



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN
QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ HOÀNG AN**
402 Nguyễn Kiệm, P3. Q. Phú Nhuận, TP. HCM - ĐT: 08.39.958.083 - Fax : 08.39.958.082

THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ PHÚ TÂM HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH SÓC TRĂNG ĐẾN NĂM 2035



THÁNG 04 NĂM 2025

QUY HOẠCH CHUNG
ĐÔ THỊ PHÚ TÂM - HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH SÓC TRĂNG
ĐẾN NĂM 2035

-----000-----

Cơ quan phê duyệt Quy hoạch
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Theo Quyết định phê duyệt số:/QĐ-UBND, ngày tháng năm 2025

Cơ quan thẩm định Quy hoạch
SỞ XÂY DỰNG TỈNH SÓC TRĂNG

Theo Báo cáo thẩm định số:/....., ngày tháng năm 2025

Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH

Theo Tờ trình số:/....., ngày... tháng ... năm 2025

QUY HOẠCH CHUNG
ĐÔ THỊ PHÚ TÂM - HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH SÓC TRĂNG
ĐẾN NĂM 2035

-----000-----

Tổ chức thực hiện

- Chủ nhiệm đồ án : KTS. Nguyễn Ngọc Tú
- Kinh tế - kiến trúc : KTS. Nguyễn Phương Thuý Hằng
- Giao thông : KS. Nguyễn Văn Hạnh
- Thoát nước mưa : KS. Nguyễn Văn Hạnh
- Cấp nước : KS. Nguyễn Văn Cường
- Thoát nước thải : KS. Nguyễn Văn Cường
- Cấp điện – chiếu sáng : KS. Bùi Văn Khải
- Thông tin liên lạc : KS. Bùi Văn Khải
- Quản lý kỹ thuật : KTS. Sèng Minh Phụng
KS. Trần Quốc Hưng

TP.HCM, ngày tháng 04 năm 2025

**CÔNG TY CP TƯ VẤN QUY HOẠCH XÂY
DỰNG VÀ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ HOÀNG AN**
P. Giám đốc

Nguyễn Ngọc Tú

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU	1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH	1
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH	2
III. PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	5
CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN .7	
I. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	7
II. HIỆN TRẠNG KINH TẾ XÃ HỘI	11
III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT.....	14
IV. HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH HTXH VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐÔ THỊ.....	16
V. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	21
VI. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP CÁC ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG (SWOT)	26
CHƯƠNG III: CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	36
I. BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN VÀ MỐI QUAN HỆ VÙNG	36
II. MỤC TIÊU , QUAN ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH	39
III. TÍNH CHẤT.....	39
IV. TIỀM NĂNG VÀ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	40
V. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT.....	48
CHƯƠNG IV: ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ.....	51
I. HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	51
II. ĐỀ XUẤT CÁC PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU	52
III. XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ CÁC KHU CHỨC NĂNG VÀ KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	57
IV. XÁC ĐỊNH CHỈ TIÊU VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CHO CÁC KHU CHỨC NĂNG.....	62
V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ KHÔNG GIAN MỞ ĐÔ THỊ	68
VI. ĐỊNH HƯỚNG TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CÁC KHU CHỨC NĂNG, TRỤC KHÔNG GIAN CHÍNH.....	73
CHƯƠNG V: ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	80
I.KHU ĐẤT DÂN DỤNG.....	80
II. KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	83
III. KHU NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	85
IV. TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	85

CHƯƠNG VI: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	88
I. NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ	88
II. XÁC ĐỊNH VÙNG KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN ĐÔ THỊ.....	88
III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÁC KHU TRUNG TÂM, CỬA NGÕ, CÁC TRỤC KHÔNG GIAN CHÍNH VÀ ĐIỂM NHẤN ĐÔ THỊ	89
IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN MỞ, CÔNG VIÊN CÂY XANH, MẶT NƯỚC	94
V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÁC KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ	94
CHƯƠNG VII: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	97
I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG	97
II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG	104
III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC	109
IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN VÀ NGHỈA TRANG	111
V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN	117
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG	121
CHƯƠNG VIII: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	125
I. MỤC ĐÍCH, CĂN CỨ VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ	125
II. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG.....	126
III. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC VÀ TIÊU CỰC ĐẾN MÔI TRƯỜNG DÂN CƯ.....	128
IV. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP TỔNG THỂ PHÒNG NGỪA, GIẢM THIỂU, KHẮC PHỤC TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC ĐẾN MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ.....	137
V. LẬP CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG VỀ KỸ THUẬT, QUẢN LÝ VÀ QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG.....	141
CHƯƠNG IX: DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ VÀ CÁC NGUỒN LỰC PT ĐÔ THỊ.....	142
I. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ	142
II. ĐỀ XUẤT NGUỒN LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	144
CHƯƠNG X: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	147
I. KẾT LUẬN.....	147
II. KIẾN NGHỊ.....	147
CHƯƠNG XI: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ.....	147
PHỤ LỤC 1.....	173
PHỤ LỤC 2.....	181
PHỤ LỤC 2.....	181

CHƯƠNG I

MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Sóc Trăng là tỉnh ven biển phía đông nam thuộc vùng ĐBSCL, với lợi thế tiếp cận các tuyến giao thông thủy, bộ cấp Quốc gia và Vùng như QL.1, QL.60, đường cao tốc trục ngang của Vùng ĐBSCL (Châu Đốc-Cần Thơ-Sóc Trăng), cao tốc TPHCM- Tiền Giang-Bến Tre-Trà Vinh-Sóc Trăng, trung tâm tỉnh có vị trí cách thành phố Cần Thơ - đô thị trung tâm Vùng ĐBSCL khoảng 60km, có đường bờ biển dài 72 km.

Tỉnh Sóc Trăng gồm 11 đơn vị hành chính, trong đó, huyện Châu Thành là huyện cửa ngõ phía bắc của tỉnh, đây là vùng đất nổi tiếng với địa danh “bánh Pía Vũng Thơm”, huyện có vị trí địa lý thuận lợi tiếp giáp với Quốc lộ 1 là trục hành lang kinh tế chủ đạo của vùng ĐBSCL và tiếp giáp với Thành phố Sóc Trăng. Khu vực trung tâm xã Phú Tâm hiện nay phát triển khá sầm uất với các hoạt động thương mại dịch vụ gắn với các tuyến giao thông hiện hữu. Bên cạnh đó, xã hiện đã được đầu tư các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phục vụ hiệu quả cho người dân.

Xã Phú Tâm đã được lập Đồ án quy hoạch chung xây dựng nhằm đầu tư xây dựng hoàn thiện các tiêu chí xã nông thôn mới, tạo điều kiện nâng cao chất lượng đời sống và phát triển sản xuất trên địa bàn theo định hướng của huyện. Năm 2015 khu vực trung tâm xã được công nhận đạt tiêu chí đô thị loại V theo quyết định số 532/QĐ-UBND của UBND tỉnh Sóc Trăng ngày 9/3/2015 cho thấy xu thế đô thị hóa và cơ sở hạ tầng của Phú Tâm có tiềm năng phát triển trở thành thị trấn trong tương lai, cần định hướng để Phú Tâm tiếp tục hoàn thiện, nâng cao các tiêu chí đô thị loại V với địa giới hành chính toàn xã trong giai đoạn đến năm 2035 và tiếp tục nâng cao chỉ đô thị trong tương lai giai đoạn sau năm 2035.

Hiện nay, huyện có thị trấn Châu Thành là đô thị loại V và là trung tâm huyện lỵ. Theo “Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050” định hướng phát triển hệ thống đô thị của tỉnh có đô thị Phú Tâm là đô thị loại V thuộc huyện Châu Thành và định hướng là thị trấn giai đoạn đến năm 2025, đây sẽ là đô thị thứ 2 của huyện bên cạnh thị trấn huyện lỵ Châu Thành, đóng vai trò là trung tâm tiểu vùng phía Đông Bắc huyện Châu Thành và gắn kết với các xã của huyện Long Phú về phía Đông Nam và các xã của huyện Kế Sách về phía Bắc.

Về định hướng phát triển giao thông của Quy hoạch tỉnh, ngoài tuyến đường ĐT.932 là tuyến đối ngoại hiện hữu đi qua trên địa bàn Phú Tâm, thuận lợi kết nối với QL.1 và QL.60, còn thuận lợi kết nối giao thông với các tuyến đối ngoại dự kiến của tỉnh như: tuyến đường ĐT.932D về phía Tây Nam, tuyến ĐT.939B nối dài kết nối huyện Mỹ Tú, huyện Châu Thành và huyện Kế Sách. Trục ĐT.939B còn đóng vai trò kết nối xã Phú Tâm với thị trấn Châu Thành góp phần tác động tích cực đến sự phát triển của khu vực quy hoạch.

Bên cạnh đó, trong định hướng Quy hoạch xây dựng vùng huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 xác định không gian toàn huyện phân thành 04 tiểu vùng, trong đó tiểu vùng 2 là tiểu vùng nông nghiệp nằm ở phía đông bắc với tính chất phát triển các khu vực chuyên canh trồng lúa đặc sản, lúa chất lượng cao và các loại cây, hoa màu khác kết hợp du lịch văn hóa, làng nghề và các chức năng đô thị. Trung tâm của tiểu vùng 2 được xác định là đô thị Phú Tâm định hướng trở thành thị trấn, đóng vai trò là trung tâm khu vực phía đông bắc huyện, cung cấp các dịch vụ cho dân cư thuộc khu vực Phú Tâm, xã Phú Tân và một bộ phận dân cư lân cận thuộc huyện Kế Sách và huyện Long Phú. Trong định hướng phát triển hệ thống đô thị vùng huyện, Phú Tâm cũng

được xác định là đô thị loại V và trở thành thị trấn.

Với yêu cầu phát triển đô thị của huyện Châu Thành và tỉnh Sóc Trăng, cần thiết phải lập đồ án Quy hoạch chung cho đô thị Phú Tâm đến năm 2035 theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và các quy định khác có liên quan nhằm đề xuất các dự báo về quy mô, tính chất đô thị, giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị làm cơ sở để Chính quyền địa phương lập các kế hoạch phát triển đô thị, kêu gọi đầu tư xây dựng đô thị trong tương lai.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH

1. Các văn bản pháp lý

- Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc Hội về việc hợp nhất Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 với các văn bản luật khác có liên quan;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Thủ tướng Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Thủ tướng Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
- Nghị quyết 1210/2016//UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIII về phân loại đô thị và Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XV về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết 1210/2016//UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIII về phân loại đô thị;
- Nghị quyết 1211/2016//UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIII về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính và Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XV về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết 1211/2016//UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIII về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Quyết định số 287/QĐ-TTg ngày 28/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 995/QĐ-TTg ngày 25/08/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 3232/ QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh Sóc Trăng về chương trình phát triển đô thị tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030, tầm nhìn 2050.
- Quyết định số 3283/ QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.
- Văn bản số 1831/UBND-XD ngày 23/10/2020 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc chấp thuận chủ trương lập Quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.
- Quyết định 1566/ QĐ-UBND ngày 10/06/2022 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035.
- Nghị quyết Đại hội Đảng bộ huyện Châu Thành và Đảng bộ xã Phú Tâm nhiệm kỳ 2020-2025;
- Nghị quyết số 48/NQ-HĐND ngày 27/12/2024 của Hội đồng nhân dân xã Phú Tâm về việc thông qua đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;
- Biên bản ngày 7/11/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc thông qua Đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035.
- Công văn số 192/CAT-PV01 ngày 12/11/2023 của Công an tỉnh Sóc Trăng về việc tham gia ý kiến hồ sơ quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành;
- Công văn số 1717/SCT-VP ngày 8/11/2023 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến đối với đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;
- Công văn số 2270/SGTVT-QLKCHTGT ngày 10/11/2023 của Sở Giao thông vận tải về việc đóng góp ý kiến đối với đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;
- Công văn số 3241/SKHĐT-TH ngày 9/11/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia ý kiến đối với đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng;
- Công văn số 3048/SNV-XDCQ ngày 6/11/2023 của Sở Nội vụ về việc tham gia ý kiến đối với đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;

- Công văn số 4974/STC-ĐT ngày 8/11/2023 của Sở Tài chính về việc tham gia ý kiến đối với đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;
- Công văn số 3162/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tham gia ý kiến đối với đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;
- Công văn số 2262/SVHTTDL-KHTC ngày 10/11/2023 của Sở Văn hóa-Thể thao và Du lịch về việc tham gia ý kiến đối với đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;
- Công văn số 556/TTNS-KHTT ngày 10/11/2023 của Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn về việc tham gia ý kiến đối với đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;
- Biên bản thẩm định số 10/BBTĐQH-SXD ngày 5/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc thẩm định đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035.
- Văn bản giải trình số 50A/2023/ CV-HA ngày 20/8/2023 về việc giải trình ý kiến góp ý trong cuộc họp UBND huyện Châu Thành về đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035.
- Văn bản giải trình số 55/2023/ CV-HA ngày 13/10/2023 về việc tổng hợp tiếp thu giải trình ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035.
- Văn bản giải trình số 22.1/2024/CV-HA ngày 12/3/2024 về việc tổng hợp giải trình ý kiến góp ý của các Sở ban ngành trong cuộc họp thông qua đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035 tại Sở Xây dựng ngày 07/11/2023;
- Văn bản giải trình số 22.2/2024/ CV-HA ngày 15/3/2024 về việc tổng hợp tiếp thu giải trình ý kiến góp ý của các Sở ban ngành tỉnh bằng văn bản về đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035.
- Văn bản giải trình số 37/2024/CV-HA ngày 3/5/2024 về việc tổng hợp giải trình theo Biên bản thẩm định số 10/BBTĐQH-SXD ngày 5/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;
- Văn bản giải trình số 107.1/2024/CV-HA ngày 18/11/2024 về việc giải trình ý kiến góp ý bổ sung của Sở Xây dựng tại Công văn số 1921/SXD-QHKT ngày 25/7/2024 về đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035.

2. Các quy hoạch – dự án liên quan

- Các định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện Châu Thành và xã Phú Tâm thông qua Nghị quyết của Đảng bộ huyện và xã nhiệm kỳ 2020-2025;
- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND tỉnh Sóc Trăng phê duyệt.
- Quy hoạch xây dựng vùng huyện Châu Thành đến năm 2040, tầm nhìn đến năm

2050, các quy hoạch xây dựng liên quan trên địa bàn huyện Châu Thành, xã Phú Tâm và các khu vực lân cận đã được phê duyệt;

- Quy hoạch các ngành liên quan như: giao thông, công nghiệp, điện lực, du lịch, văn hoá - xã hội, các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn có liên quan.

3. Các số liệu, tài liệu khác

- Bản đồ địa hình khu vực quy hoạch, tỷ lệ 1/5.000;
- Các số liệu thống kê huyện Châu Thành và xã Phú Tâm năm 2023;
- Các tài liệu, số liệu kinh tế-xã hội khác có liên quan.

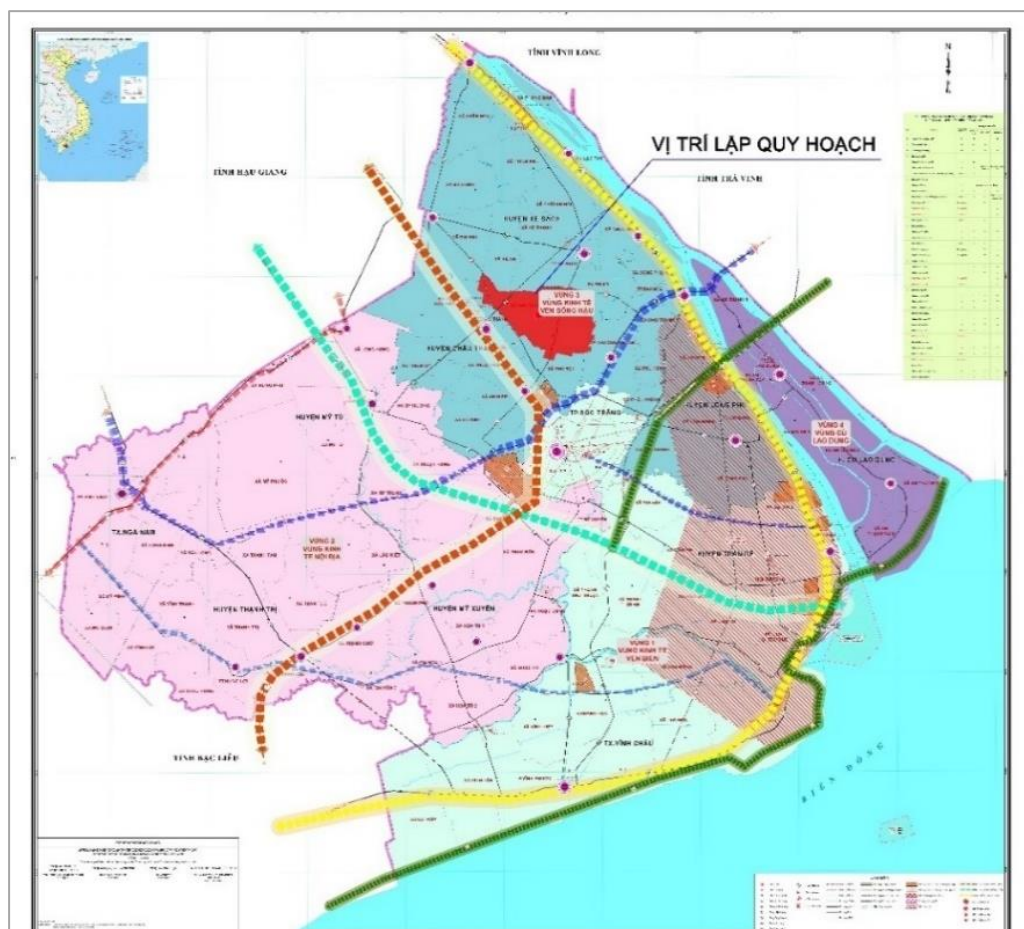
III. PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

1. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

- Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch chung đô thị Phú Tâm là ranh giới hành chính hiện hữu của xã Phú Tâm, huyện Châu Thành với tổng diện tích 4.099,54 ha.

- Phạm vi ranh giới tiếp giáp xung quanh như sau:

- Phía Bắc : giáp huyện Kế Sách;
- Phía Nam : giáp xã Phú Tâm – huyện Châu Thành;
- Phía Đông : giáp huyện Long Phú;
- Phía Tây : giáp thị trấn Châu Thành và xã Hồ Đắc Kien, huyện Châu Thành.

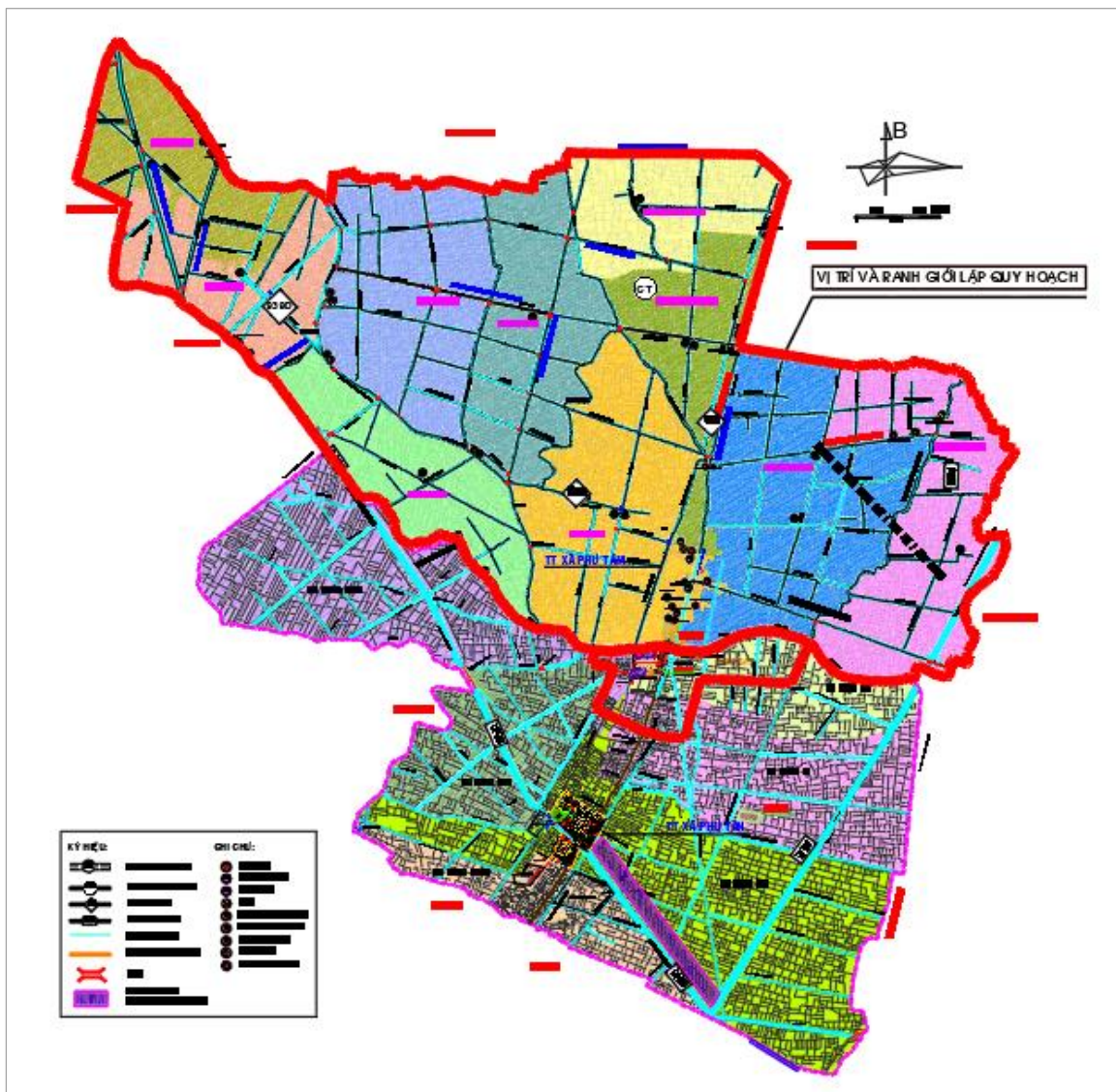


Hình 1: Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trong tỉnh Sóc Trăng

2. Phạm vi nghiên cứu mở rộng

- Với đặc thù của xã Phú Tâm hiện đang phát triển dọc theo tuyến đường ĐT.932 nên không gian xã Phú Tâm có sự kết nối chặt chẽ với không gian xã Phú Tân ở phía nam. Do đó, đề xuất phạm vi nghiên cứu quy hoạch sẽ kết nối mở rộng sang xã Phú Tân theo hướng dọc tuyến đường ĐT.932 về phía nam khoảng 200 ha. Phạm vi nghiên cứu mở rộng nhằm mục tiêu để quản lý phát triển kết nối không gian cảnh quan đô thị, không làm thay đổi địa giới hành chính.

- Bên cạnh đó, khu vực quy hoạch cần được nghiên cứu kết nối trong mối quan hệ với các định hướng quy hoạch cấp vùng, và cần được xem xét trong mối quan hệ tương hỗ về kinh tế - xã hội, có tác động đến sự phát triển của khu vực quy hoạch, gồm có: Vùng Đồng Bằng sông Cửu Long, Vùng tỉnh Sóc Trăng và Vùng huyện Châu Thành.



Hình 2: Sơ đồ ranh giới khu vực lập quy hoạch

CHƯƠNG II

ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN

I. PHÂN TÍCH ĐÁNH ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

Căn cứ các số liệu từ Đài khí tượng thủy văn khu vực Nam bộ và các tài liệu có liên quan, các đặc điểm về điều kiện tự nhiên huyện Châu Thành như sau:

1. Khí hậu

Khí hậu có đặc điểm chung của vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, hàng năm có 02 mùa mưa nắng rõ rệt chịu ảnh hưởng chính của gió mùa Tây - Nam và gió mùa Đông - Bắc vào mùa khô.

1.1 Nhiệt độ

Do ảnh hưởng của xích đạo nên nhiệt độ khá ổn định. Tháng nóng nhất trong năm thường từ tháng 3 - 4, tháng lạnh nhất là tháng Giêng.

- Nhiệt độ trung bình cả năm: 26,8⁰C.
- Thấp nhất: 23,8⁰C.
- Cao nhất: 31,10⁰C.

1.2 Độ ẩm trung bình:

- Độ ẩm trung bình cả năm là 83,4%.
- Độ ẩm cao nhất : 88%.
- Độ ẩm thấp nhất : 77,3%.

1.3 Nắng

- Số giờ nắng trong năm 2.372 giờ
- Nắng nhiều nhất là tháng 3 đến tháng 9: trung bình 260giờ/tháng.
- Nắng ít nhất là tháng 10 đến tháng 2 : trung bình 130 giờ/tháng.

1.4 Gió

Hướng gió thịnh hành là gió Đông từ tháng 11 đến tháng 4; gió Đông Nam tháng 5; gió Tây tháng 6 đến tháng 9; gió Tây Nam tháng 10. Tốc độ gió trung bình năm là 3,9 m/s, trung bình tháng lớn nhất là 4,9 m/s, trung bình tháng nhỏ nhất là 3,1 m/s.

1.5 Mưa

Mùa mưa thường trùng với gió mùa Tây Nam từ biển Đông thổi vào từ tháng 5 đến tháng 11 dương lịch, mang theo nhiều hơi nước làm cho thời tiết mát mẻ, khí hậu ẩm.

Lượng mưa trung bình hàng năm bình quân 1.840 mm/năm, phân bố không đều giữa các mùa; mùa mưa kéo dài 7 tháng (tháng 5 đến tháng 11).

Mưa thường xảy ra và kết thúc rất nhanh nên mang đặc tính mưa giông. Cuối tháng 7, đầu tháng 8 thường có tiểu hạn gọi là hạn Bà Chăn kéo dài từ 10 – 15 ngày.

1.6 Giông, bão

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

2. Đặc điểm địa hình, địa chất thủy văn

2.1 Đặc điểm địa hình, địa chất

- Địa hình: Căn cứ theo dữ liệu địa hình do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp

Khu vực huyện Châu Thành có địa hình tương đối bằng phẳng, độ cao trung bình từ +0,3m đến +1,2m. Địa chất của huyện được hình thành bởi các tầng địa chất chủ yếu là trầm tích mới. Độ sâu từ 0 - 20 m phổ biến là đất sét pha thịt có độ dẻo cao và mềm chịu lực kém. Độ sâu từ 20 - 21m là đất sét có độ dẻo trung bình và thấp, chịu lực tốt.

Huyện có hướng dốc chính nghiêng từ Đông Nam sang Tây Bắc, với 1/3 diện tích đất nằm ở vùng tương đối cao, tập trung ở các xã Phú Tân, Phú Tâm, An Hiệp và An Ninh. Phần diện tích còn lại nằm ở vùng trung bình đến thấp tập trung ở các xã Hồ Đắc Kiện, Thiện Mỹ và một phần ở các xã Phú Tâm, Phú Tân, Thuận Hoà, An Hiệp, An Ninh và thị trấn Châu Thành.

