lấy kênh Vành Đai và kênh Ba Thê là ranh giới hạn phát triển, với mạng lưới giao thông vành đai kết hợp ô cờ, các trục cảnh quan chính của đô thị được tạo lập theo các hướng quanh núi Ba Thê và lấy Núi Ba Thê làm trọng tâm. Không gian trung tâm hiện hữu giữ nguyên, cải tạo và chỉnh trang nâng cấp. Các không gian khu ở mới được phát triển theo nguyên tắc lan tỏa trên cơ sở các không gian khu ở hiện hữu bám quanh đường vành đai núi Ba Thê. Các không gian bảo tồn được định hình trên cơ sở có các yếu tố gốc cấu thành di tích và các điểm di tích có giá trị. Còn lại phía Đông Nam Thị Trấn là không gian sinh thái nông nghiệp.

9.2 Kiến nghị:

Hiện nay, Khu di tích Óc Eo – Ba Thê không những đón được rất nhiều nhà sưu tầm, khảo cổ đến nghiên cứu, tìm hiểu mà còn hấp dẫn được rất nhiều du khách trong và ngoài nước đến thăm quan, vì vậy cần phải ưu tiên đầu tư phát triển các cơ sở hạ tầng phục vụ khu di tích, sớm hoàn thiện và phê duyệt quy hoạch tổng thể khu di tích và lồng ghép với quy hoạch này làm cơ sở quản lý, bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa, khảo cổ, kiến trúc nghệ thuật của khu di tích.

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

PHẦN BẢN VẼ A3