Do đó, địa hình xã Phú Tâm mang những đặc trưng chung của vùng đồng bằng châu thổ, địa hình bằng phẳng và khá đồng nhất. So với cao trình chung của huyện Châu Thành, nền địa hình từ trung bình đến cao.

Khu vực có nền địa hình cao nằm dọc hai bên đường ĐT.932, gồm các khu vực dân cư đã được đầu tư xây dựng. Các khu vực dân cư mật độ thấp kết hợp vườn cây ăn trái có xu hướng thấp dần ra phía các kênh rạch hiện hữu. Cao trình trung bình từ 0,65 (cao trình mặt ruộng) đến 1,8m (cao trình đỉnh lộ của tuyến ĐT.932).

- Địa chất:

Hiện chưa có bản đồ đánh giá địa chất công trình. Qua khảo sát cho thấy cường độ chịu nén khu vực trung bình từ 0,4 – 0,8 kg/cm²; với độ chịu nén này chỉ cho phép xây nhà cấp 4, đối với các công trình kiên cố phải được xử lý nền móng bằng cừ tràm; các công trình có quy mô và tầng cao hơn phải xử lý bằng cọc bê tông.

2.2 Thủy văn

Khu vực quy hoạch ảnh hưởng bởi chế độ bán nhật triều, mực nước lên xuống 2 lần trong ngày, mực nước triều dao động từ 0,4m-1,4m.

Huyện Châu Thành mang đặc điểm chung của vùng đồng bằng sông Cửu Long với hệ thống sông, kênh, rạch chằng chịt, chủ yếu thuộc hệ thống sông Hậu và sông nội đồng. Trên địa bàn có các tuyến thủy như kênh Phụng Hiệp- Sóc Trăng, kênh Mười Hai, kênh Tam Sóc, kênh Ba Rinh, kênh Vòm Cát, kênh 30 tháng 4 và rất nhiều các tuyến kênh rạch khác.

Chế độ bán nhật triều biển Đông ảnh hưởng trực tiếp đến huyện và chảy vào huyện theo hai hướng chính: Hướng từ sông Hậu chảy qua các kênh Quản lộ Phụng Hiệp, kênh Phụng Hiệp – Sóc Trăng, kênh 30/4 và các kênh thủy lợi; Hướng từ sông Mỹ Thanh đổ vào qua sông Nhu Gia theo kênh Phụng Hiệp - Sóc Trăng bị ngăn chặn, chủ động bởi các công ngăn mặn, điều tiết nước. Nên được chia làm 2 vùng như sau:

- Vùng 1: Từ Quốc lộ 1 về hướng Đông Bắc đến Kế Sách và Long Phú, chịu ảnh hưởng trực tiếp của triều biển Đông thông qua sông Hậu và thông qua 2 trục kênh chính của vùng là kênh 30/4 và kênh An Mỹ - 30/4; với biên độ triều trung bình từ 0,5 – 1 m,

thuận lợi cho việc sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản. Khu vực xã Phú Tâm thuộc vùng 1 của huyện.

- Vùng 2: Từ Quốc lộ 1 đến phía Tây Nam giáp huyện Mỹ Tú, kênh Tân Lập và sông Nhu Gia, chịu ảnh hưởng của triều biển Đông thông qua kênh Quản lộ Phụng Hiệp, và chịu ảnh hưởng của triều sông Nhu Gia thông qua các cống điều tiết nước ở dọc theo kênh Phụng Hiệp - Sóc Trăng, sông Nhu Gia; có biên độ triều từ 0,5 – 0,7 m, hay bị gập úng ở phía bắc gây khó khăn cho sản xuất nông nghiệp.

3. Các tài nguyên tự nhiên và nhân văn

3.1 Tài nguyên đất

Tài nguyên đất chủ yếu thuộc nhóm đất giồng cát, phân bố dạng lượn sóng dọc theo đường ĐT.932 thuộc địa bàn các xã Phú Tâm, Phú Tân, An Hiệp và khu vực phía nam thuộc xã An Ninh dọc tuyến đường ĐT.938. Địa thế bằng phẳng thích hợp phát triển nông nghiệp như lúa, rau màu, cây ăn trái và nuôi trồng thủy sản.

Quỹ đất trong phạm vi quy hoạch, phần lớn là đất nông nghiệp, quỹ đất phi nông nghiệp chủ yếu tập trung dọc tuyến đường ĐT.932 thuộc khu vực trung tâm xã là nơi đã đầu tư xây dựng các khu dân cư và các khu chức năng khác phục vụ cho người dân trên địa bàn.

3.2 Tài nguyên nước

Địa bàn xã Phú Tâm có nguồn nước ngọt phong phú bao gồm nước mặt, nước ngầm và nước mưa. Ngoài ra nguồn nước mặt tại khu vực thích hợp trong việc trồng trọt, nuôi trồng thủy sản (nước ngọt).

Nguồn nước ngầm được khai thác sử dụng cho việc sinh hoạt của nhân dân trong huyện bằng giếng khoan. Chất lượng nước phụ thuộc vào độ sâu của giếng khoan.

+ Tầng 1 : sâu đến 30 m nước bị nhiễm mặn, độ mặn khoảng 1g/lít và nhiễm bản hữu cơ cao. Chất lượng phụ thuộc vào nước mặt, như vậy tầng nước ngầm sâu dưới 30 m được khai thác sử dụng.

+ Tầng 2 : sâu 80 m – 200 m chất lượng nước khá tốt, được khai thác sử dụng cho sinh hoạt. Tính chất lý, hóa, sinh trong nước như sau: pH = 7,5 – 8,4; hàm lượng sắt từ 0,11 - 0,82 g/lít; độ mặn 100 - 200 mg/lít.

+ Tầng 3 : sâu 300 m chất lượng tốt hơn nhưng khai thác tốn kém nên ít được khai thác.

Hiện nay tầng 2 là tầng cung cấp nước sinh hoạt cho người dân địa phương xã Phú Tâm, đây là tầng bán áp, nước có chất lượng tương đối tốt.

Xã Phú Tâm có hệ thống sông, kênh rạch phân bố khá dày, đảm bảo về số lượng, chất lượng phục vụ sản xuất và trước đây còn được xử lý để dùng cho sinh hoạt của một số hộ dân; tuy nhiên, hiện nay nguồn nước mặt có dấu hiệu bị ô nhiễm do hoạt động sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi và xả thải của các cơ sở sản xuất kinh doanh.

3.3 Tài nguyên nhân văn, du lịch

Xã Phú Tâm có nghề truyền thống làm bánh pía với thương hiệu “Bánh Pía Vũng Thơm” nổi tiếng từ lâu, là món đặc sản có nguồn gốc của người Hoa được lưu truyền từ nhiều đời cho đến nay. Trải qua nhiều năm hình thành và phát triển, đến nay nghề làm bánh Pía ở Vũng Thơm (xã Phú Tâm) nói riêng và ở tỉnh Sóc Trăng nói chung đã có những bước phát triển bền vững và vượt bậc. Từ nghề truyền thống được làm bằng thủ công và được

lưu truyền trong họ tộc, đến nay, các cơ sở, lò bánh Pía ra đời ngày càng nhiều thành lập Hiệp Hội nghề bánh Pía của tỉnh Sóc Trăng, nhằm đáp ứng nhu cầu và thị hiếu của người tiêu dùng.

Vùng đất Sóc Trăng nói chung và Phú Tâm - Châu Thành nói riêng mang văn hóa truyền thống của 3 dân tộc anh em: Kinh, Hoa, Khmer... nên có nền văn hóa phong phú, đa dạng bản sắc dân tộc.

Trên địa bàn xã còn có các ngôi chùa Phật giáo là những điểm tham quan, du lịch tâm linh, cách trung tâm xã Phú Tâm về phía nam khoảng 4,0 km có Khu văn hóa tín ngưỡng Giếng Tiên (thuộc xã Phú Tân) được xây dựng trên diện tích gần 9,6 ha. Đây là một dự án góp phần bảo tồn văn hóa dân tộc Khmer.

4. Cảnh quan tự nhiên

Cảnh quan xã Phú Tâm mang nét đặc trưng của vùng đồng bằng sông nước với hệ thống sông, kênh, rạch dày đặc, gắn với các vùng trồng lúa và khu vườn cây ăn trái cùng với các tuyến dân cư phân bố dọc theo các trục giao thông thủy và bộ.

Tại khu vực trung tâm xã Phú Tâm, có kênh Vòm Cát nằm trên ranh giới hành chính của xã Phú Tâm và xã Phú Tân, đây là một yếu tố cảnh quan chủ đạo cần có giải pháp khai thác cảnh quan đô thị, hiện nay cầu qua kênh Vòm Cát đã hoàn thành thuận lợi kết nối đường bộ trên tuyến ĐT.932.

5. Khoáng sản

Trên địa bàn xã không có các mỏ khoáng sản có giá trị, mà chỉ có một số dải cát giống có thể khai thác cho san lấp nền; tuy nhiên khu vực này chủ yếu là đất ở dân cư và đất vườn đang được trồng cây ăn quả và rau màu. Trong lĩnh vực xây dựng trên địa bàn có trữ lượng sét chủ yếu tại khu vực các ấp Phú Hòa A, Phú Hòa B, Thọ Hòa Đông A, Thọ Hòa Đông B, Sóc Tháo và có nguồn nước ngầm (nước ngọt) có chất lượng tốt đảm bảo cho sinh hoạt

6. Môi trường

Mức độ khai thác sử dụng tài nguyên đất đai, tài nguyên nước hiện chủ yếu phục vụ cho sản xuất nông nghiệp nên các ô nhiễm về công nghiệp, đô thị trên địa bàn chưa xảy ra; tuy nhiên do việc sử dụng các phân bón vô cơ, thuốc trừ sâu, cùng với rác thải sinh hoạt trực tiếp ra các kênh rạch... là gây ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường đất, nước ở địa bàn.

Để bảo vệ môi trường xanh sạch bền vững, cần đẩy mạnh các biện pháp bảo vệ môi trường sinh thái và khuyến khích người dân thay đổi nếp sinh hoạt, giữ gìn vệ sinh sạch sẽ trong gia đình, cộng đồng.

7. Đánh giá về điều kiện tự nhiên

7.1. Thuận lợi

- Xã có điều kiện khí hậu và mạng lưới kênh rạch tự nhiên thuận lợi cho sinh hoạt và sản xuất nông nghiệp.

- Có quỹ đất lớn phục vụ sản xuất và phát triển xây dựng đô thị;

- Tài nguyên nhân văn, văn hóa địa phương là một thuận lợi khai thác các hoạt động dịch vụ du lịch.

- Cảnh quan thiên nhiên mang đặc thù vùng sông nước, thuận lợi khai thác cảnh quan đô thị, vì khí hậu đô thị.

7.2. Khó khăn

- Nền đất thấp nên đòi hỏi chi phí đầu tư xây dựng cao trong quá trình xây dựng phát triển đô thị.

- Mạng lưới kênh rạch vừa là thuận lợi về sản xuất nhưng cũng là khó khăn trong quá trình đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

II. HIỆN TRẠNG KINH TẾ XÃ HỘI

1. Hiện trạng kinh tế

Xã Phú Tâm trước đây thuộc huyện Mỹ Tú, sau khi chia tách thành 2 huyện Mỹ Tú và Châu Thành, xã thuộc huyện Châu Thành như hiện nay. Trong những năm gần đây, kinh tế của địa phương có những bước tăng trưởng nhanh ổn định xuất hiện nhiều mô hình sản xuất mới làm tiền đề cho sự phát triển kinh tế - xã hội trong những năm tới.

Cơ cấu kinh tế của địa phương có sự chuyển dịch tích cực theo hướng tăng tỷ trọng ngành công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ, giảm dần tỷ trọng ngành nông nghiệp. Trong lĩnh vực nông nghiệp tập trung vào tăng năng suất, tăng chất lượng, ứng dụng khoa học kỹ thuật trong sản xuất.

Thực hiện chương trình sản xuất nông nghiệp theo hướng hàng hoá, địa phương đã tập trung chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu cây trồng vật nuôi, cơ cấu mùa vụ đồng thời đã trợ giá giống để đưa một số giống lúa đặc sản, lúa chất lượng cao..., có giá trị, năng suất, chất lượng cao vào sản xuất và tạo ra sản phẩm hàng hoá góp phần thúc đẩy kinh tế nông thôn phát triển.

Theo báo cáo tình hình phát triển Kinh tế xã hội và an ninh quốc phòng xã Phú Tâm năm 2023 do UBND xã cung cấp, các kết quả đạt được trong các lĩnh vực kinh tế như sau:

1.1 Lĩnh vực nông nghiệp

- **Cây lúa:** Tính theo năm lương thực diện tích xuống giống đạt 8.973/8.496 ha, đạt 105,61% so với kế hoạch (KH); năng suất đạt 6,09 tấn/ha, đạt 97,42% so với KH; sản lượng 55.006,6/52.784 tấn, đạt 104,21% so với KH.

+ Vụ Đông Xuân năm 2022-2023: diện tích xuống giống được 5.962/5.483 ha, đạt 108,74% so với KH, bằng 103,18% so với CK; năng suất đạt 6,3/6,44 tấn/ha, đạt 97,83% so với KH.

+ Vụ Hè Thu 2023: diện tích xuống giống được 3.011/3.013 ha, đạt 99,93% so với KH, bằng 99,99% so với CK; năng suất đạt 5,8/5,8 tấn/ha, đạt 100% so với KH.

- **Cây màu:** Diện tích xuống giống 715/700 ha, đạt 102,14% KH. Diện tích trồng màu dưới chân ruộng luôn được duy trì và ổn định.

- **Cây ăn trái:** Diện tích cây ăn trái 355 ha, sản lượng: 3.380/3.288 tấn, đạt 102,8% KH. Diện tích được duy trì, nông dân thường xuyên chăm sóc, cải tạo và nâng chất nhằm tăng hiệu quả kinh tế hộ. Các mô hình cây ăn trái có hiệu quả: mô hình Bưởi da xanh, Chanh không hạt, Mít Thái,... tại các ấp Phú Thành A, Phú Thành B, Sóc Tháo, Thọ Hòa Đông B..

- **Chăn nuôi:** Tổng đàn gia súc từ đầu năm đến nay là 6.614/6.610 con đạt 100,06% so với KH, trong đó: tổng đàn Heo 5.926 con (trang trại heo 2.400 con), tổng đàn Bò 688 con, Dê 406 con. Tổng đàn gia cầm là 144.260/70.000 con, đạt 206,09% so với KH (trong đó: trang trại Gà 120.000 con).

- **Thủy sản:** Từ đầu năm đến nay thả nuôi 175/163 ha, đạt 107,36% KH; sản lượng 490/489 tấn, đạt 100.02%. Diện tích thả nuôi cá trên địa bàn xã chủ yếu người dân tận dụng các ao ruộng thả nuôi để tăng thu nhập, nên năng suất và sản lượng đạt chưa cao.

- **Công tác giao thông - thủy lợi:** Kiện toàn Ban chỉ đạo giao thông nông thôn mùa khô năm 2023, triển khai kế hoạch Thực hiện công tác Thủy lợi -GTNT mùa khô gắn với cảnh quan môi trường nông thôn năm 2023.

- Thực hiện chương trình OCOP: Tính đến nay xã có 01 sản phẩm đạt hạng 3 sao bánh pía của cơ sở Mỹ Hiệp Thành.

- **Kinh tế tập thể:** hiện nay trên địa bàn xã có 02 HTX và 05 THT vẫn duy trì tốt hoạt động sản xuất. Trong quá trình hoạt động các THT, HTX làm được các dịch vụ hỗ trợ cho xã viên như hoạt động tín dụng nội bộ, tập huấn chuyển giao khoa học kỹ thuật, dịch vụ cung ứng giống cây trồng - vật nuôi, dịch vụ làm đất.

- **Kinh tế trang trại:** Trên địa bàn xã có 03 trang trại, trong đó: 01 trang trại chăn nuôi heo thịt quy mô 2.400 con, 02 trang trại chăn nuôi gà thịt quy mô 120.000 con. Nhờ thực hiện tốt các biện pháp vệ sinh phòng dịch vật nuôi phát triển, đạt hiệu quả kinh tế cao. Góp phần phát triển kinh tế địa phương, giải quyết việc làm cho lao động nông thôn.

1.2 Lĩnh vực Công Nghiệp-TTCN, thương mại, dịch vụ

- **Về công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:** Tổng số các cơ sở sản xuất kinh doanh và dịch vụ trên địa bàn 237 cơ sở. Trong đó: Lập bỏ: 123 hộ; Khai thuế 06 hộ; Dưới ngưỡng 47 hộ; Đề nghị đóng MST: 36 hộ; Chưa đăng ký thuế: 25 hộ. Nhìn chung, lĩnh vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp phát triển ổn định.

- **Thương mại và dịch vụ:** Hoạt động thương mại trên địa bàn xã diễn biến tốt, giá cả ổn định, các cơ sở kinh doanh, tiểu thương tại các chợ chủ động xây dựng kế hoạch dự trữ, cung ứng hàng hóa thiết yếu đảm bảo các mặt hàng tiêu dùng phục vụ cho người dân. Các ngành, các ấp, Ban quản lý chợ tăng cường tuyên truyền công tác phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, vệ sinh an toàn thực phẩm, đảm bảo an toàn giao thông tại khu vực chợ.

Các thành phần kinh tế tham gia hoạt động cũng có những thay đổi trong cơ cấu cho phù hợp với yêu cầu của sản xuất. Chính quyền địa phương đã chỉnh trang lại chợ xã đảm bảo trật tự mua bán và vệ sinh môi trường. Nhìn chung ngành CN – TTCN và dịch vụ đã góp phần giải quyết việc làm tại chỗ và thu nhập ổn định cho một bộ phận lao động nhất định.

Thương mại – dịch vụ trên địa bàn khá phát triển, thu hút nhiều hộ gia đình, cá nhân tham gia với các loại hình như: vật tư nông nghiệp, vật tư xây dựng, xăng dầu, thu mua hàng nông sản, hàng tiêu dùng. Thương mại - dịch vụ đã đáp ứng được nhu cầu cơ bản cho phát triển sản xuất và đời sống của nhân dân.

2. Hiện trạng xã hội

2.1. Dân số

Theo số liệu thống kê giai đoạn 2019-2023, dân số xã Phú Tâm có tốc độ gia tăng dân số khá ổn định với tỷ lệ tăng chung bình quân khoảng 1,04%/năm. Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên hiện không có số liệu thống kê riêng của huyện, tuy nhiên căn cứ theo số liệu thống kê bình quân của tỉnh là 0,56% (Niên giám thống kê tỉnh Sóc Trăng năm 2023).

Hiện nay, xã Phú Tâm là địa phương có dân số cao nhất toàn huyện, với dân số hiện trạng toàn xã năm 2023 là 21.789 người.

Với diện tích 4.099,54 ha (40,99 km²), mật độ dân số trung bình của xã Phú Tâm khoảng 531,57 người/km². Mật độ dân số của xã ở mức trung bình so với các đơn vị hành chính thuộc huyện do đặc thù diện tích tự nhiên khá lớn. Dân cư được phân bố ở 10 ấp (ấp Giồng Cát, ấp Sóc Tháo, ấp Phú Hòa A, ấp Phú Hòa B, ấp Phú Bình, ấp Thọ Hòa Đông A, ấp Thọ Hòa Đông B, ấp Phú Hữu, ấp Phú Thành A, ấp Phú Thành B).

Bảng 1: Thống kê diện tích, dân số xã Phú Tâm năm 2023

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích tự nhiên (ha)	Dân số (người)
1	ấp Phú Thành A	445,00	1.191
2	ấp Phú Thành B	687,00	3.330
3	ấp Thọ Hòa Đông A	282,00	2.086
4	ấp Thọ Hòa Đông B	285,00	2.626
5	ấp Phú Hữu	554,00	3.357
6	ấp Phú Bình	352,00	4.766
7	ấp Phú Hòa A	480,04	1.186
8	ấp Phú Hòa B	410,80	369
9	ấp Giồng Cát	300,80	1.342
10	ấp Sóc Tháo	302,90	1.536
Tổng số		4.099,54	21.789

(Nguồn: Số liệu thống kê của công an huyện cumg cấp)

Bảng 2: Dân số xã Phú Tâm giai đoạn 2019 - 2023

Thời điểm	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Dân số (người)	20.922	21.200	21.541	21.803	21.789

(Nguồn: Số liệu thống kê của công an huyện cumg cấp)

Đối với dân số tạm trú, theo số liệu của công an huyện Châu Thành, tính đến tháng 6/2024 dân số tạm trú là 69 người. Hiện trên địa bàn xã không có khu du lịch và các công trình cấp huyện như bệnh viện, trung tâm đào tạo,...nên số lượng khách vắng lai, lưu trú ngắn ngày tại địa phương theo đánh giá là không đáng kể.

2.2 Lao động

Lao động trong độ tuổi trên địa bàn chiếm khoảng 62,75% dân số, trong đó, lao động trong khu vực 2 (công nghiệp-xây dựng) và khu vực 3 (thương mại dịch vụ) chiếm tỷ lệ cao hơn lao động thuộc khu vực 1 (nông lâm nghiệp). Hiện tại ở khu vực trung tâm xã, dân cư hoạt động kinh tế phi nông nghiệp, chiếm chủ yếu là các hoạt động dịch vụ kinh doanh cá thể phục vụ cho nhu cầu thường ngày của nhân dân trong xã, các hoạt động sản xuất quy mô vừa và nhỏ với các ngành nghề truyền thống địa phương.

Tổng dân số trong độ tuổi lao động: 13.672 lao động. Trong đó:

- Tỷ lệ lao động nông nghiệp: 44,62%;
- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp: 55,38%.

Cơ cấu lao động của xã có thể thấy, tỷ lệ lao động phi nông nghiệp đang tăng dần và chiếm ưu thế với sự phát triển của các hoạt động sản xuất TTCN, thương mại dịch vụ trên địa bàn và tỷ lệ lao động nông nghiệp có xu hướng giảm dần cùng với xu thế đô thị hóa. Tuy nhiên với địa bàn xã có quỹ đất nông nghiệp lớn và nằm trong vùng phát triển trồng lúa chất lượng cao của huyện, nên lĩnh vực nông nghiệp vẫn đóng một vai trò quan trọng trong cơ cấu kinh tế với tỷ lệ lao động trong lĩnh vực này là 44,62%;

Trong tương lai, khi được đầu tư các yếu tố tạo động lực như đường giao thông, các khu đô thị, dịch vụ, đặc biệt là các tuyến giao thông liên kết vùng sẽ đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu lao động trên địa bàn.

3. Đánh giá về hiện trạng kinh tế - xã hội

3.1. Thuận lợi

- Xã Phú Tâm có quá trình phát triển các ngành nghề truyền thống địa phương lâu đời, với các hoạt động kinh tế nhộn nhịp, sầm uất, có thương hiệu « bánh pía Vũng Thơm » được nhiều người biết đến.

- Lực lượng lao động khá dồi dào và đang có xu thế chuyển dịch lao động sang các lĩnh vực phi nông nghiệp.

- Về phát triển kinh tế, xã đã có những chính sách phát triển đúng đắn tạo nên những thành quả nhất định trong các lĩnh vực kinh tế.

- Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng và ổn định. Tuy nhiên, với mục tiêu phát triển đô thị trong tương lai, cần đẩy mạnh phát triển lĩnh vực thương mại - dịch vụ và công nghiệp - xây dựng trong các giai đoạn sắp tới.

3.2. Khó khăn

- Các hoạt động kinh tế chủ yếu còn ở quy mô nhỏ.

- Địa bàn rộng, dân số phân bố không đều.

- Lực lượng lao động cần được đào tạo để đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai trên địa bàn xã.

III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

1. Hiện trạng

Tổng diện tích đất đai tự nhiên của xã là 4.099,54 ha. Xã Phú Tâm có diện tích lớn thứ 2 của huyện Châu Thành (sau xã Hồ Đắc Kien). Trong đó:

- Đất dân dụng có tổng diện tích 91,98 ha chiếm 2,24% diện tích đất toàn khu. Gồm các loại đất như: đất nhóm nhà ở, đất giáo dục, đất y tế, đất văn hóa – thể dục thể thao, đất trụ sở cơ quan cấp đô thị, đất công trình công cộng, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị.

- Đất ngoài dân dụng có tổng diện tích 234,49ha chiếm 5,72% diện tích đất toàn khu. Gồm các loại đất như: đất an ninh, đất cơ sở sản xuất, đất tôn giáo, tín ngưỡng, giao thông đối ngoại.

- Đất nông nghiệp và các chức năng khác có tổng diện tích 3.773,07ha chiếm 92,04% diện tích đất toàn xã. Gồm các loại đất như:

- + Diện tích đất sản xuất nông nghiệp chiếm 3.690,78ha.

- + Diện tích nuôi trồng thủy sản chiếm 5,84ha.

- + Diện tích sông ngòi, kênh rạch chiếm 76,45ha.

- Tính trung bình mật độ dân số trên diện tích đất xây dựng đạt khoảng 6.286 người/km² là phù hợp với tiêu chuẩn mật độ dân số của đô thị loại V. Tuy nhiên, với nhu cầu phát triển đô thị và gia tăng dân số trong tương lai, cần có giải pháp quy hoạch quỹ đất xây dựng hạ tầng đô thị nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển.

- Tỷ lệ đất giao thông (40,55ha) trên đất xây dựng (326,47 ha) đạt khoảng 12,42% là tiêu chuẩn ở mức trung bình của đô thị loại V. Trong tương lai, cần tiếp tục đầu tư xây dựng mạng lưới giao thông đáp ứng theo tiêu chuẩn giao thông đô thị.

Hiện trạng sử dụng đất của xã Phú Tâm được thống kê trong bảng dưới đây :

Bảng 3: Thống kê hiện trạng sử dụng đất xã Phú Tâm năm 2023

STT	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	91,98	2,24
1	Đất nhóm nhà ở	50,11	
2	Đất giáo dục	3,17	
3	Đất y tế	0,07	
4	Đất văn hóa - thể dục thể thao	1,45	
5	Đất thương mại dịch vụ	1,62	
6	Đất trụ sở cơ quan cấp đô thị	0,65	
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0	
8	Đất giao thông đô thị	34,31	
9	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	0,60	
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	234,49	5,72
1	Đất cơ sở sản xuất	3,12	
2	Đất an ninh	0,19	
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	5,50	
4	Giao thông đối ngoại	6,24	
5	Hạ tầng kỹ thuật khác	219,44	
III	KHU NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	3.773,07	92,04
1	Đất sản xuất nông nghiệp	3.690,78	
2	Nuôi trồng thủy sản	5,84	
3	Sông, suối, kênh, rạch	76,45	
	TỔNG CỘNG	4099,54	100,00

(Nguồn : Thông báo số 10-TB/UBND ngày 20/3/2023 của UBND huyện Châu Thành về kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Châu Thành)

2. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất

2.1. Thuận lợi

- Đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn tạo thuận lợi phát triển kinh tế địa phương.
- Đất xây dựng các công trình, khu chức năng về cơ bản đã đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị trước mắt.
- Quỹ đất lớn, thuận lợi phục vụ mục tiêu phát triển đô thị, phát triển mở rộng và xây dựng các khu chức năng trong tương lai.

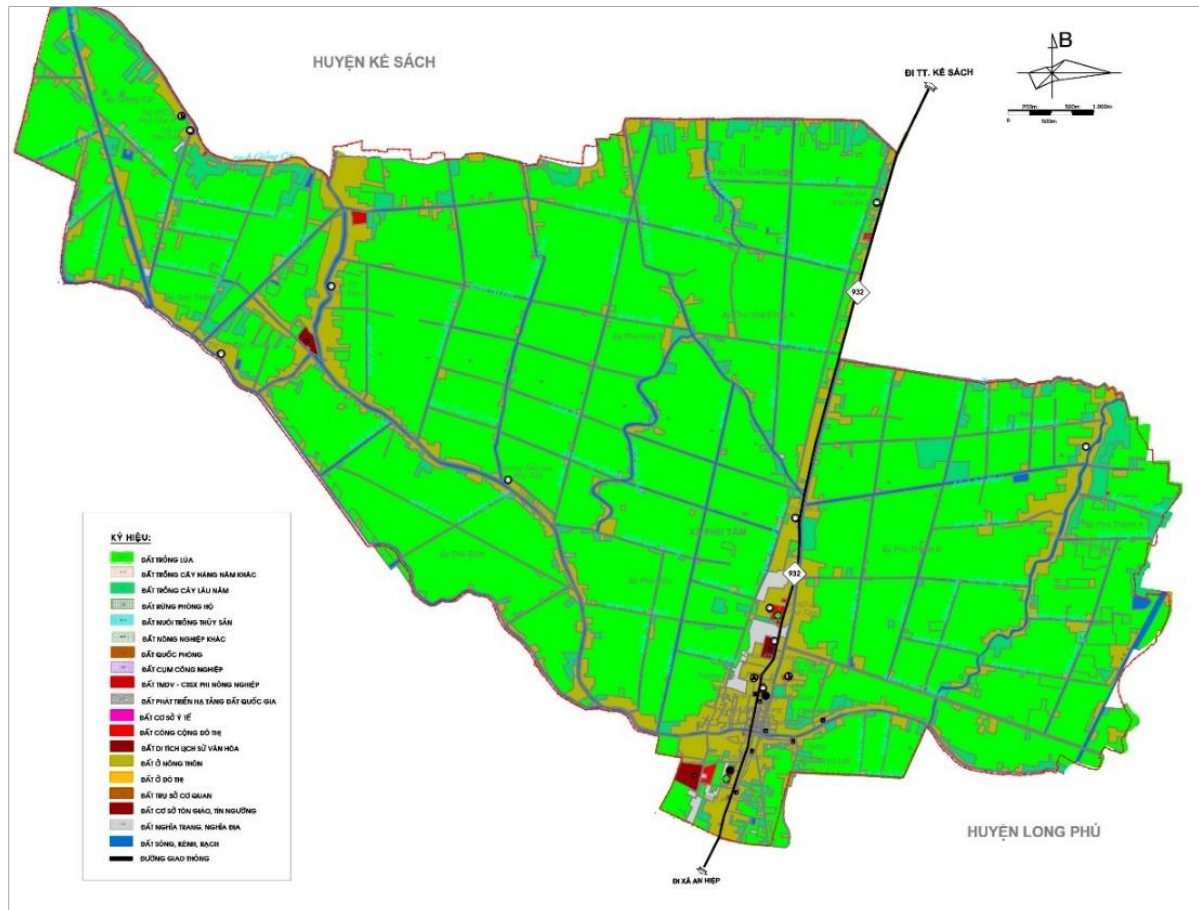
2.1. Khó khăn

- Tổng diện tích tự nhiên lớn dẫn đến mật độ cư trú thấp, ngoài khu vực trung tâm xã,

các khu dân cư có xu hướng phân tán, bám dọc theo các tuyến giao thông hoặc sông rạch nên gây khó khăn về việc đầu tư hạ tầng đô thị phục vụ người dân, chi phí đầu tư lớn, bán kính phục vụ xa.

- Quá trình đô thị hóa sẽ dẫn đến việc thu hẹp đất sản xuất nông nghiệp để xây dựng các khu chức năng đô thị, cần có sự tính toán phù hợp trong quá trình phát triển nhằm không gây ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp.

- Diện tích kênh rạch mặt nước lớn là một thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp, tiêu thoát nước hiệu quả, nhưng bên cạnh đó, hệ thống kênh rạch gây khó khăn về đầu tư xây dựng mạng lưới hạ tầng đô thị.



Hình 3: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng xã hội

IV. HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐÔ THỊ

1. Hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội

Hệ thống hạ tầng xã hội trên địa bàn xã đã được đầu tư, cơ bản đáp ứng nhu cầu của người dân và nhìn chung phù hợp với tiêu chí đô thị loại V đã được công nhận tại khu trung tâm xã.

Tuy nhiên với định hướng phát triển trong tương lai, cần xem xét việc đầu tư, nâng cấp các cơ sở hạ tầng xã hội đạt các tiêu chí đô thị loại V theo quy định cho toàn xã Phsư Tâm nhằm đảm bảo phục vụ tốt cho nhân dân về chất lượng cũng như bán kính phục vụ các công trình này.

1.1 Công trình hành chính

Trụ sở UBND xã Phú Tâm hiện đã được xây dựng khang trang, có vị trí nằm tiếp cận trên tuyến đường ĐT.932, thuận tiện cho người dân đến liên hệ các thủ tục hành chính.

Công trình xây dựng kiên cố, kết cấu BTCT với tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng khoảng 40% với kiến trúc hiện đại và phù hợp với tính chất công trình hành chính.



Hình 4: UBND xã Phú Tâm



Hình 5: Nhà văn hóa xã Phú Tâm



Hình 6: Trạm y tế xã



Hình 7: Chợ Phú Tâm

1.2. Công trình văn hóa – thể dục thể thao

Nhà văn hóa xã Phú Tâm: đã xây dựng kiên cố với tầng cao 01 tầng, vị trí tiếp cận trên tuyến đường ĐT.932. Công trình kết hợp với chức năng trung tâm học tập cộng đồng của xã, là nơi người dân học tập, giao lưu, hội họp và sinh hoạt văn hóa.

Bên cạnh nhà văn hóa là cụm công trình TDTT gồm sân bóng đá và các sân thể thao khác phục vụ cho các hoạt động giao lưu, vui chơi, tập luyện thể thao của thanh thiếu niên và người dân trên địa bàn xã. Trong đó :

- Nhà văn hóa: diện tích 358,8 m²
- Cụm sân vận động, sân thể thao: diện tích 3.540 m²

Cần đầu tư phát triển thêm các khu cây xanh gần với các sân bãi thể dục thể thao nhằm phục vụ cho các khu dân cư hiệu quả hơn khi đô thị phát triển mở rộng.

1.3. Công trình y tế

Trạm y tế xã Phú Tâm được xây dựng kiên cố với tầng cao xây dựng 02 tầng, vị trí tiếp cận với tuyến đường ĐT.932. Công trình có diện tích xây dựng 742 m², với 12 giường, có 01 bác sĩ và 09 y sĩ, được, hộ sinh.

Về trang thiết bị, hiện trạm y tế xã đã xây dựng đạt chuẩn, đảm bảo các hoạt động khám chữa bệnh ở cấp xã cho người dân địa phương.

Trên địa bàn xã, tỷ lệ người dân tham gia các hình thức BHYT hiện nay khoảng 19.700 người chiếm 94,48% dân số.

Đối với tiêu chí đô thị, trạm y tế xã không được tính cho công trình y tế đô thị, do đó, cần nghiên cứu đầu tư thêm công trình y tế ở cấp phòng khám đa khoa nhằm phục vụ cho nhu cầu phát triển trong tương lai khi hình thành thị trấn.

1.4. Công trình thương mại dịch vụ

Công trình dịch vụ thương mại hiện có gồm: chợ, bưu điện, các cơ sở kinh doanh thương mại tư nhân và các hộ dân kinh doanh cá thể nhỏ lẻ ở khu vực trung tâm các xã.

Các công trình hiện trạng được xây dựng hầu hết là kết cấu kiên cố và bán kiên cố với tầng cao 1-2 tầng. Trong đó:

- Chợ Phú Tâm: Khu nhà chính được kiên cố hóa: Diện tích chung 1282,3 m², nhà lồng chợ 504 m². Bố trí đủ điều kiện cho các hộ kinh doanh cố định, không cố định đều từ 4m² trở lên đối với 01 điểm kinh doanh.
- Trụ sở Bưu Chính –Viễn Thông: diện tích xây dựng 439,2 m².

Đối với chợ Phú Tâm hiện hữu đã xây dựng và hoạt động khá lâu, hiện nay với diện tích nhỏ, dân cư xung quanh chợ rất đông nên không có diện tích để mở rộng chợ. Bên cạnh đó, thiếu các không gian cây xanh, sân chợ, khu vực đậu xe. Về giao thông tiếp cận, chợ đang tọa lạc tại vị trí tiếp giáp chân cầu Phú Tâm gây những bất cập về giao thông. Do đó, trong tương lai cần nghiên cứu phát triển các khu thương mại dịch vụ mới nhằm giảm áp lực cho khu chợ hiện nay và tạo động lực phát triển mở rộng không gian đô thị.

1.5. Công trình giáo dục – đào tạo

Về công trình giáo dục trên địa bàn xã hiện có 05 trường, từ bậc mầm non, tiểu học, THCS và THPT, cụ thể như sau :

- Trường Mầm non: 01 trường (1 điểm) có 14 phòng học, diện tích khoảng 5.000m², đáp ứng được khoảng 100% nhu cầu học của các trẻ trong xã (trường đạt chuẩn Quốc gia)
- Trường tiểu học: toàn xã có 02 trường có 41 phòng học, diện tích xây dựng 10715,4 m². Có trường 02 trường đạt chuẩn quốc gia, trong đó: 01 trường được công nhận đạt chuẩn quốc gia mức độ 2.
- Trường trung học cơ sở: toàn xã có 01 trường Trung học cơ sở có 21 phòng học, diện tích xây dựng 2926,9 m² và 01 trường Tiểu học – Trung học cơ sở có: 21 phòng, với diện tích: 3826,6 m².
- Trường trung học phổ thông Phú Tâm diện tích: 5091 m² có 17 phòng học, (trường đạt chuẩn Quốc gia).

Các trường học về cơ bản đáp ứng cho nhu cầu học tập trong giai đoạn trước mắt, tuy nhiên, diện tích các trường hầu hết khá nhỏ (trong đó, trường THPT hiện có 5091 m²) nên cần tính toán khả năng mở rộng và bố trí thêm trường mới khi dân số gia tăng trong tương lai nhằm đảm bảo tiêu chuẩn quy định và bán kính phục vụ.

Khu vực thuộc xã Phú Tân trong ranh giới quy hoạch mở rộng hiện có 01 trường mầm non Phú Tân.



Hình 8: Trường THPT Phú Tâm



Hình 9: Trường THCS Vũng Thơm



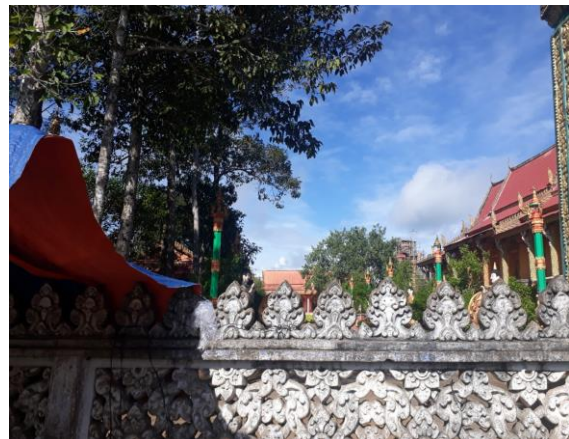
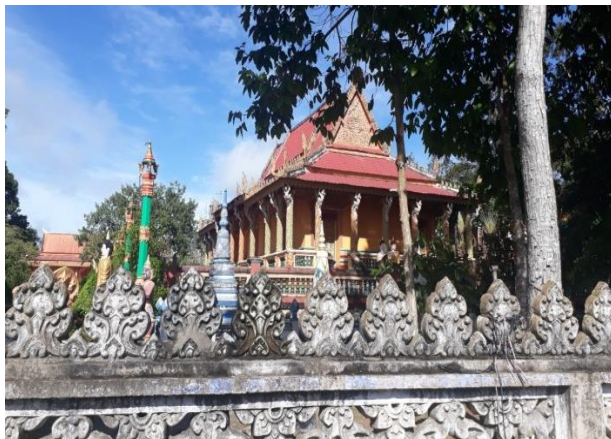
Hình 10: Trường tiểu học Phú Tâm A



Hình 11: Trường mầm non Phú Tâm

1.6. Các công trình tôn giáo

Các công trình tôn giáo trên địa bàn xã Phú Tâm mang đặc trưng văn hóa tín ngưỡng, tâm linh của cả 3 dân tộc Việt – Hoa-Khmer nhưng các chùa mang sắc thái của văn hóa Khmer khá rõ nét, trong đó các công trình tôn giáo Xã Phú Tâm: Chùa Phnorocka với diện tích 21.756, Chùa Phật Quang diện tích 388,3m² chùa Ba Tiên, Miếu Ông Tà... Trên phạm vi thuộc xã Phú Tâm có chùa Chămpa.



Hình 12, 13: Chùa Phnorocka

1.7. Công trình nhà ở và hình thái phân bố dân cư

Hiện trạng xây dựng nhà ở tại xã Phú Tâm phân bố không đồng đều và đa dạng phụ thuộc vào hoạt động kinh tế của người dân. Hiện trạng khu vực quy hoạch có 3.978 căn nhà trong đó bao gồm các loại nhà ở như: nhà ở nông thôn đạt chuẩn tập trung chủ yếu tại khu trung tâm và dọc tuyến đường ĐT.932. Nhà ở đơn sơ và nhà ở thiếu kiên cố chiếm tỷ lệ không lớn, chủ yếu phân bố ở các khu vực xa trung tâm trong khu vực đất canh tác nông nghiệp.

Các hình thái phân bố dân cư chủ yếu gồm có:

- Hình thái tập trung (khu, cụm dân cư) : dân cư tập trung đông nhất ở khu vực trung tâm xã dọc theo tuyến đường ĐT.932 và dọc theo kênh Vòm Cát kết nối với dân cư thuộc xã Phú Tân ở phía nam. Ngoài ra, ở trung tâm một số ấp có vị trí giao thông thuận lợi, dân cư cũng tập trung thành cụm nhỏ.
- Hình thái phân bố theo tuyến: dân cư sống dọc theo các trục đường giao thông chính và các tuyến kênh rạch, trong đó, mật độ cao nhất là dọc theo tuyến ĐT.932.
- Hình thái phân tán: một bộ phận nhỏ dân cư sản xuất nông nghiệp sống phân tán gần với đất canh tác.

2. Hiện trạng không gian kiến trúc cảnh quan

Về cảnh quan tự nhiên, xã hiện có hệ thống sông kênh rạch dày đặc, các tuyến chính bao gồm Kênh Vòm Cát kết nối 2 xã Phú Tâm và Phú Tân, kênh Cầu Chùa kênh 20, kênh Hậu Phú Hữu, kênh Phú Tâm, kênh Ông Quên... là các tuyến chính trải dọc theo toàn bộ chiều dài đô thị Phú Tâm. Đây là các tuyến sông rạch có tiềm năng để khai thác cảnh quan đô thị và các hoạt động dịch vụ du lịch trải nghiệm nhằm tạo động lực phát triển đô thị trong tương lai. Các tuyến sông rạch cũng là yếu tố tạo nên sắc thái đô thị sông nước của Vùng ĐBSCL.



Hình 14: Không gian cảnh quan khu vực trung tâm xã Phú Tâm



Hình 15: Kiến trúc nhà ở tại các khu dân cư trung tâm xã Phú Tâm

Các vùng trồng lúa và sản xuất nông nghiệp hiện hữu cũng góp phần tạo nên một không gian xanh tự nhiên cho đô thị. Trong giải pháp quy hoạch cần khai thác các khu vực xanh tự nhiên ven sông rạch, các khu dân cư mật độ thấp có sân vườn và hạn chế xây dựng mật độ quá cao, tạo điều kiện dẫn mật độ dân cư ở khu vực trung tâm ra các khu dân cư mới để người dân có không gian sống tốt hơn và tiện nghi hơn.

Về kiến trúc cảnh quan đô thị hiện nay còn hạn chế. Ngoài một số công trình hành chính, giáo dục đã được đầu tư xây dựng ở khu trung tâm xã, nhìn chung kiến trúc đô thị chưa đồng bộ, các khu dân cư có kiến trúc nhà ở còn tự phát, chưa có các công trình công cộng làm điểm nhấn, chưa có các khu chức năng như công viên cây xanh, không gian mở đô thị.

3. Đánh giá hiện trạng hạ tầng xã hội và cảnh quan đô thị

3.1. Thuận lợi

- Hệ thống công trình hạ tầng xã hội cơ bản đã được đầu tư đáp ứng được nhu cầu trước mắt cho người dân. Các công trình được quan tâm đầu tư, nâng cấp đảm bảo chất lượng phục vụ.

- Có quá trình phát triển lâu đời, thuận lợi về giao thông, nền kinh tế ổn định và phát triển nên đã hình thành nên các khu dân cư tập trung đông đúc mang hình thái đô thị, là tiền đề phát triển thành thị trấn.

- Có lợi thế về cảnh quan tự nhiên, môi trường sinh thái phục vụ cho mục tiêu phát triển thương mại dịch vụ và phát triển đô thị.

3.2. Khó khăn

- Hệ thống công trình hạ tầng xã hội của toàn xã chưa đủ điều kiện phát triển mở rộng và đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai, đặc biệt là chưa đáp ứng mục tiêu hướng đến nâng cao chất lượng phục vụ theo các tiêu chí đô thị loại V.

- Kiến trúc đô thị còn manh mún, chưa đồng bộ. Cần có định hướng quy hoạch về kiến trúc cảnh quan đô thị làm cơ sở cho địa phương có thể quản lý các dự án đầu tư xây dựng một cách đồng bộ, từ đó tạo nên bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị hiện đại và hấp dẫn, làm tăng giá trị đất đai và thu hút người dân đến sinh sống.

V. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Hệ thống giao thông

1.1. Giao thông đường bộ

❖ Đường tỉnh

- ĐT.932: là tuyến đường tỉnh theo phương dọc bắc nam, đóng vai trò là tuyến đối ngoại huyết mạch của xã Phú Tâm kết nối với Quốc lộ 1, phía bắc nối đi huyện Kế Sách, phía nam nối các xã Phú Tân, An Hiệp, An Ninh và giao với ĐT.939. Hiện nay tuyến đã được đầu tư xây dựng với mặt đường nhựa rộng 9,0m, lộ giới 20m. Đây là tuyến đối ngoại chủ đạo kết nối với huyện Kế Sách, Mỹ Tú và nối ra QL.1, QL.91B (Nam Sông Hậu), với quy mô hiện trạng sẽ không đủ đáp ứng nhu cầu lưu thông trong tương lai, cần nghiên cứu đề xuất quy mô phù hợp.

- Trong tương lai theo định hướng Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng dự kiến sẽ hình thành 02 tuyến đường tỉnh là ĐT.939B và ĐT.932D đi qua địa bàn xã Phú Tâm tạo điều kiện kết nối với các khu vực xung quanh thuận lợi hơn.

❖ Đường huyện:

Các tuyến đường huyện đi qua địa bàn xã đạt tiêu chuẩn cấp VI đồng bằng, quy mô đầu tư hiện trạng là mặt đường bê tông nhựa, bê tông cốt thép rộng từ 3,5-5,5m, gồm các tuyến sau:

- ĐH. 92 (đường Kênh Sư Đạo) : là tuyến kết nối xã Phú Tâm với xã Hồ Đắc Kien và khu Phân Trường Phú Lợi. Đoạn qua địa bàn xã đã đầu tư đến giáp kênh 30/4.
- ĐH. 94: là tuyến kết nối với thị trấn Châu Thành và QL.1, hiện đã đầu tư từ QL.1 đến kênh Vòm Cát, dài 9.494m, rộng 5m, kết cấu đường nhựa. Trong tương lai, tuyến đường huyện 94 sẽ trùng với tuyến ĐT.939B theo Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng, với chức năng là tuyến đối ngoại quan trọng song song với ĐT.932 có vai trò kết nối Phú Tâm với thị trấn Châu Thành, kết nối huyện Châu Thành với Mỹ Tú, Kế Sách cũng như kết nối với các tuyến QL.1, QL.91B. Do đó, cần đề xuất quy mô phù hợp nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai.
- ĐH. 95 (đường kênh 30/4) : là tuyến chạy song song với kênh 30/4 và ranh giới giữa thị trấn Châu Thành và xã Phú Tâm, hiện đã đầu tư đoạn nối từ ĐH.94 đến ĐH.97 và đoạn từ ĐT.932 nối qua KCN An Nghiệp ra QL.60. Tương lai tuyến ĐH. 95 sẽ trùng với tuyến ĐT.932D theo định hướng Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng
- ĐH. 97: là tuyến nối xã Thuận Hòa, xã Phú Tân và xã Phú Tâm. Hiện trạng đã đầu tư đoạn từ QL.1 đến kênh Vòm Cát xã Phú Tâm, tương lai dự kiến sẽ kết nối với các xã An Hiệp và An Ninh.

❖ Đường xã:

Trên địa bàn có các tuyến đường đã được đầu tư như:

- + Đường Thuận Hòa - Phú Tâm (Giáp TT.Châu Thành - Giáp tỉnh lộ 932).
- + Đường Kênh số 10 (Giáp kênh 30/04 - Giáp lộ Giồng Cát).
- + Đường kênh Chêch Chén (Giáp Đường Thuận Hòa-Phú Tâm).
- + Và một số tuyến đường khác.

❖ Đường nội bộ khu dân cư:

Các tuyến đường nội bộ khu dân cư ở khu vực trung tâm xã được đầu tư chủ yếu ở khu vực chợ, các khu dân cư hiện hữu ven tuyến ĐT.932, ven kênh Vòm Cát (sông Phú Tâm) như: đường dọc kênh Phú Nổ, đường dọc kênh Cầu Chùa,...các tuyến đường nội bộ đa số khá nhỏ hẹp và chủ yếu liên thông cục bộ một số khu vực, chưa được kết nối liên hoàn với nhau.

Với mật độ dân cư tập trung đông nên việc mở rộng đường hiện trạng trong khu vực trung tâm là rất khó khăn, bề rộng các tuyến đường trong khu vực chợ và khu dân cư trung tâm xã khoảng 2-5m.

Bảng 4 : thống kê hiện trạng giao thông:

TT	LOẠI ĐƯỜNG	Hiện trạng				QHNTM đã duyệt	QH tỉnh, QH vùng huyện được duyệt	Lộ giới quản lý của địa phương
		Chiều dài (m)	Kết cấu	Mặt đường	Lộ giới	Lộ giới		
A	ĐƯỜNG TỈNH							

1	Đường tỉnh 932	5.672	BTN	9,0	20,0	20,0	≥26,0 (bề rộng lộ giới và khoảng lùi 2 bên)	20
B	ĐƯỜNG HUYỆN							
1	Đường huyện 92 (đường kênh Sư Đạo)	570	BTCT	5,5	7,5	7,5	32	7,5
2	Đường huyện 94	9.494	BTN	5,0	9,0	9,0	≥26	9,0
3	Đường huyện 95 (đường kênh 30/4)	3.000	BTCT	3,0	5,0	5,0	≥26	5,0
4	Đường huyện 97	4.500	BTN	5,0	9,0	9,0	≥23	9,0
C	ĐƯỜNG XÃ							
1	Đường kênh Chêch Chén	900	BTCT	3,0	5,0	5,0		5,0
2	Đường Na Tung - Cây Sộp	2.611	BTCT	3,0	5,0	5,0		5,0
3	Đường Ấp Phú Hòa A	733	BTCT	3,0	5,0	5,0		5,0
4	Đường đal Kênh Ngang	767	BTCT	3,0	5,0	5,0		5,0
5	Đường Kênh Thủy Lợi (cầu Nhật Hải)	1.376	BTCT	3,0	5,0	5,0		5,0
6	Đường Kênh 3 Hú - Tăng Sến	200	BTCT	3,0	5,0	5,0		5,0
7	Đường kênh Bảy Quýt	2.746	BTCT	3,0	5,0	5,0		5,0
8	Đường kênh Ô Quên	2.548	BTCT	2,0	3,0	3,0		3,0

Qua đánh giá hiện trạng về lộ giới các tuyến giao thông trên địa bàn xã Phú Tâm cơ bản đáp ứng phù hợp với quy hoạch được duyệt. Tuy nhiên, mạng lưới giao thông hiện đang quản lý theo tiêu chuẩn đường nông thôn, với định hướng trở thành đô thị loại V, các tiêu chuẩn kỹ thuật về giao thông phải có sự nghiên cứu phù hợp với quy định đối với đường giao thông đô thị, do đó, cần rà soát đề xuất bổ sung thêm các tuyến đường đô thị và điều chỉnh lộ giới một số tuyến đường trong định hướng quy hoạch.

1.2. Giao thông đường thủy

Giao thông thủy trong khu vực quy hoạch chủ yếu gồm :

+ Kênh 30/4 : là tuyến giao thông thủy song song với kênh Maspero kết nối huyện Kế Sách, huyện Châu Thành và TP Sóc Trăng. Đoạn qua xã Phú Tâm thuộc khu vực phía tây của xã giáp ranh giới với thị trấn Châu Thành.

+ Các tuyến kênh Vòm Cát, kênh Hai Mươi, kênh Cầu Chùa, kênh Giồng Cát là đường thủy chủ đạo của xã Phú Tâm.

Tuy nhiên các tuyến kênh rạch trên địa bàn xã Phú Tâm có quy mô nhỏ, không thuận lợi vận chuyển hàng hóa lớn, chủ yếu phục vụ ghe thuyền trọng tải nhỏ.

2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

2.1 Cao độ nền và hệ thống thoát nước mặt

Khu vực xã Phú Tâm mang đặc điểm địa hình của huyện Châu Thành, thuộc tiểu vùng ven sông Hậu, có địa hình tương đối thấp, đa phần chủ yếu là kênh rạch và đất nông nghiệp. Đối với khu vực sản xuất nông nghiệp có cao độ thấp trung bình khoảng dưới +0.00 đến +0.50 thường xuyên ngập vào mùa lũ.

Khu vực có hệ thống kênh rạch đan xen bao quanh, đa số khu vực chưa vượt lũ, cần nghiên cứu giải pháp nâng cao độ nền để tạo mặt bằng thuận lợi xây dựng công trình. Đối với khu vực dân cư tập trung ở trung tâm xã đã xây dựng với mật độ cao có cao độ xây dựng hiện hữu khoảng 1,8-2,0m.

Về chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán theo quy định đối với đô thị Phú Tâm theo tiêu chí đô thị loại V sẽ là 10 năm (10%). Theo số liệu quan trắc thủy văn được tính toán lấy mốc là cầu Vũng Thơm cho thấy mực nước ngập với tần suất 10 năm là 1,79m (xem chi tiết tại Phụ lục 1). Như vậy, so với hiện trạng các khu vực đã xây dựng hiện nay đối chiếu với số liệu quan trắc và thực tế tại địa phương thì về cơ bản là chưa bị ngập. Tuy nhiên cần phải xét trong tương lai sẽ bị ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu, nước biển dâng, khi đó khu vực quy hoạch với cao độ hiện hữu có khả năng bị ngập.

Khu vực trung tâm xã chủ yếu phát triển dọc theo tuyến ĐT.932, hiện có 2 lưu vực thoát nước chính gồm lưu vực phía đông ĐT.932 thoát về kênh Phú Nỗ và lưu vực phía tây ĐT.932 thoát về phía kênh Hậu Phú Hữu. Hiện nay tại khu vực trung tâm xã có một số tuyến cống thoát nước chung giữa nước mưa và nước thải dọc theo trục đường ĐT.932.

Các khu vực còn lại nước mưa thoát theo địa hình tự nhiên xuống các kênh hiện hữu trong khu vực.

2.2 Đánh giá đất xây dựng:

+ Đất đã xây dựng: Là các khu vực đã xây dựng như khu trung tâm với mật độ tương đối cao, dọc theo trục đường ĐT.932 thuộc ấp Phú Thành, ấp Phú Hữu, ngoài ra, các khu vực đã triển khai xây dựng dân cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông, cấp điện, cấp nước,...

+ Đất xây dựng thuận lợi: Là các khu vực có địa hình tự nhiên thuận lợi, không bị ngập lụt, độ dốc nhỏ. Có vị trí thuận lợi trong việc xây dựng và đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Trong đó, ưu tiên khai thác các khu vực kết nối thuận lợi với các tuyến giao thông đường tỉnh, đường huyện hiện hữu và dự kiến xây dựng.

+ Đất xây dựng ít thuận lợi: Là các khu vực có địa hình thấp, ít thuận lợi trong việc xây dựng và đầu nối hạ tầng với hệ thống chung của khu vực. Khi xây dựng cần phải có các biện pháp cải tạo mặt bằng tốn kém như các khu vực ven hai bên các tuyến sông rạch, khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung quy mô lớn (ấp Phú Hòa A, ấp Phú Hòa B, ấp Thọ Hòa Đông A, ấp Thọ Hòa Đông B)

+ Đất cấm xây dựng: Là diện tích đất an ninh quốc phòng, đất di tích văn hóa lịch sử và đất để bảo vệ hành lang sông rạch hiện hữu, mặt nước, sông rạch chính có chức năng giao thông, thủy lợi, tiêu thoát nước.

3. Hiện trạng cấp nước

Hiện nay xã Phú Tâm đã có 01 trạm cấp nước với công suất là 2.874 m³/ngày.đêm do Trung tâm Nước sạch và VSMTNT tỉnh đang quản lý và vận hành, với hệ thống tuyến ống cung cấp nước sinh hoạt tương đối đạt yêu cầu, phục vụ cho các hộ dân tại khu trung tâm xã và các khu vực lân cận.

Nước sinh hoạt được người dân khai thác chủ yếu bằng các giếng khoan, chất lượng nước tương đối tốt. Nguồn nước ngầm khoan sâu 60-120m, chất lượng nước cơ bản đạt tiêu chuẩn vệ sinh.

4. Hiện trạng thoát nước thải

Hiện trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải, chủ yếu là thoát nước mặt, hiện các cơ sở sản xuất trên địa bàn xã có xây dựng hệ thống thoát nước tại nơi sản xuất nhưng chỉ xử lý cục bộ. Các hộ dân xử lý nước thải thông qua bể tự hoại tại công trình, sau đó thoát ra môi trường tự nhiên.

Hệ thống thoát nước mặt được xây dựng chủ yếu ở khu vực trung tâm xã, tuy nhiên chưa đồng bộ. Các khu vực dân cư mật độ thấp không có hệ thống thoát nước mưa, nước mưa chảy tự nhiên theo địa hình tự nhiên ra các sông, rạch xung quanh.

5. Hiện trạng cấp điện, thông tin liên lạc

Xã Phú Tâm hiện có tỷ lệ hộ dân sử dụng điện chiếm 99,5%. Về cơ bản, hệ thống cấp điện đã đảm bảo cho sinh hoạt và sản xuất cho người dân trên địa bàn.

Trên địa bàn xã hiện có tuyến đường dây cao thế 500KV đi qua gần khu vực phía bắc, trong quá trình xây dựng phát triển đô thị, cần đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với tuyến điện theo quy định.

Dọc tuyến đường ĐT.932 và các tuyến liên khu vực của xã đã được đầu tư các đường dây 22KV đảm bảo cung cấp cho khu dân cư trung tâm xã và các khu vực dân cư phân tán trên địa bàn.

Hệ thống thông tin: Hiện nay xã Phú Tâm đã có điểm bưu điện văn hoá xã Phú Tâm phục vụ bưu chính cho người dân trong xã và khu vực lân cận, các tuyến đường liên xã, khu vực có các tuyến truyền dẫn cáp quang, cáp đồng, trạm thu phát sóng thông tin di động hoạt động ổn định, đáp ứng đầy đủ nhu cầu thông tin liên lạc của người dân trong xã.

6. Hiện trạng thủy lợi

Hầu hết các kênh mương trên địa bàn 2 xã đã được nạo vét, bố trí bờ bao sản xuất nhằm mục đích tạo nguồn để tưới cho sản xuất nông và ngăn chặn lũ lụt.

Trong thời gian tới tiếp tục nạo vét các tuyến kênh mương còn lại và bố trí bờ bao khép kín cho các vùng sản xuất tập trung nâng cao năng suất cây trồng và đạt hiệu quả kinh tế cao.

7. Hiện trạng môi trường

Khu vực quy hoạch chưa xây dựng bãi rác tập trung. Địa phương đã thực hiện việc thu gom rác tại khu vực trung tâm của các ấp.

Hiện chưa có nghĩa trang xây dựng theo quy hoạch, người dân chôn cất tự phát trên đất vườn nhà và một số khu mộ nằm xen kẽ trong khu dân cư.

8. Đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

8.1 Thuận lợi

- Hạ tầng kỹ thuật đô thị về cơ bản đã được đầu tư, đáp ứng nhu cầu sử dụng hiện tại cho người dân.
- Giao thông đối ngoại có tuyến ĐT.932, trong tương lai sẽ được kết nối với các tuyến đối ngoại dự kiến.
- Mạng lưới sông, kênh, rạch hiện hữu thuận lợi cho việc thoát nước đô thị.

8.2 Khó khăn

- Hệ thống hạ tầng toàn xã hiện đã xây dựng nhưng chưa đồng bộ và cần tiếp tục đầu tư nâng cấp, trong tương lai cần định hướng phát triển theo các tiêu chí hạ tầng của đô thị loại V và hướng tới nâng loại đô thị cao hơn.
- Mạng lưới giao thông còn hạn chế, tuyến đối ngoại ĐT.932 lộ giới nhỏ chưa đáp ứng nhu cầu kết nối lưu thông liên khu vực, sẽ ảnh hưởng đến việc đi lại, vận chuyển hàng hóa của nhân dân mất nhiều thời gian là nguy cơ xảy ra tai nạn giao thông trong tương lai. Bên cạnh đó, các tuyến đường đô thị hiện hữu chưa đồng bộ và chưa kết nối trên diện rộng, một số tuyến đường khu trung tâm còn hẹp và khó lưu thông. Chưa có các trục chính, trục cảnh quan đô thị tạo động lực phát triển.
- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị khá lớn, cần huy động từ nhiều nguồn vốn khác nhau, nhất là khai thác nguồn vốn ngoài ngân sách.

VI. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP CÁC ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG (SWOT)

1. Điểm mạnh

- Có vị trí tiếp cận gần thị trấn Châu Thành ở phía tây, thị trấn Kế Sách ở phía bắc, các khu vực phát triển công nghiệp xung quanh, đóng vai trò là trung tâm tiểu vùng phía đông huyện Châu Thành và gắn kết với khu vực các xã phía tây của huyện Long Phú.
- Có điều kiện thuận lợi về mạng lưới giao thông đối ngoại kết nối với các khu vực xung quanh.
- Khí hậu ôn hòa, địa hình bằng phẳng, thuận lợi cho việc xây dựng phát triển đô thị trong tương lai.
- Quỹ đất phát triển đô thị lớn, thuận lợi xây dựng phát triển các khu chức năng đô thị mới.
- Cảnh quan môi trường mang đặc thù của vùng sông nước kết hợp với các nguồn tài nguyên thiên nhiên, văn hóa địa phương phong phú, thuận lợi thu hút phát triển du lịch.
- Nền kinh tế đã có những bước phát triển ổn định, toàn diện, cơ cấu kinh tế đang chuyển dịch đúng hướng: Tăng dần tỷ trọng công nghiệp - dịch vụ và giảm dần tỷ trọng nông nghiệp.
- Có lực lượng dân số trẻ, nguồn lao động dồi dào.
- Hệ thống hạ tầng đô thị đã được đầu tư bước đầu và đang từng bước hoàn thiện là cơ sở để tiếp tục đầu tư, nâng cấp mở rộng và phát triển đô thị.

2. Điểm yếu

- Tuy có sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế đúng hướng, nhưng tốc độ tăng trưởng kinh tế chưa nhanh. Chưa khai thác tối đa các tiềm năng, lợi thế của địa phương để phát triển thương mại, dịch vụ và sản xuất.

- Tỷ lệ lực lượng lao động qua đào tạo chưa cao.
- Hạ tầng chưa đồng bộ, công tác quy hoạch, quản lý, bảo dưỡng các công trình hạ tầng đô thị tuy đã được quan tâm đầu tư, nhưng còn chậm và nguồn vốn đầu tư còn hạn chế.

3. Cơ hội

- Có cơ hội phát triển các loại hình dịch vụ thương mại truyền thống địa phương, các dịch vụ cho sản xuất và các dịch vụ đô thị khác.
- Thu hút các dự án đầu tư phát triển đô thị, thương mại dịch vụ, trên địa bàn nhằm xây dựng mở rộng đô thị, đáp ứng các nhu cầu về nhà ở, hạ tầng đô thị khi dân số gia tăng.
- Cơ hội kết nối thuận lợi với các khu vực đô thị, khu sản xuất xung quanh tạo động lực tăng dân số cơ học, cung cấp dịch vụ cho các khu sản xuất và tăng dân số cơ học.
- Gia tăng giá trị đất đai, nâng cao chất lượng đời sống của người dân trên địa bàn và tác động tích cực đến các khu vực xung quanh.

4. Thách thức

- Thách thức về nguồn vốn liên quan đến khả năng thu hút đầu tư là yếu tố quan trọng, cần có cơ chế chính sách, giải pháp kêu gọi đầu tư phù hợp.
- Thách thức về bảo vệ môi trường, các vấn đề về giao thông, an ninh trật tự khi sản xuất TTCN và quy mô dân cư đô thị phát triển.
- Thách thức về công tác quản lý với yêu cầu cao về trình độ, khả năng ứng dụng công nghệ hiện đại và lực lượng nhân sự cần được đào tạo.

VII. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG THEO CÁC TIÊU CHÍ ĐÔ THỊ LOẠI V

Căn cứ theo Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 15/10/2022 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị, đánh giá một số chỉ tiêu liên quan đến đô thị loại V như sau:

Bảng 5: Bảng đánh giá hiện trạng theo các tiêu chuẩn, tiêu chí đô thị loại V

STT	TIÊU CHÍ	ĐÁNH GIÁ
1	Vị trí, chức năng, vai trò, cơ cấu và trình độ phát triển Kinh tế - Xã hội	– Hiện nay khu vực trung tâm xã Phú Tâm đã là trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, văn hóa, y tế cấp huyện, là đầu mối giao thông có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế-xã hội của vùng liên huyện. – Về cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế - xã hội, xã Phú Tâm được sự quan tâm của huyện Châu Thành trong những năm vừa qua thị trấn đã phát triển mạnh về kinh tế, tăng tỷ trọng về xây dựng và dịch vụ, giảm tỷ trọng nông lâm thủy sản theo các mục tiêu đã được đề ra.
2	Quy mô dân số toàn đô thị	– Dân số trên địa bàn toàn xã đến năm 2023 theo số liệu của địa phương cung cấp là khoảng 21.789 người. Hiện đã đạt được các chỉ tiêu về quy mô dân số theo tiêu chí của đô thị loại V.

3	Mật độ dân số toàn đô thị	– Mật độ dân số trung bình toàn đô thị khoảng 531,57 người/km ² , Hiện vẫn chưa đạt được các chỉ tiêu về quy mô dân số theo thiếu chí của đô thị loại V.
4	Mật độ dân số tính trên diện tích đất xây dựng đô thị	- Mật độ dân số tính trên diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 6.674 người/km ² . Hiện đạt được các chỉ tiêu về quy mô dân số theo thiếu chí của đô thị loại V.
5	Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp toàn đô thị	- Dân số trong độ tuổi lao động ước tính là 13.672 người. Lao động phi nông nghiệp tại địa phương chiếm khoảng 55,38% dân số, đạt chỉ tiêu về đô thị loại V. Hiện công tác đào tạo nghề đã được chú trọng. Tuy nhiên, các hoạt động kinh tế phi nông nghiệp hiện chưa phải là mũi nhọn nên lực lượng lao động trong lĩnh vực này chưa đông. Trong tương lai, cần có kế hoạch đào tạo và phát triển nguồn nhân lực có chất lượng cao khi các hoạt động sản xuất công nghiệp và dịch vụ phát triển mạnh.
6	Một số nội dung về trình độ phát triển cơ sở hạ tầng và kiến trúc, cảnh quan đô thị	– Tiêu chuẩn về nhà ở: trên địa bàn xã tại khu vực trung tâm xã Phú Tâm đa số nhà ở đã được xây dựng kiên cố, khang trang, tầng cao trung bình từ 1 đến 3 tầng. Diện tích sàn bình quân về cơ bản ≥ 29 m²/người theo tiêu chuẩn của đô thị loại V. Tuy nhiên dân cư sống phân tán tại các tuyến đường chính, kênh rạch, trong khu sản xuất nông nghiệp nhà ở được xây dựng đơn sơ, thiếu kiên cố. – Tiêu chuẩn công trình công cộng: • Đất dân dụng đạt khoảng 158,44 m²/người, đạt điểm tối thiểu theo tiêu chuẩn đô thị loại V. • Đất xây dựng các công trình công cộng cấp đô thị toàn xã khoảng 2,61 m²/người, chưa đạt theo tiêu chuẩn đô thị loại V. • Trên địa bàn đã có: UBND xã, trung tâm y tế, nhà văn hóa – thể dục thể thao, 1 chợ Phú Tâm, 1 trường THPT, 1 trường THCS, 2 trường tiểu học, 1 trường mầm non. Trong tương lai cần giành thêm quỹ đất để phát triển các công trình dịch vụ công cộng và giáo dục để có thể đạt điểm tối đa về các tiêu chuẩn đánh giá đô thị loại V. – Tiêu chuẩn hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: xã đã được chú trọng đầu tư về cơ bản đã được hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật với một số chỉ tiêu đạt tiêu chí đô thị loại V với quy mô dân số hiện tại. Tuy nhiên, trong tương lai cần đầu tư thêm về hệ thống giao thông thông, thoát nước mưa cũng như thoát và xử lý nước thải, chất thải rắn để đáp ứng nhu cầu phát triển và mở rộng quy mô dân số trong tương lai. + Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị hiện nay là: 11,54% đạt chỉ tiêu tối thiểu của đô thị loại V.

		+ Diện tích đất giao thông bình quân đầu người hiện nay là: 18,31 m²/người đạt tiêu chí đô thị loại V – Tiêu chuẩn về kiến trúc cảnh quan đô thị: xã Phú Tâm chưa có quy chế quản lý kiến trúc đô thị. Tuy nhiên xã đã có các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn xã trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung nông thôn mới xã Phú Tâm đến năm 2025 định hướng đến năm 2030 được phê duyệt năm 202. Trong đó, không gian công cộng tập trung chủ yếu ở trung tâm xã, trong tương lai cần quy hoạch thêm các điểm không gian công cộng mới để phục vụ cho người dân trong khu vực.
--	--	---

VIII. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ, TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN

Trong quá trình phát triển kinh tế xã hội những năm qua, xã Phú Tâm đã được lập và phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng làm cơ sở để quản lý phát triển và đầu tư xây dựng. Qua đánh giá thực trạng các đồ án quy hoạch, dự án đã thực hiện trên địa bàn, cụ thể như sau:

1. Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phú Tâm, huyện Châu Thành đến năm 2025, tầm nhìn 2030 được phê duyệt năm 2020.

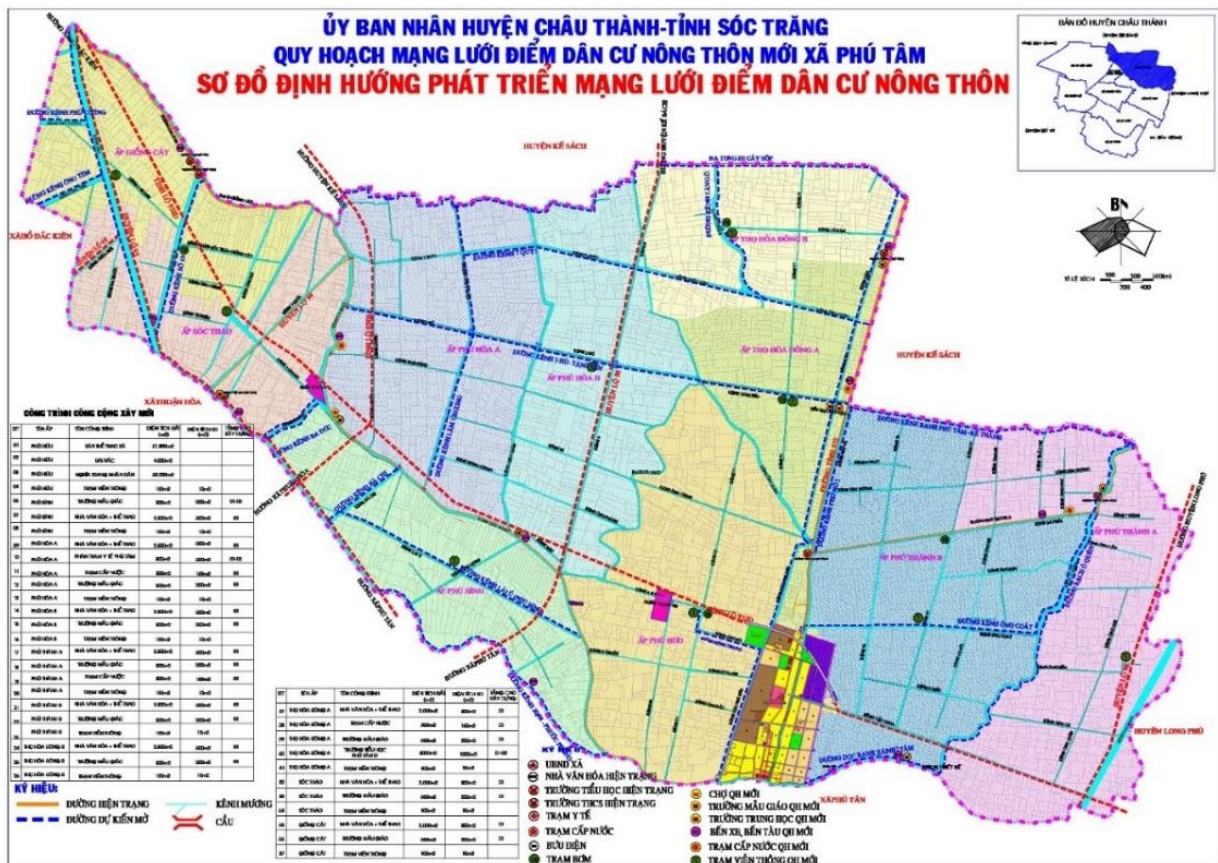
Trong thời gian vừa qua, công tác quản lý xây dựng trên địa bàn xã chủ yếu căn cứ theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phú Tâm, huyện Châu Thành đến năm 2025, tầm nhìn 2030 và sau đó, đồ án được điều chỉnh nhằm phù hợp với thực trạng của địa phương.

Quy hoạch đã định hướng phát triển không gian các khu dân cư, khu chức năng, hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của xã phục vụ cho dân cư gắn với không gian sản xuất nông nghiệp đảm bảo phù hợp các tiêu chí xây dựng nông thôn mới.

Tuy nhiên, với nhu cầu phát triển Phú Tâm theo hướng đạt các tiêu chí đô thị loại V, cần rà soát định hướng lại các chỉ tiêu hạ tầng đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển mới. Trong đó:

- Đối với không gian phát triển các khu dân cư, không gian công cộng : ngoài khu vực trung tâm xã phát triển tập trung, các khu vực khác hiện chủ yếu được định hướng phát triển theo hiện trạng mang tính phân tán, chưa có các định hướng về kiến trúc, cảnh quan, không gian mở, công viên cây xanh,... cần xem xét khả năng quy hoạch xây dựng các khu dân cư tập trung, các không gian công cộng đô thị, các tuyến dân cư theo các trục giao thông chính,...

- Về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật : quy hoạch chung xây dựng nông thôn được duyệt định hướng theo chỉ tiêu xây dựng nông thôn và các quy định về nông thôn mới, cần định hướng quy hoạch theo chỉ tiêu đô thị loại V trên toàn địa bàn xã.



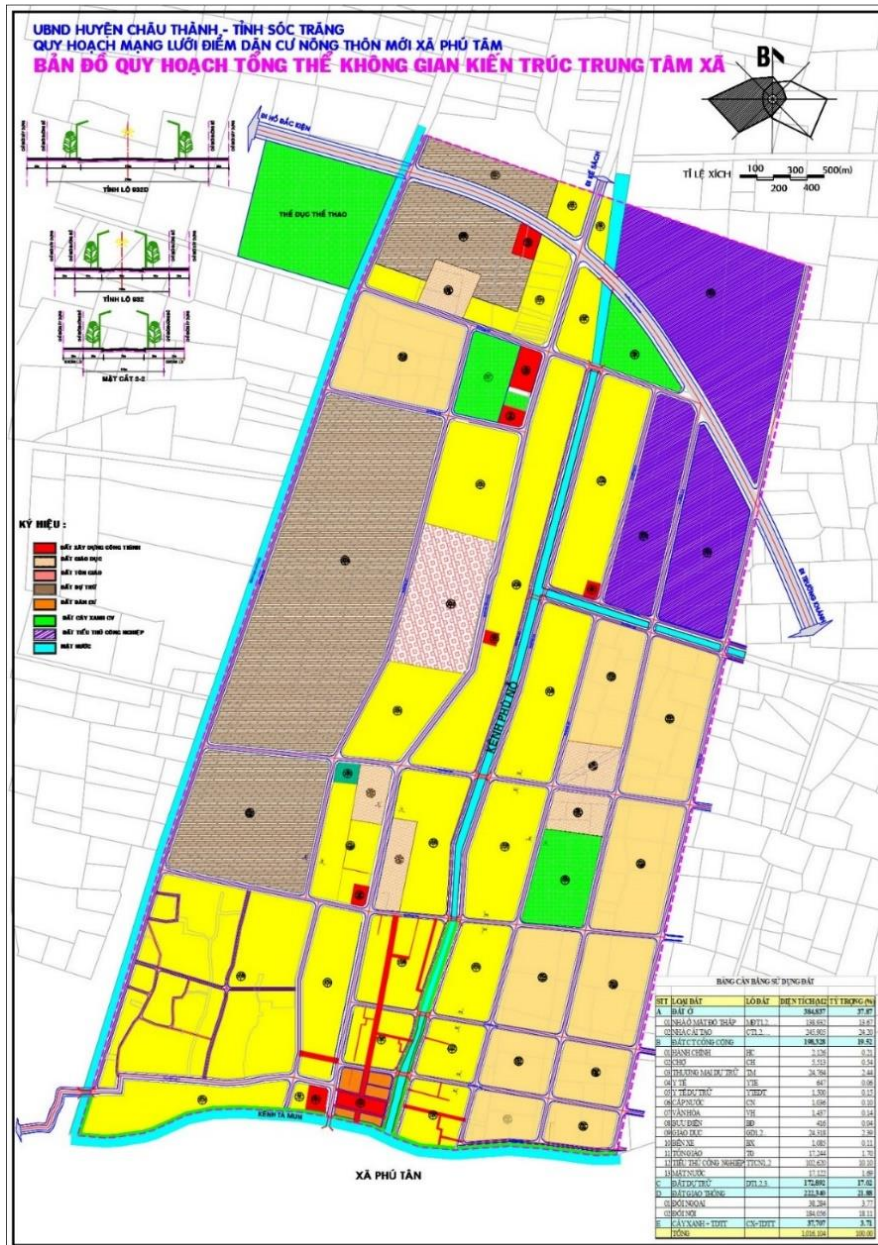
Hình 16: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phú Tâm – Huyện Châu Thành được phê duyệt năm 2020

2. Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực trung tâm xã Phú Tâm

Bên cạnh đồ án quy hoạch chung, xã Phú Tâm cũng được lập đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm xã tỷ lệ 1/500 nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung và làm cơ sở để quản lý, đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, thực tế hiện nay với các định hướng quy hoạch liên quan, đồ án cần được xem xét điều chỉnh phù hợp và cập nhật trong định hướng quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, cụ thể như sau:

- Tuyến đường tỉnh 932D đã thay đổi hướng tuyến theo Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng, tuyến ĐT.932 D không còn đi qua trung tâm xã Phú Tâm.
- Khu vực phát triển tiểu thủ công nghiệp tại phía Bắc chưa được triển khai và vị trí nằm cạnh khu trung tâm hành chính xã chưa hợp lý, hạn chế sự phát triển mở rộng dân cư tại khu vực này.
- Vị trí chợ và các công trình trường học chỉ đáp ứng nhu cầu sử dụng trước mắt và khả năng mở rộng quy mô diện tích không cao, cần nghiên cứu phương án xây dựng mới bổ sung để đảm bảo nhu cầu mở rộng và phát triển đô thị trong tương lai.
- Các khu công viên cây xanh, thể dục thể thao và hệ thống giao thông chưa được triển khai, hoàn thiện theo quy hoạch đã được duyệt.

Vì vậy cần nghiên cứu tổ chức lại không gian khu trung tâm, cập nhật các công trình công cộng, dân cư hiện trạng, đề xuất phương án quy hoạch mới đảm bảo sự gắn kết với các định hướng giao thông của quy hoạch cấp trên và nhu cầu phát triển của địa phương.



Hình 17: Quy hoạch trung tâm xã trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phú Tâm – Huyện Châu Thành được phê duyệt năm 2020

3. Đánh giá tổng hợp các dự án, công trình đã triển khai xây dựng theo quy hoạch

Công tác quản lý, đầu tư xây dựng trên địa bàn xã Phú Tâm theo quy hoạch được phê duyệt đến thời điểm hiện tại năm 2022 được tổng hợp trong bảng sau đây:

Bảng 6: đánh giá thực trạng xây dựng công trình, dự án theo quy hoạch

STT	Nội dung đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Phú Tâm	Hiện trạng triển khai các dự án theo quy hoạch
1	Công trình hành chính	
	- Khu trụ sở các cơ quan xã: HĐND và UBND xã, Đảng ủy, công an, xã đội; Trụ sở hợp tác xã, các đoàn thể (hội nông dân, hội phụ nữ, hội phụ lão, đoàn thanh niên, hội cựu chiến binh, mặt trận tổ quốc)....	- Trụ sở UBND xã Phú Tâm hiện đã được xây dựng khang trang, có vị trí nằm tiếp cận trên tuyến đường chính ĐT.932, thuận tiện cho người dân đến liên hệ các thủ tục hành chính.

	- Diện tích đất khu hành chính tập trung 2.126m ² . Tầng cao xây dựng: 3 tầng.	
2	Công trình văn hóa TDTT	
	- Nhà văn hóa có bộ phận vui chơi giải trí trong nhà và ngoài trời, nơi luyện tập sinh hoạt văn nghệ (ca, múa, nhạc, kịch, cải lương). Diện tích cho khu nhà văn hóa là 31.800m ² . Bao gồm cả khu sân vận động.	Nhà văn hóa xã Phú Tâm: đã xây dựng kiên cố và Cụm sân vận động, sân thể thao
3	Công trình y tế	
	* Công trình y tế: trạm y tế (647 m ²), y tế dự trữ (1.500m ²),	Trạm y tế xã Phú Tâm được xây dựng kiên cố với tầng cao xây dựng 02 tầng, vị trí tiếp cận với tuyến đường ĐT.932.
4	Công trình giáo dục	
	- Tổng diện tích công trình giáo dục: 28.179 m ² + Trường mầm non: Bố trí 01 điểm trường mầm non; tại Ấp Phú Hữu: trường mầm non, diện tích 5000m ² + Trường tiểu học: quy mô trường ≥ 5 nhóm lớp, có thể bố trí thành nhiều điểm trường); + Trường trung học cơ sở: quy mô trường ≥ 4 nhóm lớp, có thể bố trí thành nhiều điểm trường); + Trường trung học phổ thông: đề xuất bố trí phục vụ cho nhiều xã kế cận;	- Trường Mầm non: 01 trường - Trường tiểu học: toàn xã có 02 trường. - Trường trung học cơ sở: toàn xã có 01 trường - Trường trung học phổ thông có 1 trường Tổng diện tích trường học đã được xây dựng đạt 27.559,9 m ² đạt 97,80 % so với quy hoạch được phê duyệt. Các trường học về cơ bản đáp ứng cho nhu cầu học tập trong giai đoạn trước mắt.
5	Công trình thương mại	
	Chợ (5.221 m ²), thương mại dự trữ (25.256 m ²), cửa hàng dịch vụ trung tâm, bưu chính – viễn thông (416 m ²)	- Chợ Phú Tâm: Khu nhà chính được kiên cố hóa: - Trụ sở Bưu Chính –Viễn Thông: diện tích xây dựng 439,2 m ² .
6	Công viên cây xanh	
	Bố trí thành 3 khu công viên cây xanh và 1 khu TDTT tại khu vực trung tâm xã, có diện tích 43.250 m ²	Hiện nay xã chưa triển khai thực hiện
7	Các khu dân cư	
	- Điểm dân cư trung tâm xã nằm phía Nam xã Phú Tâm, thuộc ấp Phú Hữu và ấp Phú Thành B: + Diện tích quy hoạch: 101,61ha; + Dân số quy hoạch dự kiến: 5.000 – 6.000 dân;	Hiện trạng xây dựng nhà ở tại xã Phú Tâm phân bố không đồng đều và đa dạng phụ thuộc vào hoạt động kinh tế của người dân. Hiện trạng toàn xã có 3.978 căn nhà. Dân cư tập trung đông nhất ở khu vực trung tâm xã dọc theo tuyến đường ĐT.932 và dọc theo kênh Vòm Cát kết

	+ Tính chất quy hoạch là trung tâm hành chính – chính trị, dịch vụ, thương mại của xã; - Dân cư phân tán: sống dọc theo tuyến đường nông thôn ...	nối với dân cư thuộc xã Phú Tân ở phía nam. Ngoài ra, ở trung tâm một số ấp có vị trí giao thông thuận lợi, dân cư cũng tập trung thành cụm nhỏ.
8	Khu sản xuất	
	Quy hoạch các khu chức năng: + Khu sản xuất, tiểu thủ công nghiệp cụm công nghiệp (103.506 m²) + Khu chăn nuôi tập trung; + Khu trồng cây ăn trái, các loại trái cây đặc sản....;	Hiện nay xã vẫn chưa hình thành khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung.
9	Quy hoạch giao thông	
	Đất giao thông: 17,27 ha, trong đó có 3,82 ha đất giao thông đối ngoại và 13,45ha đất giao thông đối nội. Bến xe: 978 m² . Giao thông đối ngoại: * Đường tỉnh: - Đường tỉnh 932 rộng 6,0m (đường nhựa). - Đường tỉnh 932D: 12,808km, rộng 7,0m (đường nhựa). - Đường tỉnh 939B : 3,147km, rộng 7,0m (đường nhựa). *Đường xã, liên xã: + Đường Thuận Hòa-Phú Tân dài 9.494m, rộng 5m. Quy hoạch: nâng cấp mặt đường rộng 6,5m. + Đường Kênh Sư đạo (Đường huyện 92). Quy hoạch: dài 570 m, rộng 5,5m, kết cấu đường nhựa. + Đường Kênh số 10: Quy hoạch: dài 1.710 m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường kênh Chêch Chén: Quy hoạch: dài 3.180m, rộng 3m, kết cấu BTCT. +Đường kênh 30/4 (Đường huyện 95) Quy hoạch: dài 3.000m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường Na Tung đi cây Sộp : Quy hoạch: dài 4.000m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường đal Giồng Cát-Mỏ Neo: dài 3.709m, rộng 3,5m, kết cấu đường BTCT. +Đường Cầu chùa đi Trường Khánh: Quy hoạch: dài 3.255m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT.	Đất giao thông: hiện nay đạt 37,95 ha Bãi xe chưa được đầu tư xây dựng. Các tuyến giao thông đã được đầu tư xây dựng: *Đường tỉnh: ĐT.932: Hiện nay tuyến đã được đầu tư xây dựng với mặt đường nhựa rộng 9,0m, đoạn qua khu quy hoạch quản lý lộ giới 20m. *Đường xã, liên xã: + Đường Thuận Hòa-Phú Tân dài 9.494m, rộng 5m, kết cấu nhựa. + Đường Kênh Sư đạo (Đường huyện 92): đường đất. + Đường Kênh số 10 : đường đất. + Đường kênh Chêch Chén dài 900m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. +Đường kênh 30/4 (Đường huyện 95): đường đất. + Đường Na Tung đi cây Sộp dài 2.611m, rộng 3m, kết cấu BTCT. + Đường đal Giồng Cát-Mỏ Neo: dài 3.709m, rộng 3,5m, kết cấu BTCT. +Đường Cầu chùa đi Trường Khánh: đã đầu tư BTCT khoảng 1,0 km. + Đường Ấp Phú Hòa A: dài 733m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường Kênh Ngang: dài 767m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường Kênh Thủy Lợi: dài 1.376m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT.

	+ Đường Ấp Phú Hòa A: dài 733m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường Kênh Ngang: dài 767m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường Kênh Thủy Lợi (cầu Nhật Hải) dài 1.376m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. +Đường Kênh 20 (Đường huyện 96) Quy hoạch: dài 1750m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. +Đường Kênh 6 (Đường huyện 97) Quy hoạch: dài 4500m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường Kênh 3 Hú - Tăng Sến Quy hoạch: dài 4.803m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường kênh Bảy Quýt: Quy hoạch: dài 3.989m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường đāl ấp Phú Hòa A: Quy hoạch: dài 1100m, rộng 3m kết cấu đường BTCT. - Đường ngõ xóm: + Đường kênh Phú Nổ 2: Quy hoạch: dài 1.417m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường kênh Ba Đức dài 1.322m, rộng 2m, kết cấu đường BTCT. + Đường kênh 2 Quang: dài 691m, rộng 2m, kết cấu đường BTCT. + Đường Sóc Tháo – Phú Bình: Quy hoạch: dài 2.950 m; rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường kênh Ô Quên: dài 2.548m, rộng 2m, kết cấu đường BTCT. +Đường Phú Thành A : Quy hoạch: dài 3.535m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT.	+Đường Kênh 20: đường đất. +Đường Kênh 6 (Đường huyện 97): đường đất. + Đường Kênh 3 Hú - Tăng Sến: dài 200, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường kênh Bảy Quýt: dài 2.746m, rộng 3m, kết cấu đường BTCT. + Đường đāl ấp Phú Hòa A: đường đất. Đường ngõ xóm: + Đường kênh Phú Nổ 2: dài 480m, rộng 2m, kết cấu đường BTCT. + Đường kênh Ba Đức: dài 1.322m, rộng 2m, kết cấu đường BTCT. + Đường kênh 2 Quang: dài 691m, rộng 2m, kết cấu đường BTCT. + Đường Sóc Tháo – Phú Bình: dài 2.950m, rộng 2m, kết cấu BTCT. + Đường kênh Ô Quên: dài 2548m, rộng 2m, kết cấu đường BTCT. +Đường Phú Thành A: dài 3535m, rộng 2m, kết cấu đường BTCT.
10	Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mặt	
	Cao độ xây dựng chung cho các điểm dân cư trong xã Phú Tâm là: $H_{xd} \geq 1,80m$. Quy hoạch thoát nước mặt cho khu vực trung tâm xa.	Khu vực đô thị hiện hữu được tôn nền cao độ 1,80m. Các khu vực sản xuất nông nghiệp có cao độ thấp trung bình +0.00 đến +0.50. Khu vực trung tâm xã có hệ thống thoát nước mặt ở một số tuyến chính nhưng chưa đồng bộ.
11	Quy hoạch cấp nước	
	+ Trạm cấp nước trung tâm xã (trạm hiện hữu):nâng công suất lên 820m³/ngàyđêm. - Bố trí 03 trạm cấp nước tập trung:	Hiện nay xã Phú Tâm vẫn sử dụng 01 trạm cấp nước hiện hữu ở trung tâm xã với công suất là 2.874

	+ Trạm cấp nước áp Thọ Hoà Đông A: công suất 460m ³ /ngàyđêm; + Trạm cấp nước áp Phú Thành A: công suất 800m ³ /ngàyđêm; + Trạm cấp nước áp Phú Hoà A: công suất 800m ³ /ngàyđêm;	m ³ /ngày.đêm, với hệ thống tuyến ống cung cấp nước sinh hoạt tương đối đạt yêu cầu, phục vụ cho các hộ dân tại khu trung tâm xã và các khu vực lân cận.
12	Quy hoạch thoát nước thải	
	- Quy hoạch : Nước thải được xử lý qua hầm tự hoại 03 ngăn trước khi thoát vào hệ thống chung. - Đối với trung tâm xã bố trí bể xử lý nước thải tập trung (hồ sinh học) để xử lý triệt để trước khi thải ra kênh rạch tự nhiên. - Xây dựng 02 hồ sinh học với công suất Q=500m ³ /ngđ (F=1000m ²), Q=250m ³ /ngđ (F=500m ²).	- Hiện trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải riêng. - Các cơ sở sản xuất trên địa bàn xã có xây dựng hệ thống thoát nước tại nơi sản xuất nhưng chỉ xử lý cục bộ. - Các hộ dân xử lý nước thải thông qua bể tự hoại tại công trình, sau đó thoát ra môi trường tự nhiên.
13	Quy hoạch cấp điện	
	- Nhu cầu cấp điện sinh hoạt: 200KWh/người.năm; - Phụ tải sinh hoạt: 100W/người - Lưới điện được cấp chính từ đường dây trung thế trên đường Tỉnh 932 cấp cho các khu dân cư, tuyến dân cư và cấp cho tuyến phục vụ sản xuất, kinh doanh buôn bán các mặt hàng nông sản.	- Xã Phú Tâm hiện có tỷ lệ hộ dân sử dụng điện chiếm 99,5%. Về cơ bản, hệ thống cấp điện đã đảm bảo cho sinh hoạt và sản xuất cho người dân. - Dọc tuyến đường ĐT.932 và các tuyến liên khu vực của xã đã được đầu tư các đường dây 22KV.

Qua các nội dung đánh giá kết quả thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng xã Phú Tâm được phê duyệt, có thể nói về cơ bản địa phương đã thực hiện tốt các định hướng đề ra, cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật được đầu tư theo quy hoạch đáp ứng nhu cầu phục vụ cho nhân dân trong xã. Tuy nhiên, với định hướng phát triển Phú Tâm thành đô thị và là thị trấn thuộc huyện, các khu chức năng, kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng hiện hữu cần được quy hoạch phù hợp theo tiêu chí đô thị.

IX. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT

1. Các nội dung kế thừa theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã Phú Tâm được phê duyệt năm 2020

Các khu dân cư nằm dọc trục đường hiện hữu đây là các khu dân cư lâu đời nên sẽ được giữ nguyên theo quy hoạch và cải tạo chỉnh trang nhằm ổn định cuộc sống của người dân và đảm bảo cảnh quan đô thị.

Khu trung tâm hành chính, văn hóa – thể thao và khu thương mại dịch vụ (chợ Phú Tâm) giữ nguyên trong giai đoạn ngắn hạn, nghiên cứu xem xét khả năng xây dựng mới giai đoạn sau 2030. Khu dân cư nằm theo đường ĐT.932 nay là khu dân cư mật độ cao và được hình thành lâu đời và đang phát triển theo quy hoạch được duyệt.

Một số vị trí trường học như trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non tại khu trung tâm xã và các điểm trường tại các ấp giữ nguyên, nâng cấp mở rộng về quy mô và cơ sở

vật chất.

Giữ lại và tiếp tục triển khai các tuyến đường cấp xã. Các công trình hạ tầng như cấp nước, thoát nước, điện chiếu sáng,... tiếp tục hoàn thiện theo quy hoạch được duyệt.

2. Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu

2.1. Về phạm vi ranh giới quy hoạch

Khu vực trung tâm xã Phú Tâm hiện đã được công nhận đạt tiêu chí đô thị loại V, tuy nhiên, đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm cần được nghiên cứu trên toàn bộ ranh giới hành chính xã hiện hữu nhằm đảm bảo đạt tiêu chí đô thị theo quy định trên cơ sở kế thừa và kết nối phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng xã Phú Tâm đã được phê duyệt và các quy hoạch có liên quan, từ đó có những định hướng cho sự phát triển kinh tế - xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu của đô thị Phú Tâm phù hợp với các định hướng liên quan đến đô thị Phú Tâm được nêu tại Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2.2. Về quy mô dân số, các chỉ tiêu phát triển đô thị

Từ khi đồ án điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới được phê duyệt năm 2020, Chính quyền địa phương đã thực hiện triển khai một số khu chức năng và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, sau quá trình triển khai quy hoạch, có những yếu tố không còn phù hợp và cần cập nhật theo những định hướng mới của quy hoạch tỉnh Sóc Trăng và quy hoạch xây dựng vùng huyện Châu Thành và định hướng phát triển đô thị đối với Phú Tâm, cụ thể là:

- Về quy mô dân số dự báo của đồ án được dự báo theo định hướng phát triển xã nông thôn, tuy nhiên với động lực phát triển và định hướng để toàn xã Phú Tâm trở thành thị trấn thuộc huyện giai đoạn 2020 – 2025 cũng như hình thành các tuyến giao thông tạo lực liên kết vùng, cần nghiên cứu lại quy mô dân số để phù hợp điều kiện thực tế và định hướng quy hoạch cho tương lai.
- Về các chỉ tiêu phát triển đô thị, cần nghiên cứu theo chỉ tiêu đô thị loại V trên toàn bộ ranh giới hành chính xã Phú Tâm (trước đây khu vực trung tâm xã đã công nhận đạt tiêu chí đô thị loại V)

Như vậy, trong quy hoạch điều chỉnh lần này cần định hướng cho xã Phú Tâm đủ điều kiện thành lập thị trấn thuộc huyện giai đoạn đến 2025, hoàn thiện và nâng cao các tiêu chí của đô thị loại V cho giai đoạn trước mắt, bên cạnh đó, cần hướng tới xây dựng nâng chất một số tiêu chí so với đô thị loại V ở giai đoạn sau năm 2030.

2.3. Về căn cứ pháp lý

Về các căn cứ pháp lý, cần cập nhật các văn bản pháp lý mới liên quan đến các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật xây dựng đô thị từ sau khi đồ án quy hoạch chung xã Phú Tâm được phê duyệt năm 2020, trong đó có thể kể đến như:

- Nghị quyết số 1210/2016//UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIII về phân loại đô thị; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XV về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

2.4. Về định hướng phát triển không gian và hạ tầng đô thị

- Không gian khu trung tâm xã hiện nay có xu hướng phát triển theo hướng bắc nam và chủ yếu là về phía Nam dọc kênh Vòm Cát và kết nối với tuyến dân cư tại xã Phú Tân, An Hiệp. Ngoài khu vực trung tâm xã hiện hữu cần định hướng phát triển mở rộng đô thị, xây dựng các khu trung tâm dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh mới để đảm bảo chỉ tiêu và đáp ứng nhu cầu cho người dân trong tương lai.
- Khu vực dân cư hiện hữu trung tâm xã tập trung mật độ dân số khá đông với nhiều tuyến đường hẻm nhỏ, không đảm bảo lưu thông và công tác phòng cháy chữa cháy.
- Cần đề xuất hướng phát triển đô thị, phân bố các khu vực phát triển mới phù hợp với quỹ đất tự nhiên và địa thế, địa hình của xã trên cơ sở khai thác các tuyến giao thông thủy, bộ và gắn với các định hướng của cấp tỉnh, huyện;
- Các công trình hạ tầng xã hội như thương mại dịch vụ, y tế, thể dục thể thao,... cần được quy hoạch theo hướng phát triển “xã hội hóa” nhằm nâng cao khả năng thu hút đầu tư cũng như chất lượng phục vụ cho người dân đô thị.
- Về kiến trúc cảnh quan, hiện chưa được đầu tư các khu công viên cây xanh cảnh quan, chưa có các công trình tạo điểm nhấn cho đô thị. Cần quan tâm giải pháp về Thiết kế đô thị, nhất là tổ chức các không gian mở của đô thị trong đồ án quy hoạch.
- Cần đề xuất quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại theo tiêu chí của đô thị loại V. Cập nhật các tuyến đường thay đổi như ĐT.932D, cập nhật tuyến đường tránh kết nối với thị trấn Châu Thành và nghiên cứu đề xuất lộ giới các tuyến đường tỉnh đảm bảo đáp ứng nhu cầu kết nối lưu thông và phát triển kinh tế trong tương lai.
- Đề xuất giải pháp cải tạo và kết nối mạng lưới hạ tầng hiện hữu kết nối đồng bộ với mạng lưới xây dựng mới, cũng như các giải pháp kỹ thuật phù hợp với đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị.
- Cần kết nối mạng lưới hạ tầng của đô thị, nhất là mạng lưới giao thông với các công trình đầu mối và tuyến cấp tỉnh, cấp Quốc gia phù hợp với các định hướng, quy hoạch đã được phê duyệt.
- Hiện nay công tác quản lý xây dựng còn gặp khó khăn, cảnh quan đô thị trên trục đường chính chưa đồng bộ nên chưa tạo được bộ mặt đô thị khang trang. Đồ án quy hoạch sẽ là một công cụ pháp lý góp phần hỗ trợ cho công tác quản lý tại địa phương.
- Bên cạnh đó, trong định hướng quy hoạch, cần mở rộng nghiên cứu sự kết nối hạ tầng với các địa bàn giáp ranh thị trấn mang tính liên hệ vùng và khu vực, trong đó, trực tiếp là không gian khu vực xã Phú Tân dọc tuyến ĐT.932 và sông Phú Tâm.

Với các nội dung đã phân tích, cho thấy cần có sự nghiên cứu đề xuất các giải pháp quy hoạch xã Phú Tâm theo hướng là đô thị, kết hợp kế thừa và điều chỉnh các nội dung không còn phù hợp trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã đã phê duyệt, nhằm đảm bảo phục vụ cho mục tiêu định hướng phát triển trở thành thị trấn trong tương lai.

CHƯƠNG III

CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

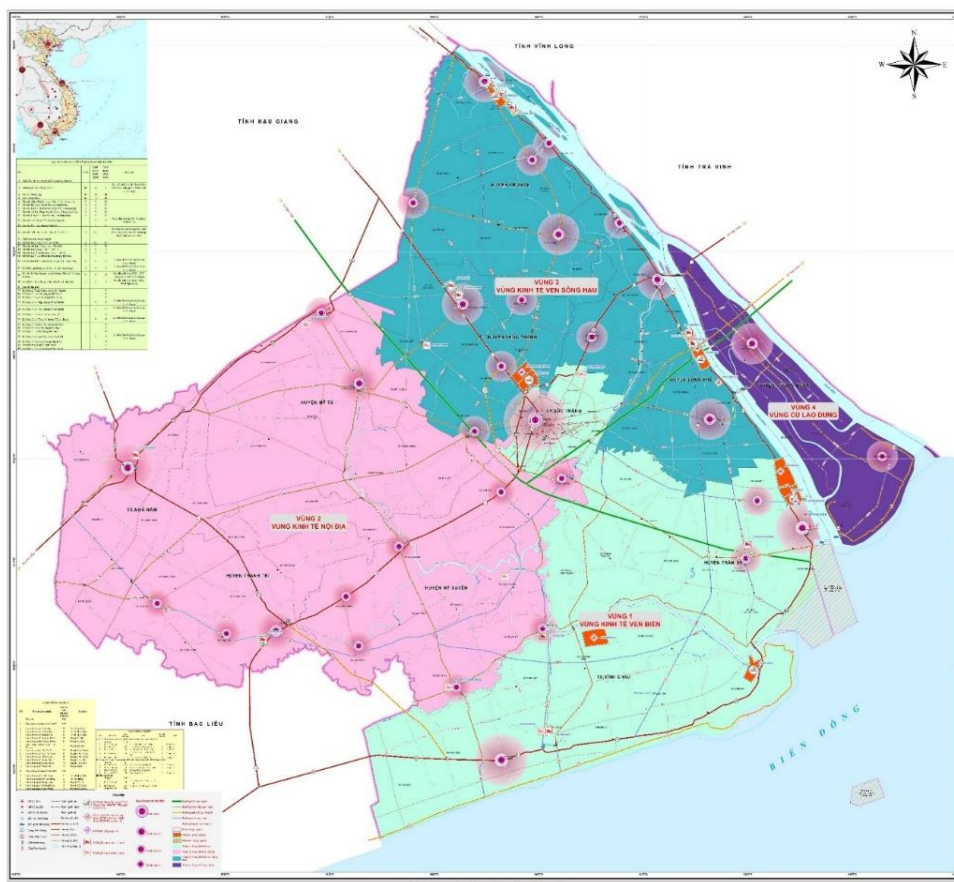
I. BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN VÀ MỐI QUAN HỆ VÙNG

1. Bối cảnh tỉnh Sóc Trăng

Tỉnh Sóc Trăng đóng vai trò là một trong các trung tâm kinh tế quan trọng nằm trong tiểu vùng giữa đồng bằng thuộc vùng ĐBSCL.

Tỉnh Sóc Trăng gắn với trục hành lang kinh tế đô thị ven biển Đông, đầu mối giao thông quan trọng của vùng ĐBSCL, là nơi giao hội các tuyến giao thông Quốc gia gồm QL.1, QL.60, QL.61B, QL.91B (Nam Sông Hậu), QL Quản lộ Phụng Hiệp, đường cao tốc Châu Đốc-Cần Thơ-Sóc Trăng, cao tốc TPHCM- Tiền Giang-Bến Tre-Trà Vinh-Sóc Trăng và các tuyến giao thông thủy Quốc gia, có vai trò quan trọng về an ninh Quốc phòng.

Theo định hướng Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 phân chia không gian tỉnh thành 04 vùng, gồm có: Vùng kinh tế ven biển (gồm thành phố Sóc Trăng, huyện Trần Đề và thị xã Vĩnh Châu); Vùng kinh tế ven sông Hậu (gồm huyện Châu Thành, huyện Kế Sách và huyện Long Phú; Vùng kinh tế nội địa (gồm thị xã Ngã Năm, huyện Mỹ Tú, huyện Thạnh Trị, và huyện Mỹ Xuyên; và Vùng Cù Lao Dung.



Hình 18: tổ chức không gian 04 vùng trong tỉnh Sóc Trăng

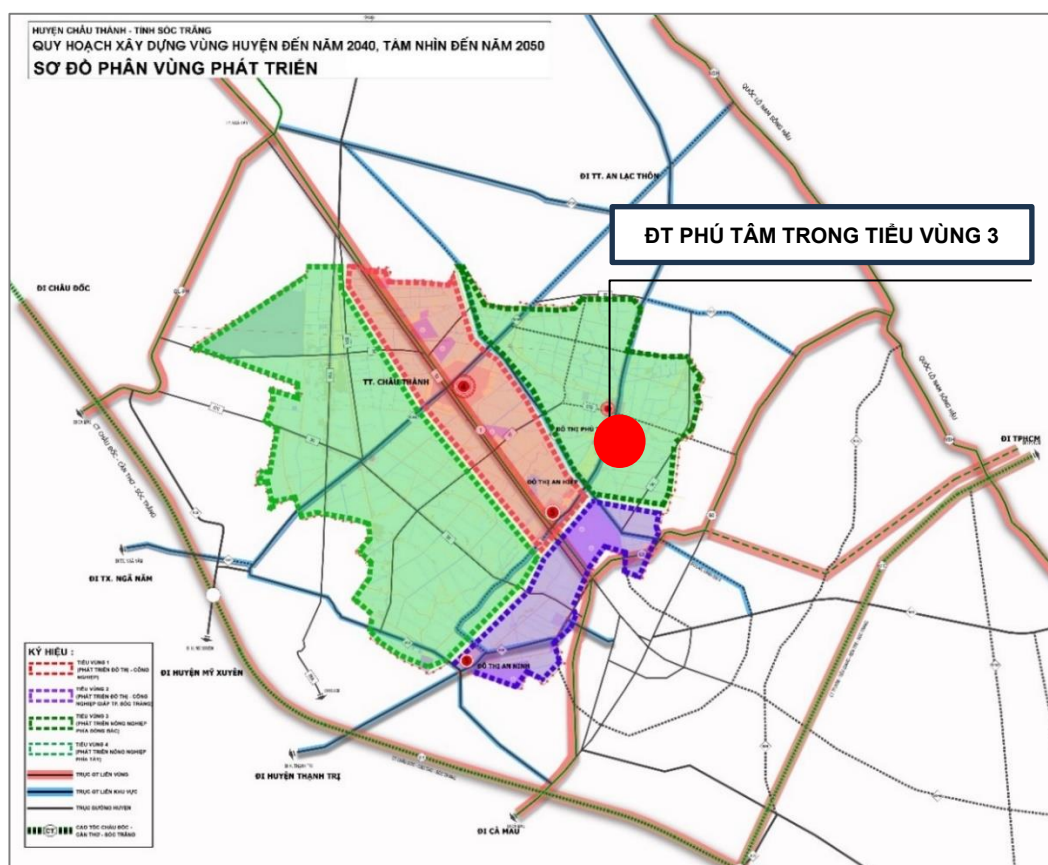
Trong đó, Huyện Châu Thành được xác định thuộc Vùng kinh tế ven sông Hậu với tính chất là vùng có điều kiện thuận lợi để phát triển nông nghiệp hiệu quả cao, công nghiệp, đô thị và dịch vụ.

Bên cạnh đó, với định hướng phát triển kinh tế về phía đông gắn với KKT biển Trần Đề và cảng Trần Đề sẽ góp phần tác động tích cực đến sự phát triển của vùng huyện Châu Thành nói riêng và của tỉnh nói chung.

2. Bối cảnh huyện Châu Thành

Huyện Châu Thành nằm ở phía bắc tỉnh Sóc Trăng, là huyện cửa ngõ tiếp cận với tỉnh Hậu Giang và kết nối với TP Cần Thơ, trung tâm vùng ĐBSCL từ tuyến Quốc lộ 1.

Trong tương lai, tuyến QL60 khi được kết nối với cầu Đại Ngãi và việc hình thành tuyến cao tốc TPHCM- Tiền Giang-Bến Tre-Trà Vinh-Sóc Trăng sẽ tạo nên cửa ngõ phía đông của tỉnh Sóc Trăng đi qua huyện Long Phú và khu vực phía đông huyện Châu Thành nối với TP Sóc Trăng giúp cho các mối quan hệ giao thương trên địa bàn tỉnh càng thuận lợi hơn so với hiện nay chủ yếu phụ thuộc vào tuyến QL1.



Hình 19: Xã Phú Tâm trong mối quan hệ với huyện Châu Thành

Theo định hướng Quy hoạch tỉnh, huyện Châu Thành được xác định thuộc Vùng kinh tế ven sông Hậu với tính chất là vùng có điều kiện thuận lợi để phát triển nông nghiệp hiệu quả cao, công nghiệp, đô thị và dịch vụ. Trong đó, hành lang QL.1 là tuyến huyết mạch cấp Quốc gia đi qua địa bàn huyện, ngoài ra còn có các tuyến đường tỉnh như ĐT.932, ĐT.932D quy hoạch, ĐT.939, ĐT.939B quy hoạch, mạng lưới giao thông đối ngoại của huyện kết nối thuận lợi với các tuyến cao tốc trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng tạo động lực phát triển kinh tế, thông thương hàng hóa liên vùng.

Hiện nay, Huyện Châu Thành có thị trấn Châu Thành là đô thị loại V, định hướng phát triển theo tiêu đô thị loại IV và là trung tâm huyện lỵ, định hướng phát triển hệ thống đô thị toàn tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2025 có đô thị Phú Tâm là thị trấn – đô thị loại V thuộc huyện Châu Thành, đây sẽ là đô thị thứ 2 của huyện bên cạnh thị trấn huyện lỵ Châu Thành.

Trong không gian vùng huyện, đô thị Phú Tâm được xác định là trung tâm dịch vụ của tiểu vùng phía đông bắc của huyện Châu Thành (tiểu vùng 3), với trục giao thông đối ngoại huyết mạch là tuyến ĐT.932 hiện hữu theo hướng Bắc-Nam, tuyến ĐT. 939B quy hoạch đi thị trấn Châu Thành kết nối với tuyến ĐT.932D quy hoạch ở phía Tây Nam. Không gian đô thị Phú Tâm gắn kết với không gian xã Phú Tân, đô thị An Hiệp dọc tuyến ĐT.932. Kết nối các xã thuộc huyện Long Phú về phía Đông và huyện kẻ Sách về phía Bắc.

3. Bối cảnh tình hình biến đổi khí hậu, nước biển dâng

Biến đổi nhiệt độ: Kết quả phân tích nhiệt độ từ năm 2010-2020 (10 năm) tại trạm khí tượng Sóc Trăng cho thấy, nhiệt độ trung bình có xu hướng tăng 0,043°C/năm.

Biến đổi mưa: kết quả phân tích lượng mưa tại trạm khí tượng Sóc Trăng từ năm 2008 đến năm 2020, lượng mưa năm 2017 cao nhất 2.246,8mm và năm 2019 có lượng mưa thấp nhất là 1.446,8mm, lượng mưa có xu hướng giảm 31,36mm/năm.

Nắng nóng: trong giai đoạn 2010 - 2018, nhiệt độ bình quân năm của tỉnh dao động trong khoảng 27,1 - 27,7°C, và đỉnh điểm là vào năm 2016, 2017 (đạt 27,5 - 27,7°C). Nền nhiệt độ trung bình năm 2018 là 27,4°C, cao hơn trung bình nhiều năm cùng thời kỳ 0,4°C. Trong các tháng nền nhiệt độ trung bình hầu hết đều ở mức cao hơn trung bình nhiều năm từ 0,2 - 1,1°C. Tình trạng nắng nóng kéo dài cũng diễn ra phổ biến hơn, ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt và sản xuất của người dân.

Khô hạn và xâm nhập mặn: Xảy ra ngày càng thường xuyên hơn, thời gian xuất hiện thường kéo dài từ tháng 11 đến tháng 5 năm sau. Đầu năm 2020, tình hình xâm nhập mặn diễn ra gay gắt hơn, cụ thể vào tháng 02/2020, độ mặn cao nhất tại trạm Trần Đề: 21g/l; Long Phú: 16,9g/l; Đại Ngãi 11,3g/l; An Lạc Tây 7g/l, (so năm 2016 độ mặn tại Đại Ngãi tăng 0,3 g/l; An Lạc Tây tăng 2,2 g/l); xâm nhập mặn lấn sâu vào nội đồng khoảng 40 -55km (so với năm 2016 tăng 10 - 15km).

Theo kịch bản biến đổi khí hậu năm 2020 do Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố, khu vực quy hoạch thuộc huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, nên trong đồ án này sẽ sử dụng kịch bản nước biển dâng cho khu vực Mũi Kê Gà – Mũi Cà Mau và Mũi Cà Mau – Kiên Giang ứng với các mốc thời gian 2030, 2040 và 2050, cụ thể như sau:

Bảng 7 : kịch bản biến đổi khí hậu

Kịch bản RCP	Các mốc của thế kỷ 21			
	2030	2040	2050	
Kịch bản nước biển dâng cho khu vực Mũi Kê Gà - Mũi Cà Mau				
PCR4.5	12cm	17cm	23cm	
Kịch bản nước biển dâng cho khu vực Mũi Cà Mau - Kiên Giang				
PCR4.5	12cm	17cm	23cm	

(Nguồn: kịch bản biến đổi khí hậu của Bộ TNMT)

Do vậy, mực nước biển dâng (trung bình) vào năm 2040 là 17,0cm, cần có giải pháp dự phòng trong định hướng quy hoạch cao độ nền nhằm đảm bảo đô thị không bị ngập do ảnh hưởng của nước biển dâng theo kịch bản dự báo.

II. MỤC TIÊU , QUAN ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH

1. Mục tiêu

- Cụ thể hoá Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Chương trình phát triển đô thị tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các định hướng của tỉnh có liên quan.
- Cụ thể hoá Quy hoạch xây dựng vùng huyện Châu Thành đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và các định hướng phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của huyện Châu Thành có liên quan.
- Đề ra các chỉ tiêu cụ thể nhằm xây dựng đô thị Phú Tâm hoàn thiện, nâng cao các tiêu chí đô thị loại V đã đạt, và hướng tới xây dựng một số tiêu chí được nâng cao hơn so với đô thị loại V ở giai đoạn sau năm 2030. Định hướng thành lập thị trấn thuộc huyện giai đoạn đến năm 2025.
- Quy hoạch sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị, phát triển các khu đô thị xây dựng mới kết hợp đề xuất giải pháp cải tạo chỉnh trang các khu vực xây dựng hiện hữu.
- Làm cơ sở để kêu gọi đầu tư, giới thiệu địa điểm, lập quy hoạch chi tiết và lập các dự án đầu tư xây dựng
- Phục vụ công tác quản lý nhà nước, quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chung đô thị được phê duyệt.

2. Quan điểm

- Quy hoạch đô thị theo hướng phát triển đô thị bền vững, trên cơ sở khai thác tối đa tiềm năng, lợi thế của địa phương về kinh tế, văn hóa, xã hội.
- Kết nối hài hòa với các định hướng quy hoạch cấp tỉnh, cấp huyện và xã có liên quan về không gian, hạ tầng đô thị.
- Đề xuất các giải pháp quy hoạch có tính khả thi, phù hợp với điều kiện hiện trạng của địa phương.
- Xây dựng một đô thị xanh, tiện nghi, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng đô thị, đảm bảo môi trường sống, làm việc, học tập, nghỉ ngơi, thuận lợi cho người dân địa phương.

III. TÍNH CHẤT

- Là đô thị thuộc huyện Châu Thành được định hướng phát triển hoàn thiện các tiêu chí đô thị loại V và định hướng thành lập thị trấn thuộc huyện.
- Có vị trí là cửa ngõ phía đông và là trung tâm cụm xã thuộc tiểu vùng phía đông của huyện Châu Thành, được đầu tư xây dựng đồng bộ về mạng lưới hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.
- Là đô thị định hướng phát triển ưu tiên về dịch vụ thương mại gắn với tiểu thủ công nghiệp, trong đó có các ngành nghề truyền thống địa phương.

IV. TIỀM NĂNG VÀ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. Về vị trí

Vị trí khá thuận lợi về mặt cự ly khi tiếp cận với các đô thị trung tâm của tỉnh và các huyện, trong đó có thể kể đến:

- Phía Đông : thuận lợi tiếp cận đô thị Đại Ngãi, huyện Long Phú
- Phía Tây : thuận lợi tiếp cận thị trấn huyện lỵ Châu Thành
- Phía Nam : thuận lợi tiếp cận TP Sóc Trăng
- Phía Bắc : thuận lợi tiếp cận thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách

2. Về giao thông

Là yếu tố động lực quan trọng hàng đầu trong quá trình phát triển đô thị, đô thị Phú Tâm có lợi thế lớn về giao thông do tiếp cận với các tuyến đường giao thông cấp Quốc gia cũng như cấp tỉnh hiện hữu và dự kiến, thuận lợi vận chuyển hàng hoá, hành khách, giao thương với các khu vực trong và ngoài tỉnh, cụ thể gồm có :

2.1. Các tuyến giao thông đi qua khu vực quy hoạch

- **ĐT. 932:** là tuyến trục dọc hiện hữu phía đông, nối kết 2 huyện Kế Sách và Châu Thành qua các xã An Ninh, An Hiệp, Phú Tân, Phú Tâm, thị trấn Kế Sách,...với chiều dài toàn tuyến là 28,9 km.

- **ĐT.932D quy hoạch:** Tuyến đi trùng với ĐH.95, điểm đầu giao với QL.60 tại KCN An Nghiệp, điểm cuối giao với ĐT.932B tại xã Đại Hải, H.Kế Sách. Đoạn qua địa bàn H.Châu Thành dài khoảng 12.5km, đóng vai trò kết nối khu vực phía tây nam của Phú Tâm.

- **Đường tỉnh 939B quy hoạch:** là tuyến dọc phía tây, kết nối huyện Mỹ Tú, Châu Thành và Kế Sách, kết nối và phát triển các khu vực phía tây của Phú Tâm gắn với không gian thị trấn Châu Thành.

2.2. Các tuyến giao thông kết nối (nằm ngoài ranh giới quy hoạch)

- **Quốc lộ 1:** là tuyến đối ngoại quan trọng của vùng ĐBSCL, tỉnh Sóc Trăng và huyện Châu Thành nối kết với tỉnh Sóc Trăng cũng như các tỉnh, thành khác trong vùng với thành phố Hồ Chí Minh. Tuyến đường đi qua huyện Châu Thành về phía tây khu vực quy hoạch và được kết nối thông qua tuyến ĐT.932.

- **Quốc lộ 60:** là tuyến đối ngoại ở phía đông nối kết tỉnh Sóc Trăng với các tỉnh ven biển đông và giao với QL1 tại TP.Sóc Trăng. Tuyến đường đi ở phía đông khu vực quy hoạch và tương lai sẽ kết nối thông qua tuyến ĐT.932D và đường DK.02.

- **Quốc Lộ 91B (đường Nam Sông Hậu):** là tuyến đối ngoại dọc sông Hậu ở phía bắc huyện Châu Thành kết nối với đô thị Phú Tâm thuận tiện qua 2 tuyến đường tỉnh ĐT.932 và ĐT.939B.

- **Tuyến Cao tốc TPHCM- Tiền Giang-Bến Tre-Trà Vinh-Sóc Trăng:** ở phía đông, song song QL.60, hướng tuyến theo hướng bắc nam tiếp cận TP. Sóc Trăng và sẽ kết nối thuận lợi với huyện Châu Thành thông qua các tuyến đường tỉnh hiện hữu.

3. Về sản xuất tiểu thủ công nghiệp

Trên địa bàn xã Phú Tâm hiện Trên địa bàn có 133 cơ sở sản xuất kinh doanh, trong năm 2022 tình hình sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp (CN-TTCN) cho thấy tiềm năng phát triển các cơ sở sản xuất đã và sẽ đóng vai trò là một động lực quan trọng trong quá trình phát triển đô thị. Trong tương lai cần định hướng hình thành khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung để tạo động lực phát triển kinh tế cho khu vực.

4. Về thương mại dịch vụ

Thương mại dịch vụ được xác định là yếu tố động lực hàng đầu đối với quá trình đô thị hoá của thị trấn hiện tại và trong tương lai và gắn kết chặt chẽ với các tuyến giao thông, liên kết tiểu vùng trong địa bàn khu vực huyện Châu Thành và tỉnh Sóc Trăng. Các dự án khu thương mại dịch vụ đô thị đang kêu gọi đầu tư sẽ tạo ra những động lực đáng kể cho quá trình đô thị hóa của thị trấn.

Các lĩnh vực thương mại dịch vụ có thể khai thác trở thành động lực phát triển đô thị gồm có :

- Dịch vụ cho bản thân đô thị và các xã, các khu vực lân cận xung quanh.
- Dịch vụ cho các tuyến giao thông vận chuyển hàng hoá, hành khách đi qua khu vực quy hoạch đô thị gắn với các tuyến giao thông chính của Tỉnh, Huyện.
- Dịch vụ du lịch với vai trò là điểm dừng chân trên các tuyến du lịch của huyện Châu Thành và tỉnh Sóc Trăng.
- Dịch vụ kinh doanh các sản phẩm truyền thống và nông sản.

VI. CÁC DỰ BÁO PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. Dự báo phát triển kinh tế - xã hội

Theo Chương trình số 03/Ctr-UBND ngày 15/6/2023 của UBND huyện Châu Thành về phát triển kinh tế xã hội huyện giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, xác định một số nội dung liên quan đến huyện Châu Thành và đô thị Phú Tâm như sau:

1.1 Định hướng chung phát triển KTXH toàn huyện đến 2030, tầm nhìn 2050

- Về phát triển kinh tế: Thu nhập bình quân đầu người đạt 50 triệu đồng/người/năm trở lên; giá trị sản phẩm thu hoạch trên một ha đất trồng trọt và nuôi trồng thủy sản đạt trên 200 triệu đồng/ha; thu ngân sách nhà nước trên địa bàn đạt 120 tỷ đồng.

- Về phát triển xã hội: Huyện đạt chuẩn nông thôn mới; 04 xã đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao; tỷ lệ đô thị hóa chiếm 50%. Tỷ lệ Trường đạt chuẩn quốc gia đạt 100%, trong đó Trường đạt chuẩn quốc gia mức độ 2 chiếm 13,5%; tỷ lệ huy động trẻ em, học sinh trong độ tuổi đến lớp (Nhà trẻ 25%, mẫu giáo đạt 95%, tiểu học đạt 100%, trung học cơ sở đạt 99%, trung học phổ thông và tương đương đạt 75%). Tỷ lệ xã, thị trấn đạt tiêu chí quốc gia về y tế đạt 100%, đạt 31 giường bệnh/10.000 dân, 07 bác sĩ/10.000 dân. Tỷ lệ người tham gia bảo hiểm y tế đạt 95,5% dân số; tỷ lệ lao động qua đào tạo có văn bằng, chứng chỉ đạt 40-50%; Tỷ lệ hộ nghèo giảm bình quân 2-3%/năm; trong đó, giảm tỷ lệ hộ Khmer nghèo 3 - 4%/năm. Tỷ lệ dân số được cung cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung tại đô thị là 95%, tại nông thôn là 75%.

- Về môi trường: Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt đô thị, công nghiệp, dịch vụ được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường là 98%-99%; tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt

khu dân cư nông thôn được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường là 80%; tỷ lệ cơ sở sản xuất kinh doanh đạt tiêu chuẩn môi trường đạt 100%.

- Tầm nhìn đến năm 2050: Châu Thành là một trong những huyện có tốc độ phát triển kinh tế mạnh mẽ, là mũi nhọn của tỉnh về nhiều mặt, nhất là khía cạnh công nghiệp, phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ và nông nghiệp công nghệ cao. Phát triển bền vững mục tiêu hướng tới trong các hoạt động kinh tế của huyện.

1.2 Một số định hướng phát triển đô thị Phú Tâm

- Về nông nghiệp: Hình thành các vùng trồng lúa tập trung ở các xã và thị trấn trên địa bàn huyện; vùng trồng cây ăn trái tập trung ở các xã Thuận Hòa, Phú Tâm, Hồ Đắc Kiện, Thiện Mỹ, An Ninh, vùng nuôi trồng thủy sản tập trung các xã Hồ Đắc Kiện, Thiện Mỹ, Phú Tâm, Phú Tân.

- Xây dựng các trung tâm thương mại, trung tâm mua sắm, siêu thị, chợ tập trung tại các thị trấn, trong đó, Phú Tâm trở thành trung tâm dịch vụ thương mại khu vực phía đông Quốc lộ 1 của huyện.

- Tổ chức không gian : vùng phía đông QL1 là vùng kinh tế động lực của huyện, trong đó tập trung phát triển đô thị với thị trấn Châu Thành và đô thị Phú Tâm gắn với các khu, cụm công nghiệp và phát triển thương mại dịch vụ dọc tuyến QL1 và ĐT.932.

- Giai đoạn 2021-2030: Phấn đấu đưa thị trấn Châu Thành đạt chuẩn đô thị loại IV; thành lập thị trấn Phú Tâm.

- Hạ tầng giao thông đường bộ: đầu tư, nâng cấp các tuyến Đường tỉnh: Ngoài đô thị quy hoạch tối thiểu đạt cấp III đồng bằng; những tuyến đi qua khu vực đô thị sẽ đầu tư theo quy hoạch xây dựng đô thị đã được phê duyệt. Các tuyến Đường huyện: Nâng cấp, duy tu cải tạo, xây dựng mới, đạt tiêu chuẩn đường cấp IV đồng bằng, mặt đường láng nhựa, các cầu BTCT đạt tải trọng 15-20 tấn. Đường đô thị: Nâng cấp và làm mới các tuyến đường đô thị trong thị trấn Châu Thành và thị trấn Phú Tâm, xã An Ninh và xã An Hiệp. Hình thành các tuyến đường trục chính, đường khu vực theo cấp đường đô thị tại các thị trấn trên. Xây dựng hệ thống thoát nước tại thị trấn Châu Thành và Phú Tâm.

2. Dự báo quy mô dân số đô thị

2.1 Phương pháp tính toán

Công thức tính toán: $D_t = D_g (1 + a)^t$

Trong đó:

+ D_t : Dân số năm dự báo.

+ D_g : Dân số năm gốc.

+ a : Tỷ lệ tăng dân số trung bình, gồm tỷ lệ tăng tự nhiên và tăng cơ học (%).

+ t : số năm dự báo.

2.2 Các phân tích, dự báo về tăng dân số

2.2.1 Dự báo dân số theo Nhiệm vụ quy hoạch

Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị nghiên cứu căn cứ trên số liệu dân số từ nguồn Niên giám thống kê huyện Châu Thành lấy thời điểm năm 2020 với dân số của xã Phú

Tâm là 13.998 người.

Trên cơ sở đó dự báo dân số đô thị như sau :

- Dân số giai đoạn đến năm 2025 : 18.800 người;
- Dân số giai đoạn đến năm 2030 : 20.800 người;
- Dân số giai đoạn đến năm 2035 : 23.000 người;

Tuy nhiên, theo số liệu dân số của Công an huyện quản lý, dân số xã Phú Tâm năm 2020 là 21.200 người so với số liệu Niên giám thống kê năm 2020 là 13.998 người chênh lệch là 7.202 người, cho thấy có sự chênh lệch khá lớn giữa 2 nguồn số liệu.

Tại thời điểm hiện nay đang lập đồ án quy hoạch và sử dụng số liệu dân số năm 2023 do Công an huyện cung cấp là 21.789 người đã cao hơn số liệu dự báo cho năm 2025 (18.800 người), năm 2030 (20.800 người) và gần tiệm cận với dự báo năm 2035 (23.000 người). Việc chênh lệch số liệu về dự báo dân số sẽ dẫn đến các dự báo, định hướng quy hoạch thiếu tính khả thi. Do đó, đề xuất đồ án quy hoạch sẽ cập nhật sử dụng nguồn số liệu dân số của Công an huyện quản lý nhằm sát với thực tế của địa phương làm căn cứ đưa ra dự báo phát triển dân số và các định hướng khác có liên quan.

2.2.2 Dự báo tăng dân số tự nhiên

Theo số liệu thống kê 5 năm (2019-2023) do Công an huyện cung cấp, trong giai đoạn 2018-2019, dân số xã Phú Tâm có xu hướng tăng ổn định, giai đoạn 2022-2023 dân số có xu hướng chững lại. Tỷ lệ tăng chung khoảng 1,04%/năm.

Bảng 8: thống kê dân số thường trú xã Phú Tâm giai đoạn 2019 - 2023

Thời điểm	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Dân số(người)	20.922	21.200	21.541	21.803	21.789

Nguồn : Công an huyện Châu Thành tổng hợp cung cấp

Về tỷ lệ tăng tự nhiên không thống kê đến cấp huyện, do vậy tham chiếu tỷ lệ tăng tự nhiên chung của tỉnh để dự báo tính toán.

Tỷ lệ tăng tự nhiên trong những năm gần đây có chiều hướng giảm dần do ảnh hưởng của dịch Covid, tỷ suất chết thô tăng và tỷ lệ sinh giảm. Tuy nhiên, giai đoạn 2022-2023, tỷ lệ tăng tự nhiên đang có chiều hướng ổn định và tăng dần, Trong tương lai, chất lượng y tế được nâng cao sẽ tiếp tục giảm dần tỷ suất chết thô, dự báo giữ ổn định tỷ lệ tăng dân tự nhiên ở mức 0,56 đến năm 2025.

Dự báo khi huyện có các yếu tố động lực thu hút dân cư và lao động trong những giai đoạn sau, tỷ suất sinh dự báo cũng tăng theo mức dân số lao động (trong độ tuổi sinh sản), đối với Phú Tâm là khu vực có dân số đông và tiềm năng phát triển kinh tế nhanh so với các xã khác trên địa bàn huyện Châu Thành, do đó tỷ lệ tăng dân tự nhiên của khu vực Phú Tâm dự kiến giai đoạn đến năm 2030 sẽ tăng khoảng 0,7%, sẽ ổn định trong khoảng 0,8% ở giai đoạn 2035.

Bảng 9: Tỷ lệ tăng tự nhiên tỉnh Sóc Trăng năm 2023 (đơn vị tính: ‰)

	Đơn vị tính - Unit: ‰		
	Tỷ suất sinh thô Crude birth rate	Tỷ suất chết thô Crude death rate	Tỷ lệ tăng tự nhiên Natural increase rate
2015	12,86	4,76	8,10
2016	13,25	5,25	8,00
2017	11,10	5,70	5,40
2018	11,39	5,41	5,98
2019	11,80	6,00	5,80
2020	11,80	5,79	6,01
2021	11,00	5,68	5,32
2022	11,16	8,25	2,91
Sơ bộ - Prel. 2023	11,28	5,67	5,61

(Nguồn : Niên giám thống kê tỉnh Sóc Trăng năm 2023)

Trên cơ sở đó, dân số tăng tự nhiên của đô thị Phú Tâm được dự báo trong bảng dưới đây:

Bảng 10: dự báo dân số tăng tự nhiên

	Hiện trạng 2023	Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2035
Dân số tăng tự nhiên (người)	21.789	22.944	23.876
Tỷ lệ tăng tự nhiên (%)	0,56%	0,70%	0,80%

2.2.3 Phân tích dự báo tăng dân số cơ học

Theo số liệu thống kê dân số năm 2023 do Công an huyện quản lý :

- + Dân số thường trú là 21.789 người
- + Dân số tạm trú là : 69 người.

Trong tương lai, khi huyện đầu tư đẩy mạnh phát triển các lĩnh vực kinh tế, thu hút lao động, cụ thể với sự tác động do quá trình đầu tư xây dựng các khu, cụm công nghiệp sản xuất tập trung, các khu dịch vụ thương mại, khu đô thị mới, khu du lịch trong giai đoạn đến năm 2030 và các giai đoạn tiếp theo sau 2030, dự báo dân số sẽ tiếp tục gia tăng dân số cơ học từ khu vực khác đến và có sự chuyển dịch từ khu vực nông thôn sang khu vực đô thị làm tăng tỷ lệ đô thị hóa của toàn huyện.

Trên cơ sở đó, cơ cấu lao động cũng sẽ chuyển dịch theo hướng giảm dần ở khu

vực I (nông lâm nghiệp) và tăng dần ở khu vực 2 (công nghiệp-xây dựng) và khu vực 3 (dịch vụ). Khu vực đô thị Phú Tâm cũng sẽ chịu tác động bởi xu thế chuyển dịch dân cư và lao động từ các khu vực lân cận xung quanh vào đô thị để làm việc và sinh sống.

Khi đó, bên cạnh lực lượng lao động tại chỗ, sẽ có một bộ phận dân cư tăng cơ học đến huyện Châu Thành làm việc và lưu trú tại các khu vực đô thị, khu dân cư tập trung, trong đó có khu vực đô thị Phú Tâm.

Dự báo dân số tăng cơ học của đô thị Phú Tâm năm 2030 gồm hai bộ phận dân số như sau :

- *Dân số vắng lai (tạm trú dưới 6 tháng)*

Là bộ phận dân cư là khách du lịch, đi công tác, tham gia các hoạt động văn hóa, lễ hội, kinh doanh buôn bán ngắn ngày (tạm trú dưới 6 tháng). Do xã Phú Tâm hiện nay chưa có khu du lịch và các công trình cấp huyện như bệnh viện, trung tâm đào tạo,...nên lượng khách vắng lai đến địa phương hầu như không đáng kể.

Theo số liệu thống kê của Phòng Văn hóa và Thông tin huyện Châu Thành cung cấp, trong giai đoạn 2019-2023, khách du lịch toàn huyện hàng năm đạt cao nhất khoảng 1.932.488 lượt khách (năm 2022) và lượng khách lưu trú cao nhất là 13.715 lượt (năm 2019). Số lượt khách lưu trú quy đổi với số ngày lưu trú trung bình khoảng 2 ngày tương đương với dân số tạm trú là 150 người. Các năm còn lại lượng khách lưu trú dao động khoảng 1.198-2.493 lượt, quy đổi tương đương khoảng gần 30 người tạm trú. Số liệu thực trạng về khách du lịch cho thấy lượng khách lưu trú ở lại địa phương không lớn.

Tuy nhiên, lượng khách vắng lai tương lai sẽ tăng lên khi đô thị phát triển và được đầu tư xây dựng các yếu tố động lực như:

- Các khu thương mại, dịch vụ, khu dân cư đô thị mới hình thành dẫn đến nhu cầu đến mua bán, kinh doanh, trao đổi thương mại tăng lên.

- Các hoạt động du lịch văn hóa cộng đồng (bảo tồn làng nghề gắn với du lịch kết nối giữa Phú Tâm và Phú Tân).

- Khu du lịch văn hóa tín ngưỡng Giếng Tiên ở xã Phú Tân hoạt động mở rộng quy mô, vị trí ở phía nam với cự ly khá gần đô thị Phú Tâm. Khi đó, Phú Tâm sẽ đóng vai trò là trung tâm cung cấp dịch vụ phục vụ gián tiếp cho khu du lịch như các dịch vụ về ăn uống, ngân hàng, mua sắm, lưu trú, giải trí.

- Các hoạt động du lịch sinh thái, trải nghiệm được khai thác gắn với các dự án du lịch của huyện và tỉnh,....

Theo định hướng Quy hoạch tỉnh về phát triển du lịch và số liệu dự báo dân số vắng lai của Quy hoạch xây dựng vùng huyện Châu Thành đến năm 2030 và 2040 (đã quy đổi) như sau :

- Đến năm 2030: Khoảng 1.964 - 2.950 người.

- Đến năm 2040: Khoảng 2.825 - 4.250 người.

Trong đó, huyện Châu Thành có 02/9 sản phẩm du lịch chủ lực và 01/06 sản phẩm du lịch bổ sung của tỉnh Sóc Trăng (gồm có : Du lịch văn hóa tín ngưỡng Giếng Tiên huyện Châu Thành, Điểm du lịch Tân Huê Viên Châu Thành, Du lịch văn hóa cộng đồng tại xã Phú Tân và xã Phú Tâm). Dự kiến giai đoạn 2035 khách vắng lai toàn huyện

khoảng 3.500 người, trong đó tỷ lệ lưu trú dự kiến như sau:

- Thị trấn Châu Thành chiếm khoảng 30-40%,
- Đô thị Phú Tâm chiếm khoảng 10-15% (tương đương khoảng 500 người)
- Còn lại khoảng 50-60% sẽ lưu trú tại các khu du lịch, điểm du lịch và các đô thị loại V dự kiến hình thành thuộc huyện.

Ngoài ra, các hoạt động dịch vụ về y tế, đào tạo trong tương lai dự kiến chủ yếu phát triển nhằm phục vụ chủ yếu cho đô thị và một bộ phận dân cư tiếp giáp lân cận, các công trình quy mô cấp huyện sẽ tập trung ở thị trấn huyện lỵ Châu Thành nên các hoạt động này không tạo nên lượng khách vắng lai lớn và lưu trú dài ngày ở Phú Tâm.

- ***Dân số dịch cư và dân số tạm trú trên 6 tháng***

Dân số dịch cư là bộ phận dân cư từ nơi khác đến làm ăn sinh sống dài hạn và trở thành dân thường trú tại địa phương.

Dân số tạm trú trên 6 tháng là bộ phận dân cư từ nơi khác đến làm việc tại các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn huyện và hoạt động trong các lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp khác như kinh doanh buôn bán, dịch vụ, hành chính,...Dân số này tính tương đương với dân số thường trú.

Dân số dịch cư và tạm trú trên 06 tháng hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực sản xuất công nghiệp, thương mại dịch vụ và một số lĩnh vực phi nông nghiệp khác.

a. Sản xuất công nghiệp

Tổng diện tích các khu, cụm công nghiệp dự kiến phát triển khoảng 344ha (gồm KCN An Nghiệp mở rộng, CCN Xây Đá B, CCN Xây Đá B mới, CCN Thuận Hòa) và dự án khu công nghiệp-đô thị-dịch vụ Phú Mỹ có một phần diện tích thuộc địa bàn huyện sẽ dẫn đến nhu cầu lao động trong lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ tăng lên, dự kiến nhu cầu cho các khu, cụm công nghiệp khoảng 27.000 lao động (theo số liệu tham khảo khu công nghiệp An Nghiệp thì có khoảng 70-80 lao động/ha). Trong đó, dự báo lao động tại địa phương sẽ có sự chuyển dịch cơ cấu lao động đáp ứng khoảng 70% nhu cầu. Khi đó, lao động từ các địa bàn lân cận và nơi khác đến địa phương làm việc khoảng 30% tương đương khoảng 8.000 lao động. Khi đó, có khoảng 50% các khu, cụm công nghiệp giáp ranh hoặc gần thành phố Sóc Trăng và các huyện lân cận thì tập trung khoảng 4.000 lao động và dự kiến khoảng 50% số lao động này sẽ tạm trú ở TP Sóc Trăng và các huyện lân cận huyện Châu Thành, số còn lại khoảng hơn 6.000 lao động sẽ tạm trú ở tại các khu vực đô thị, khu dân cư trong địa bàn huyện thuận tiện tiếp cận nơi làm việc. Tính thêm lực lượng nhân khẩu phụ thuộc số lao động tạm trú này thì lực lượng dân số tạm trú tăng trung bình khoảng 7.200-7.500 người.

Dự kiến khoảng 70% số lao động sẽ ở khu vực thị trấn Châu Thành và các xã lân cận, 30% lao động sẽ ở khu vực Phú Tâm do cự ly đi đến các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn khá thuận lợi, tương đương 2.200 người.

b. Thương mại dịch vụ

Theo báo cáo tình hình phát triển kinh tế xã hội năm 2023 của xã Phú Tâm, địa phương có 02 Hợp tác xã, 05 Tổ hợp tác, 03 trang trại, cùng các doanh nghiệp, hộ kinh doanh trên địa bàn hoạt động ổn định và có xu thế phát triển tăng.

Theo số liệu thống kê từ Phòng Tài chính, Kế hoạch huyện Châu Thành, hiện có khoảng 469 đơn vị đăng ký kinh doanh (gồm 42 doanh nghiệp và 427 hộ kinh doanh) trên tổng số 4.162 đơn vị đăng ký trên toàn huyện, chiếm tỷ lệ khoảng 12%. Qua đánh giá, số đơn vị đăng ký thành lập hoạt động trong giai đoạn 5 năm gần đây (2019-2023) khoảng gần 166 đơn vị chiếm 35%, cho thấy các hoạt động thương mại dịch vụ có xu hướng tăng.

Trên cơ sở định hướng của huyện là xây dựng Phú Tâm trở thành trung tâm dịch vụ thương mại khu vực phía đông Quốc lộ 1 của huyện gắn với các khu, cụm công nghiệp và phát triển thương mại dịch vụ dọc tuyến ĐT.932, với thực trạng phát triển dân cư đông đúc, chợ Phú Tâm hiện hữu quy mô nhỏ không đủ đáp ứng nhu cầu phát triển, cũng như với định hướng trở thành trung tâm tiểu vùng phía đông của huyện trong tương lai, cần đầu tư phát triển mạng lưới công trình thương mại dịch vụ, trong đó có xây dựng khu thương mại mới trong định hướng quy hoạch, từ đó tạo động lực thu hút lao động và người dân dịch chuyển về đô thị, dẫn đến tăng dân số cơ học.

Với tỷ lệ tăng chung bình quân 1,04%/năm (giai đoạn 2019-2023) và tỷ lệ tăng tự nhiên bình quân khoảng 0,56%/năm, suy ra tỷ lệ tăng cơ học bình quân giai đoạn hiện tại khoảng 0,48%. Hiện nay, các khu, cụm công nghiệp xây dựng mới theo quy hoạch chưa hoạt động, cho thấy việc tăng cơ học trên địa bàn chủ yếu là từ hoạt động thương mại dịch vụ (chiếm khoảng 70% và 30% còn lại là từ các yếu tố kinh tế xã hội khác).

Dự kiến khi đô thị được đầu tư phát triển hệ thống các công trình thương mại dịch vụ, tỷ lệ tăng cơ học từ yếu tố thương mại dịch vụ sẽ tăng lên khoảng 0,7% vào giai đoạn năm 2030 và khoảng 0,8% vào giai đoạn năm 2035 tương đương dân số tăng cơ học ở giai đoạn năm 2030 là 800 người và năm 2035 khoảng 1.400 người.

2.2.4 Tổng hợp dự báo dân số toàn đô thị

Căn cứ theo các số liệu đã phân tích, dự báo quy mô dân số toàn đô thị (gồm cả tăng tự nhiên và tăng cơ học) được thể hiện trong bảng dưới đây.

Bảng 11: dự báo dân số đô thị qua các giai đoạn

STT	Hạng mục	Hiện trạng 2023 (người)	Giai đoạn 2030 (người)	Giai đoạn 2035 (người)
1	Dân số tăng tự nhiên	21.789	22.944	23.876
2	Dân số tăng cơ học		3.000	4.100
	<i>Trong đó :</i>			
	+ Dân số vẫn lai quy đổi		400	500
	+ Dân số cơ học trong lĩnh vực công nghiệp		1.800	2.200
	+ Dân số cơ học trong lĩnh vực thương mại và lĩnh vực khác		800	1.400
	TỔNG CỘNG		25.944	27.976
	LÀM TRÒN		26.000	28.000

Trên cơ sở đó, dự báo quy mô dân số đô thị Phú Tâm (làm tròn) qua các giai đoạn quy hoạch như sau :

+ Đến năm 2030 : quy mô dân số là 26.000 người.

+ Đến năm 2035 : quy mô dân số là 28.000 người.

3. Dự báo nhu cầu đất dân dụng

Căn cứ theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, đất dân dụng cho đô thị Phú Tâm áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại V, cụ thể như sau :

– Giai đoạn 2030, dân số dự báo khoảng 26.000 người, áp dụng chỉ tiêu đất dân dụng đô thị loại V là $100\text{m}^2/\text{người}$ tương đương nhu cầu đất dân dụng khoảng 260ha.

– Giai đoạn 2035, dân số dự báo khoảng 28.000 người, áp dụng chỉ tiêu đất dân dụng đô thị loại V là $100\text{m}^2/\text{người}$ tương đương nhu cầu đất dân dụng khoảng 280ha.

V. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng trong đồ án quy hoạch gồm có :

- Tiêu chuẩn TCVN 8794:2011 về Trường trung học – Yêu cầu thiết kế;
- Thông tư 14/2016/TT-BVHTTDL ngày 21/12/2016 về Quy định tiêu chí của trung tâm Văn hóa-Thể thao phường, thị trấn.
- Thông tư 32/2021/TT-BYT ngày 31/12/2021 về ban hành hướng dẫn thiết kế cơ bản trạm y tế xã, phường, thị trấn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng trong đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm được xác định theo tiêu chí đô thị loại V, cụ thể như sau:

1. Chỉ tiêu về sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất dân dụng : $70 - 100 \text{ m}^2/\text{người}$;
- Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở : $45 - 55 \text{ m}^2/\text{người}$;
- Chỉ tiêu đất cây xanh công cộng (toàn đô thị) : $\geq 6 \text{ m}^2/\text{người}$.

2.. Các chỉ tiêu về các công trình dịch vụ công cộng:

- Đối với công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị

Do đô thị Phú Tâm định hướng là thị trấn thuộc huyện (không phải thị trấn huyện lỵ) nên không bố trí các công trình công cộng cấp huyện trên địa bàn khu vực quy hoạch. Chỉ tiêu sử dụng các công trình công cộng đô thị như sau :

Bảng 12: Chỉ tiêu đối với công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường trung học phổ thông	học sinh /1.000 người	45	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
1. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
1. Sân luyện tập			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
2. Nhà văn hóa	Công trình	1	m ² /công trình	5000
D. Thương mại				
1. Chợ	công trình	1	ha/công trình	1,0

3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn đô thị loại V được thống kê trong bảng dưới đây:

Bảng 13: Các chỉ tiêu quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1. Giao thông		
- Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị	%	≥ 16
- Diện tích đất giao thông bình quân đầu người	m ² /ng	≥ 7
2. Cấp nước		
- Tiêu chuẩn cấp nước đô thị	lit/người/ngày đêm	≥100
- Tỷ lệ cấp nước	%	≥95
3. Thoát nước bẩn		
- Tiêu chuẩn nước thải dân dụng	% cấp nước	≥80%
4. Quản lý chất thải rắn, nghĩa trang		

Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
- Tiêu chuẩn chất thải rắn phát sinh	(kg/người/ngày)	0,8
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn sinh hoạt	%	≥ 90
- Nghĩa trang	ha/1.000 ng	$\geq 0,04$
5. Cấp điện		
- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	KWh/ng/năm	≥ 1.000
- Tiêu chuẩn cấp điện công cộng và dịch vụ		30% sinh hoạt
- Chỉ tiêu phụ tải cấp điện sinh hoạt	W/người	≥ 330

CHƯƠNG IV

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

I. HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. Nguyên tắc chọn đất phát triển đô thị

- Ưu tiên chọn các khu vực hiện hữu đã xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để khai thác các điều kiện sẵn có.
- Căn cứ hiện trạng sử dụng đất, ưu tiên khai thác quỹ đất chưa sử dụng và các khu vực đất nông nghiệp có hiệu quả thấp.
- Khai thác các khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp và có điều kiện liên kết giao thông thủy bộ thuận lợi.
- Kết nối với các yếu tố động lực tác động đến sự phát triển đô thị như về giao thông đối ngoại, các khu chức năng dịch vụ thương mại, sản xuất công nghiệp trong và ngoài phạm vi đô thị có liên quan.
- Đối với các khu vực phát triển đô thị tập trung, lấy khu vực dân cư trung tâm xã hiện hữu làm hạt nhân từ đó phát triển mở rộng ra các khu vực có quỹ đất thuận lợi xung quanh. Nghiên cứu đề xuất các khu vực phát triển đô thị tập trung khác có điều kiện thuận lợi để hình thành.

2. Đề xuất hướng phát triển đô thị

Hướng phát triển đô thị được xác định bởi các yếu tố có tác động đến sự phát triển của khu vực quy hoạch như: không gian phát triển đô thị của quy hoạch tỉnh và quy hoạch vùng huyện, các khu dân cư hiện hữu, các dự án đã và đang triển khai, các trục giao thông kết nối và các đầu mối hạ tầng, quỹ đất phát triển...

Không gian đô thị Phú Tâm với đặc thù phát triển từ xã Phú Tâm có diện tích tự nhiên khá lớn, trong đó, diện tích đất nông nghiệp chiếm chủ yếu, nên về cơ bản sẽ là sự đan xen về không gian giữa các khu vực sản xuất nông nghiệp và các khu vực phát triển đô thị (khu vực xây dựng các khu chức năng phục vụ đô thị), trong đó có 02 loại hình chủ đạo là khu vực dân cư phát triển theo tuyến (phát triển dọc theo các tuyến giao thông hoặc kênh rạch) và khu vực dân cư phát triển tập trung (điểm dân cư trung tâm xã hiện hữu, điểm dân cư dự kiến hình thành tại các vị trí thuận lợi về giao thông, hạ tầng xã hội). Do đó, hướng phát triển đô thị được xác định là không gian phù hợp để xây dựng các khu vực phát triển đô thị, cụ thể căn cứ vào các yếu tố như sau:

- Chọn hướng phát triển đô thị theo các trục giao thông động lực:

- **Trục ĐT.932 và DK.02:** ĐT.932 là tuyến trục chính đô thị theo hướng Bắc Nam của huyện Châu Thành, kết nối đô thị Phú Tâm với thị trấn Kế Sách về phía bắc, trung tâm xã Phú Tân và đô thị An Hiệp, KCN An Nghiệp về phía Nam, là trục đối ngoại quan trọng của xã Phú Tân, kết nối với Quốc Lộ 1 và Quốc lộ Nam Sông Hậu. Định hướng quy hoạch tuyến DK.02 theo hướng Đông Tây, giao với ĐT.932 tại trung tâm xã Phú Tân. Tuyến DK.02 kết nối với ĐH.97 về phía Tây và ĐH.96, QL.60 về phía Đông đóng vai trò là trục ngang của đô thị. Định hướng sẽ phát triển mở rộng đô thị về 2 phía Đông và phía Tây kết nối với ĐH.97 trên cơ sở của trung tâm xã hiện hữu.

- **Trục ĐT.939B và ĐT.923D:** ĐT. 939B là trục dọc Bắc Nam kết nối thị trấn Châu Thành về phía Tây Nam và huyện Kế Sách về phía Bắc. ĐT.932D là tuyến kết nối với huyện Kế Sách về phía Tây Bắc và TP Sóc Trăng ở phía Đông Nam. Định hướng hình thành khu vực phát triển đô thị tại giao điểm của 2 tuyến đường này nhằm tận dụng động lực của các nút giao thông quan trọng và kết nối với thị trấn Châu Thành.

- Chọn hướng phát triển dựa trên hiện trạng và cảnh quan tự nhiên:

❖ Khu vực trung tâm xã hiện hữu: Hiện nay khu vực trung tâm xã hiện hữu phát triển chủ yếu theo hướng Bắc Nam ở hai bên đường tỉnh 932 và dọc theo sông Phú Tâm gắn kết với khu dân cư xã Phú Tân. Khu vực này cần có giải pháp quy hoạch phù hợp hiện trạng, tránh xáo trộn đối với các khu đông dân cư. Đối với không gian khu vực phát triển mở rộng sẽ hình thành theo 02 hướng chủ đạo là:

+ Hướng Đông: phát triển khu đô thị mới kết hợp với khu trung tâm thương mại dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh, tiểu thủ công nghiệp,... gắn với trục chính là tuyến DK.02 và dọc kênh cầu Chùa, kênh Vòm Cát.

+ Hướng Tây: phát triển mở rộng khu dân cư dọc kênh Phú Hữu gắn với tuyến đường DK.02.

- Khai thác các tuyến dân cư dọc các trục đường chính đã được hình thành.

- Kênh Vòm Cát là yếu tố cảnh quan tự nhiên kết nối đô thị Phú Tâm và xã Phú Tân, cần gắn kết trong không gian phát triển đô thị, khai thác cảnh quan liên kết với các không gian mở đô thị.

❖ Khu vực dọc Đường tỉnh 939B : với lợi thế là nơi giao hội của 02 tuyến giao thông ĐT.939B và ĐT.932D nên khu vực này đề xuất quy hoạch thành khu dân cư tập trung với quy mô vừa phải phù hợp với thực trạng đang phát triển trên cơ sở khai thác các hoạt động thương mại dịch vụ, không gian phát triển chủ yếu dọc theo tuyến ĐT.939B.

- Bên cạnh đó, để thích ứng với tình hình biến đổi khí hậu, các khu vực dự kiến phát triển đô thị được lựa chọn gắn với hệ thống sông, kênh rạch tự nhiên nhằm đảm bảo tiêu thoát nước hiệu quả kết hợp các giải pháp khác như tôn nền ở các khu vực xây dựng công trình, đối với các khu vực mật độ thấp, cây xanh, hồ cảnh quan đề xuất tận dụng các khoảng mặt nước, thảm thực vật, bề mặt phi xây dựng để giữ nước và làm giảm dòng chảy bề mặt kết hợp các công trình cống thoát nước đô thị thông thường. Giải pháp này là thích ứng với tình trạng có thể bị ngập tạm thời.

Như vậy, không gian phát triển đô thị Phú Tâm được xác định phát triển theo mô hình « Cụm-Tuyến », trong đó, gồm 02 « cụm » là 02 khu vực phát triển đô thị chủ đạo với tính chất phát triển tập trung (gồm khu vực trung tâm xã hiện hữu và khu vực phía tây gắn với giao lộ của 2 tuyến đường tỉnh ĐT.932D và ĐT.939B) và các « tuyến dân cư hiện hữu » được kết nối với nhau thông qua các tuyến giao thông.

II. ĐỀ XUẤT CÁC PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU

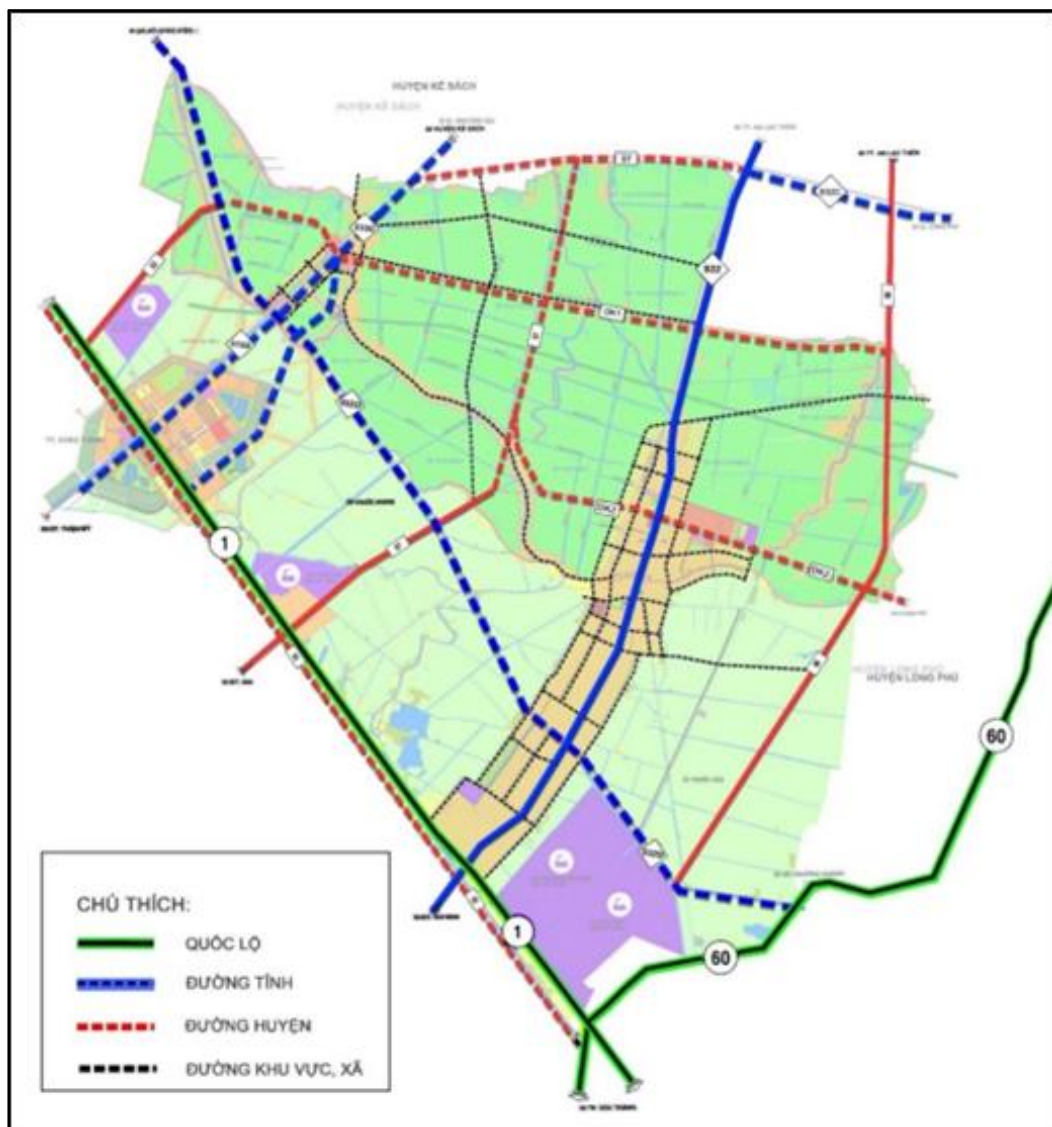
1. Đề xuất khung giao thông kết nối đô thị

Hệ thống khung giao thông đô thị Phú Tâm được hình thành bởi sự kết nối các tuyến giao thông đối ngoại cấp tỉnh, cấp huyện cùng hệ thống trục đường nội bộ trong các khu vực phát triển đô thị thành một hệ thống liên hoàn đảm bảo sự liên hệ thuận tiện

giữa các khu chức năng với nhau trong các hoạt động của đô thị. Hệ thống khung giao thông cơ bản gồm có:

1.1 Hệ thống giao thông đường Tỉnh

- ĐT.932 : là tuyến trục dọc đôi ngoại của huyện kết nối Phú Tâm với toàn bộ khu vực phát triển đô thị - công nghiệp phía đông huyện Châu Thành (Phú Tâm, An Hiệp, An Ninh, KCN An Nghiệp). Phía nam nối ra ĐT.939 đi huyện Mỹ Tú, phía bắc nối ra QL.91B (Nam Sông Hậu). Là tuyến đường trục chính đi qua khu vực phát triển đô thị số 1 (khu trung tâm). Đề xuất bổ sung tuyến vành đai để tránh khu vực trung tâm do đoạn tuyến hiện hữu khó mở rộng.



Hình 22: Hệ khung giao thông đô thị

- ĐT.939B (đoạn quy hoạch mới): là trục dọc về phía Tây của đô thị Phú Tâm, kết nối khu vực phát triển đô thị số 2 của đô thị Phú Tâm với thị trấn Châu Thành về phía Nam. Đoạn quy hoạch mới sẽ kết nối với ĐT.939B hiện hữu, nối các đô thị huyện lỵ gồm thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa (huyện Mỹ Tú), thị trấn Châu Thành và khu vực phía tây của Phú Tâm. Tuyến này đi qua huyện Kế Sách ở phía bắc và nối ra QL.91B (Nam Sông Hậu), hướng tuyến trùng với tuyến ĐH.94 hiện hữu,

do đó khi tuyến ĐT.939B (đoạn quy hoạch mới) hình thành sẽ thay thế tuyến ĐH.94. Tổ chức tuyến đường tránh thị trấn Châu Thành (tuyến vành đai) để tránh các luồng giao thông vận tải đi xuyên cắt qua thị trấn.

- ĐT. 932D (quy hoạch mới) : là tuyến trục ngang về phía Tây Nam của đô thị Phú Tâm, hướng tuyến đi trùng với ĐH.95, do đó, khi tuyến này hình thành sẽ thay thế tuyến ĐH.95. Điểm đầu giao với QL.60 tại KCN An Nghiệp, điểm cuối giao với ĐT.932B tại xã Đại Hải, huyện Kế Sách. Tại giao điểm của ĐT. 932D với ĐT.939B hình thành khu vực phát triển đô thị số 2.

1.2 Hệ thống giao thông đường Huyện

- ĐH.96: Là trục dọc nối kết khu vực phía đông của đô thị Phú Tâm, phía bắc nối lên thị trấn Kế Sách (huyện Kế Sách), phía nam nối với ĐT.932D đi khu công nghiệp An Nghiệp và TP. Sóc Trăng.
- ĐH.97 : là trục dọc có chức năng giảm tải cho 2 tuyến dọc chủ đạo của huyện hiện nay là ĐT.932 và ĐT.939B, kết nối Phú Tâm với các xã Thuận Hòa, An Ninh ở phía nam và thị trấn Kế Sách ở phía bắc.
- ĐH.92: bắt đầu từ ĐH.95 tại xã Phú Tâm, điểm cuối tại QL.Quản Lộ -Phụng Hiệp, xã Long Hưng, H.Mỹ Tú. Kết nối với tuyến đường tránh của thị trấn Châu Thành.
- DK.01: Từ ĐT.939B giao với tuyến đường tránh của TT. Châu Thành ở phía Tây chạy dọc theo bờ Nam kênh Ba Hú, điểm cuối tại ĐH.96. Kết nối các khu vực sản xuất nông nghiệp và các khu dân cư tập trung gồm khu vực phát triển đô thị số 1 và khu vực phát triển đô thị số 2 về phía Bắc.
- DK.02: Là tuyến trục ngang từ ĐH.97 tuyến đi qua trung tâm xã Phú Tâm, dọc theo kênh Cầu Chùa, kết nối với ĐH.96 đi TP. Sóc Trăng, tuyến này đóng vai trò là trục chính cũng như trục cảnh quan của khu vực phát triển đô thị số 1 kết nối các khu chức năng chính như: hành chính công cộng, thương mại dịch vụ, văn hóa thể thao, tiểu thủ công nghiệp của đô thị Phú Tâm. Kết nối khu đô thị trung tâm với QL.60.

Đối với khu đô thị trung tâm (khu trung tâm xã hiện hữu phát triển mở rộng), các trục giao thông, trục không gian chủ đạo gồm có: Không gian phát triển khu đô thị trung tâm gắn với 2 tuyến đường chủ đạo là ĐT.932 theo phương dọc bắc nam và tuyến DK02 theo phương ngang đông tây.

- Trục cảnh quan thiên nhiên của đô thị là kênh Vòm Cát và không gian phát triển có sự kết nối sang phía nam sông thuộc xã Phú Tân kết hợp với các tuyến kênh như kênh Cầu Chùa (chạy dọc theo tuyến DK02), kênh Hậu Phú Hữu, kênh Phú Nổ,... Các tuyến sông rạch chính tạo nên các không gian mở cho đô thị và đóng vai trò là các lưu vực thoát nước tự nhiên của đô thị.

Đối với khu dân cư tập trung ở giao lộ tuyến ĐT.939B và ĐT.932D, các trục giao thông và trục không gian chủ đạo gồm có :

- Trục không gian chủ đạo là ĐT.939B kết hợp với các trục đường khác gồm ĐT.932D, ĐH.92 và đường DK.01.
- Trục cảnh quan thiên nhiên của khu vực là tuyến kênh Ba Quới song song với tuyến đường ĐT.939B.

2. Đề xuất các phương án cơ cấu phân khu chức năng

2.1 Phương án 1 (phát triển phân tán)

2.1.1. Đặc điểm

- Mô hình đề xuất là phát triển thành nhiều điểm dân cư tập trung (khu vực phát triển đô thị) với hạt nhân là khu đô thị trung tâm (trung tâm xã hiện hữu) kết hợp phát triển thêm 5 khu vực phát triển đô thị tại các vị trí thuận lợi giao thông gắn với các tuyến dân cư sản xuất nông nghiệp mật độ thấp theo sông rạch và đường giao thông.
- Phát triển các cụm trung tâm trong đó giữ nguyên trung tâm hành chính tại vị trí hiện hữu và phát triển các trung tâm khu vực ở phía đông và phía tây. Gồm chức năng dịch vụ thương mại, giáo dục, y tế, công viên cây xanh.
- Bố trí khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp về phía bắc của khu đô thị trung tâm tiếp cận tuyến ĐT.932, tổ chức cây xanh cách ly đảm bảo an toàn về môi trường.
- Các khu dân cư hiện hữu dọc tuyến ĐT.932 chủ yếu cải tạo chỉnh trang, phát triển mở rộng các khu dân cư mới tiếp giáp các khu hiện hữu dọc theo tuyến ĐT.932.
- Quỹ đất còn lại của đô thị là đất nông nghiệp kết hợp làm chức năng vành đai xanh và dự trữ phát triển cho các giai đoạn sau năm 2035.



Hình 20: Phương án cơ cấu 1

2.1.2. Ưu điểm

- Khai thác không gian đô thị chủ đạo dọc theo tuyến ĐT.932 hiện hữu, hiện là tuyến đối ngoại huyết mạch của đô thị.
- Kết nối với khu trung tâm hiện hữu và khai thác các cơ sở hạ tầng hiện hữu kết hợp xây dựng mới đảm bảo bán kính và chỉ tiêu phục vụ dân cư đô thị trong tương lai.

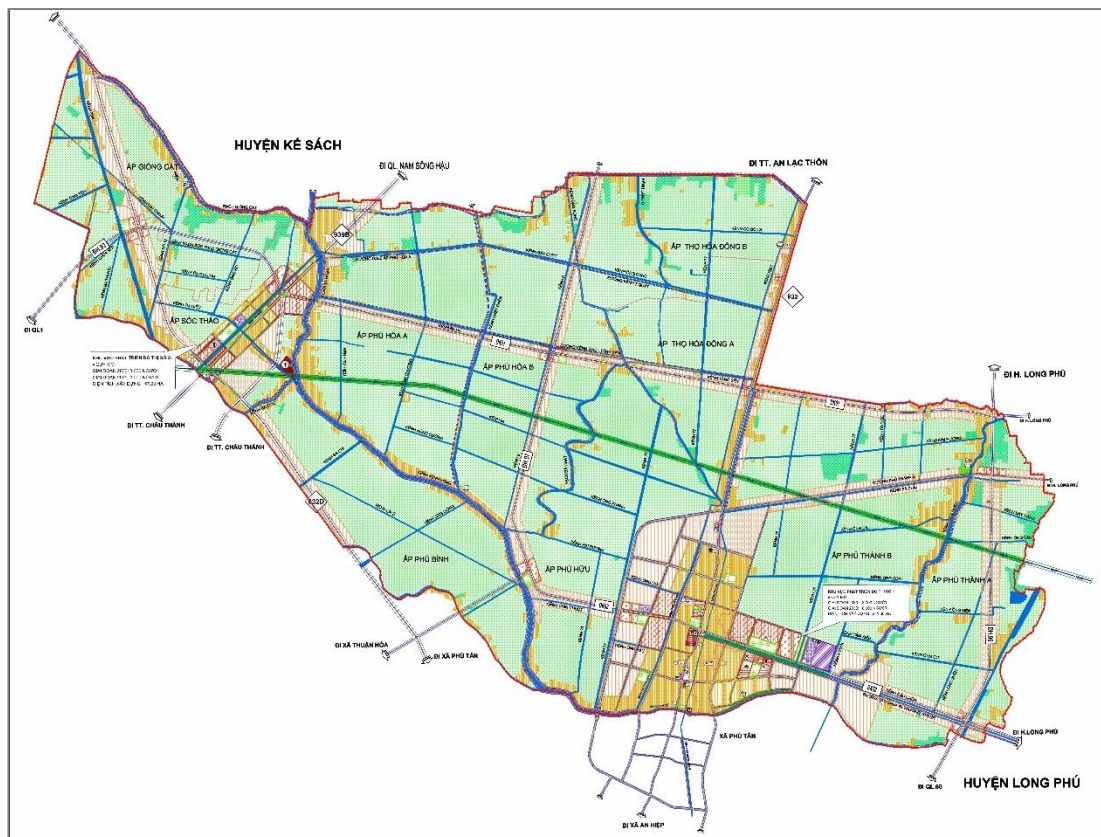
2.1.3. Nhược điểm

- Không gian đô thị phát triển không cân đối, chưa khai thác kết nối với các tuyến giao thông phía đông và phía tây, phân bố các khu vực dân cư dàn trải, thiếu tập trung nên không hiệu quả khi đầu tư cơ sở hạ tầng đô thị
- Các khu vực phát triển ven sông có địa chất yếu, cần gia cố bờ sông và nền móng khi xây dựng đô thị.
- Cụm công nghiệp phía bắc sẽ khó giải tỏa do khu vực này dân cư tập trung đông dọc tuyến ĐT.932D.

2.2. Phương án 2 (phát triển tập trung)

2.2.1. Đặc điểm

- Phát triển gồm 02 khu vực phát triển đô thị, trong đó, hạt nhân là khu dân cư trung tâm, kết hợp hình thành thêm khu dân cư tập trung số 2 tại giao điểm giữa đường tỉnh 932D và đường tỉnh 939B, giao thông đối ngoại là động lực phát triển. Tại đây bố trí các công trình công cộng, thương mại dịch vụ và công viên cây xanh đảm bảo phục vụ cho dân cư.
- Tổ chức khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp ở phía đông đô thị tiếp cận thuận lợi bằng tuyến DK.02, kết hợp hành lang cây xanh cách ly an toàn môi trường theo quy định, tách biệt với khu dân cư.
- Cải tạo chỉnh trang khu dân cư đô thị hiện hữu, phát triển các khu dân cư mới gần với khu hiện hữu trên cơ sở quỹ đất còn trống chưa xây dựng, không gian phát triển ưu tiên về hướng đông nam, hướng bắc và tây phát triển mở rộng hạn chế hơn.



Hình 21: Phương án cơ cấu 2

2.2.2. Ưu điểm

- Khai thác được các ưu điểm của phương án 1
- Phát triển không gian đô thị theo hướng tập trung trên cơ sở ưu tiên mở rộng không gian theo hướng đông nam gắn với tuyến DK02.
- Khu trung tâm mới có bán kính tiếp cận phù hợp, có vai trò tạo động lực kéo dẫn không gian và dân cư sang phía đông nam nhằm phát triển mở rộng đô thị và giảm áp lực về mật độ dân số cho khu trung tâm hiện hữu.
- Không gian phát triển tập trung chính tại 2 khu dân cư nhằm khai thác hiệu quả động lực phát triển tại các tuyến giao thông chính, tập trung đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và giảm việc phát triển dân cư tràn lan, phân tán.

2.2.3. Nhược điểm

- Các khu vực phát triển mới cần có giải pháp về nguồn vốn đầu tư nhằm kêu gọi đầu tư đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.
- Các khu vực phát triển ven sông có địa chất yếu, cần gia cố bờ sông và nền móng khi xây dựng đô thị.

2.3. Chọn phương án

Qua phân tích ưu, nhược điểm của 2 phương án, đề xuất chọn phương án 2 để triển khai các bước tiếp theo do khai thác được nhiều ưu điểm của cả 2 phương án và nhược điểm có thể khắc phục được.

III. XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ CÁC KHU CHỨC NĂNG VÀ KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. Các khu vực phát triển đô thị

Theo phương án cơ cấu chọn, định hướng đô thị Phú Tân hình thành 2 khu vực phát triển đô thị (khu vực xây dựng tập trung), cụ thể như sau:

1.1. Khu vực phát triển đô thị số 1 (khu vực trung tâm hiện hữu mở rộng)

❖ Phạm vi:

Khu vực phát triển đô thị số 1 (khu trung tâm) thuộc ấp Phú Thành A, Phú Thành B, ấp Phú Hữu và ấp Thọ Hòa Đông A, vị trí tiếp giáp kênh Vòm Cát, nằm ở giao điểm giữa ĐT.932 và tuyến DK.02, phát triển từ khu trung tâm xã Phú Tân hiện hữu.

Hiện trạng khu vực này chủ yếu phát triển dọc theo tuyến đường ĐT.932 theo hướng bắc nam, do đó, để không gian đô thị phát triển cân đối, khai thác kết nối các tuyến đối ngoại như QL.60 ở phía đông, ĐH.97 ở phía tây,...Ranh giới phát triển đô thị được đề xuất ưu tiên mở rộng không gian phát triển về phía đông và phía tây khu trung tâm hiện hữu, cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp với Kênh Ông Phan và kênh Bà Phái.
- Phía Nam: giáp với kênh Vòm Cát và xã Phú Tân.
- Phía Đông: giáp với kênh 4 Suối.
- Phía Tây: giáp với kênh 77

❖ Quy mô :

Theo thống kê dân số các ấp năm 2023 thuộc ranh giới khu vực phát triển đô thị số 1 (khu trung tâm hiện hữu) gồm 04 ấp, có khoảng 9.946 người, cụ thể như sau :

Bảng 14: dân số hiện trạng các ấp thuộc khu vực phát triển đô thị số 1

STT	Đơn vị hành chính	Dân số (người)
1	Ấp Phú Thành A	1.191
2	Ấp Phú Thành B	3.330
3	Ấp Thọ Hòa Đông A	2.086
4	Ấp Phú Hữu	3.357
	Tổng số	9.946

Khu vực phát triển đô thị số 1 nằm ở khu vực tập trung dân số đông nhất của các ấp liên quan, qua khảo sát và đánh giá chiếm khoảng 80% dân số, tương đương khoảng 8.000 người, theo tỷ lệ tăng dân số tự nhiên dự báo đến năm 2035, dân số tăng tự nhiên khu vực này sẽ tăng thêm khoảng 770 người.

Tuy nhiên, khu trung tâm chủ yếu sẽ tăng cơ học từ khu vực ngoài huyện, từ các xã tiếp giáp xung quanh và dân cư phân tán trên địa bàn xã Phú Tâm dịch cư vào ở và kinh doanh buôn bán khi các hoạt động sản xuất nông nghiệp dần được tự động hóa và giảm dần lao động nông nghiệp, mặt khác, các điều kiện hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật được đầu tư để phát triển đô thị tạo điều kiện sống tốt hơn cho người dân, dự kiến dân số cơ học tăng khoảng 8.000-9.000 người đến năm 2035, trong đó:

- Dân cư làm nông nghiệp và sống phân tán trong xã Phú Tâm dịch chuyển cơ học vào khu vực trung tâm, chiếm tỷ lệ chủ yếu khoảng 6.000 người.
- Dân cư các xã tiếp giáp xung quanh dịch chuyển đến khu trung tâm dự kiến khoảng 2.000 người.
- Dân cư ngoài huyện dịch chuyển đến khu trung tâm dự kiến khoảng 1.000 người.
- Tổng hợp dân số Khu vực phát triển đô thị số 1 như sau :

Bảng 15: dự báo quy mô dân số khu vực phát triển đô thị số 1

STT	Hạng mục	Dân số giai đoạn 2030 (người)	Dân số giai đoạn 2035 (người)
1	Dân số hiện trạng	8.000	8.000
2	Dân số tăng tự nhiên	430	770
3	Dân số chuyển dịch cơ học	4.500	9.000
	Tổng số	12.930	17.770
	Làm tròn	13.000	18.000

Trên cơ sở đó, dự báo dân số Khu vực phát triển đô thị số 1 như sau :

- Năm 2030 : 13.000 người
- Năm 2035 : 18.000 người

1.2. Khu vực phát triển đô thị số 2 (khu vực phía tây)

❖ Phạm vi:

Khu vực phát triển đô thị số 2 thuộc ấp Sóc Tháo, có vị trí nằm giữa giao điểm của ĐT.939B, ĐT.932D, đường DK.02 và tuyến đường tránh đi TT. Châu Thành, phát triển từ khu dân cư hiện hữu.

Khu vực hiện nay dân cư bám theo tuyến ĐH.94, tương lai sẽ hình thành tuyến ĐT.939B nối dài trùng với tuyến ĐH.94 là động lực phát triển và khu vực này có cự ly gần thị trấn Châu Thành, thuận lợi tiếp cận các công trình công cộng của thị trấn. Do đó, đề xuất không gian phát triển dọc theo tuyến ĐT.939B từ điểm giao với tuyến ĐT.932D đến điểm giao với tuyến DK.01 và ĐH.92.

- Phía Bắc: giáp nút giao ĐT.939B và ĐH.92
- Phía Nam: giáp ĐT.932D dự kiến và kênh giáp ranh thị trấn Châu Thành.
- Phía Đông: giáp với đất nông nghiệp, không gian phát triển về phía đông kênh Ba Quối khoảng 200m.
- Phía Tây: giáp với đất nông nghiệp, không gian phát triển về phía tây kênh Ba Quối khoảng 160m.

❖ Quy mô:

Khu vực đề xuất quy hoạch Khu vực phát triển đô thị số 2 thuộc địa bàn ấp Sóc Tháo, theo thống kê dân số các ấp năm 2023, ấp Sóc Tháo có dân số 1.536 người. Khu vực quy hoạch là khu vực trung tâm ấp nên tập trung phần lớn dân số, qua khảo sát và đánh giá chiếm khoảng 75%, tương đương khoảng 1.200 người.

Khu vực này có vị trí tiếp giáp thị trấn huyện lỵ Châu Thành, khi được đầu tư tuyến ĐT.932D và ĐT.939B sẽ là một cửa ngõ giao thông quan trọng và thu hút các hoạt động dịch vụ, định hướng sẽ hình thành khu dân cư tập trung. Phạm vi có khả năng thu hút phát triển dân cư nhất là khu vực dọc theo tuyến ĐT.939B (từ nút giao giữa ĐT.939B và ĐT.932D đến nút giao giữa ĐT.939B với ĐH.92).

Mặt khác, vị trí khu vực này rất gần 02 CCN của huyện là CCN Xây Đá B và CCN Xây Đá B mới (cách khoảng 2,5 km) và cách trung tâm thị trấn Châu Thành khoảng 1,7km nên vị trí này khá thuận lợi tiếp cận nơi làm việc và các dịch vụ đô thị.

Do đó, dự kiến quy mô dân số Khu vực phát triển đô thị số 2 gồm có dân số tăng tự nhiên đến 2035 khoảng 320 người, và dân số tăng chủ yếu sẽ là dịch cư cơ học vào khu vực này thêm khoảng 2.500 người đến năm 2035. Trong đó, phần lớn là dân số đến làm việc trong các CCN và các lĩnh vực phi nông nghiệp khác.

- Tổng hợp dân số Khu vực phát triển đô thị số 2 như sau :

Bảng 16: dự báo quy mô dân số khu vực phát triển đô thị số 2

STT	Hạng mục	Dân số giai đoạn 2030 (người)	Dân số giai đoạn 2035 (người)
1	Dân số hiện trạng	1.200	1.200
2	Dân số tăng tự nhiên	270	320
3	Dân số chuyển dịch cơ học	1.500	2.500
	Tổng số	2.970	4.020
	Làm tròn	3.000	4.000

Dự báo dân số qua các giai đoạn như sau :

- Năm 2030: 3.000 người
- Năm 2035: 4.000 người

2. Các khu chức năng đô thị

2.1. Khu chỉnh trang cải tạo

Khu vực chỉnh trang, cải tạo trong phạm vi quy hoạch đô thị Phú Tâm gồm các khu vực như sau :

a- Khu chỉnh trang thuộc Khu vực phát triển đô thị số 1 (khu trung tâm) :

- Phạm vi : là khu vực dân cư hiện hữu đã phát triển dọc đường ĐT.932 từ cầu Phú Tâm đến kinh Bà Phái ở phía bắc, phía tây dân cư phát triển đến kênh Hậu Phú Hữu, và phía đông hiện phát triển tiếp giáp hai bên kênh Phú Nỗ.

- Quy mô diện tích: khoảng 87,93ha

b- Khu chỉnh trang thuộc Khu vực phát triển đô thị số 2 :

- Phạm vi : là khu vực dân cư hiện hữu đã phát triển dọc đường huyện 94 (ĐT.939B dự kiến) và tuyến kênh Ba Quói.

- Quy mô diện tích: khoảng 8,61ha.

c- Các khu dân cư hiện hữu mật độ thấp theo tuyến

- Phạm vi: phân bố phân tán trong đất sản xuất nông nghiệp và dọc các tuyến đường và kênh rạch hiện hữu của xã.

- Quy mô: dân số khoảng 6000 người.

2.2. Khu phát triển mới

Các khu vực phát triển mới của đô thị Phú Tâm gồm các khu chức năng như sau :

a- Khu chức năng hỗn hợp (thuộc khu vực phát triển đô thị số 1)

- Phạm vi : nằm ở phía đông khu vực phát triển đô thị số 1, tiếp giáp phía bắc kênh Cầu Chùa và tuyến kênh 77.

- Quy mô diện tích: khoảng 31,17 ha, trong đó 18,70 ha (tương đương 60%) thuộc cấp đô thị và 12,47 ha (tương đương 40%) dành cho khai thác các công trình dịch vụ cấp huyện (công trình dịch vụ cho cụm xã)

b- Khu dân cư phát triển mới mở rộng (thuộc khu vực phát triển đô thị số 1)

- Phạm vi : là các khu vực dân cư dự kiến phát triển mở rộng từ khu vực hiện hữu đã xây dựng dọc tuyến đường ĐT.932 được mở rộng về phía đông tiếp giáp tuyến kênh 77 và phía tây phát triển tiếp giáp kênh Hậu Phú Hữu.

- Quy mô diện tích: khoảng 21,15ha

c- Khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp

- Phạm vi : đề xuất quy hoạch khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung nằm về phía đông của khu vực phát triển đô thị số 1, tiếp cận thuận lợi từ tuyến đường DK.02.

- Quy mô diện tích dự kiến khoảng 5,64 ha.

d- Khu chức năng hỗn hợp (thuộc khu vực phát triển đô thị số 2)

- Phạm vi : nằm ở phía đông bắc và tây nam khu vực phát triển đô thị số 2, tiếp

giáp tuyến đường ĐT.939B.

- Quy mô diện tích: khoảng 20,35 ha, trong đó 12,21 ha (tương đương 60%) thuộc cấp đô thị và 8,14 ha (tương đương 40%) dành cho khai thác các công trình dịch vụ cấp huyện (công trình dịch vụ cho cụm xã)

e- Khu dân cư phát triển mới mở rộng (thuộc khu vực phát triển đô thị số 2)

- Phạm vi : là các khu vực dân cư dự kiến phát triển mở rộng từ khu vực hiện hữu dọc tuyến đường huyện 94 (ĐT.939B dự kiến) và tuyến kênh Ba Quới trong phạm vi khu vực phát triển đô thị số 2.

- Quy mô diện tích: khoảng 6,25ha.

2.3. Khu vực bảo tồn

Khu vực cần bảo tồn là khu vực hiện hữu xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng gồm các công trình như :

- Chùa Phnorocka.
- Chùa Phật Quang.
- Chùa Ba Tiền,
- Miếu Ông Tà.

Trong đó, Chùa Phnorocka với diện tích khoảng 2,17 ha là ngôi chùa lớn và mang đặc trưng kiến trúc của Phật giáo Nam Tông và văn hóa Khmer cần được giữ gìn và tôn tạo gắn với các hoạt động du lịch của địa phương.

2.4 Khu vực dự trữ phát triển

Quỹ đất dự trữ phát triển được bố trí cho các khu vực sau:

- Khu vực phát triển đô thị số 1 : bố trí tại phía bắc, phía đông và phía tây nam khu trung tâm hiện hữu, đảm bảo nhu cầu phát triển và mở rộng đô thị trong tương lai. Tổng diện tích khoảng 140,98 ha

- Khu vực phát triển đô thị số 2 : bố trí ở phía Đông Nam, đảm bảo nhu cầu phát triển và mở rộng đô thị trong tương lai. Tổng diện tích khoảng 18,46ha

- Bố trí quỹ đất dự trữ phát triển dọc các tuyến trục giao thông chính như tuyến ĐT.932D, ĐT.939B, ĐH.96. ĐH.97, DK.01, DK.02, đường Phú Thành A nhằm tạo điều kiện kêu gọi đầu tư phát triển các khu thương mại dịch vụ gắn với các tuyến đường này.

2.5 Khu vực sản xuất nông nghiệp

Với đặc thù có tổng diện tích tự nhiên khá lớn, ngoài các khu vực phát triển dân cư, công trình công cộng, sản xuất, dự trữ,... quỹ đất còn lại của đô thị Phú Tâm khoảng hơn 3.130,67 ha vẫn tiếp tục khai thác chức năng hiện hữu là đất nông nghiệp với phần lớn là đất trồng lúa chất lượng cao.

Trong phạm vi đất sản xuất nông nghiệp vẫn kết hợp với đất nhà ở hiện trạng mật độ thấp. Tuy nhiên, khuyến khích người dân từng bước di dời vào các khu dân cư tập trung hoặc các khu vực tiếp giáp đường giao thông đảm bảo về các điều kiện hạ tầng thuận lợi.

2.6 Khu vực cấm xây dựng

Khu vực cấm xây dựng là khu vực nằm trong hành lang bảo vệ đường dây điện cao thế 500KV được xác định với chiều rộng 50m, chiều dài tuyến qua khu quy hoạch khoảng 9.200m. Trong phạm vi này không được xây dựng các công trình nhằm đảm bảo an toàn về điện.

2.7 Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn

Theo định hướng Quy hoạch xây dựng vùng huyện Châu Thành đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, định hướng phát triển chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn của huyện gồm các chức năng sau đây :

- Khu chức năng sản xuất công nghiệp: Là 03 cụm công nghiệp trên địa bàn huyện (cụm công nghiệp Xây Đá B, cụm công nghiệp Xây Đá B mới và cụm công nghiệp Thuận Hòa).
- Khu chức năng khai thác du lịch, thương mại kết hợp sản xuất nông nghiệp: là các làng nghề xã Phú Tân và Phú Tâm.

Đối với xã Phú Tâm được định hướng phát triển thành thị trấn, đề xuất chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn gắn với không gian hoạt động của các khu vực có định hướng phát triển làng nghề kết nối với xã Phú Tân ở phía nam. Bên cạnh đó, khi có nhu cầu, có thể khai thác quỹ đất dự trữ phát triển đề xuất trong định hướng quy hoạch để bố trí các chức năng dịch vụ hỗ trợ khác có liên quan.

IV. XÁC ĐỊNH CHỈ TIÊU VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CHO CÁC KHU CHỨC NĂNG

1. Khu vực phát triển đô thị số 1 (khu vực trung tâm)

1.1 Chỉ tiêu quy hoạch

- Năm 2030:
 - + Dân số: 13.000 người
 - + Diện tích đất xây dựng đô thị: 153,32 ha với mật độ dân cư : 85 người/ha
 - + Diện tích đất dân dụng : 126,59 ha với chỉ tiêu 97,38 m²/người.
- Năm 2035:
 - + Dân số: 18.000 người
 - + Diện tích đất xây dựng đô thị: 211,69 ha với mật độ dân cư : 85 người/ha
 - + Diện tích đất dân dụng : 177,01 ha với chỉ tiêu 98,34 m²/người.

Các chỉ tiêu quy hoạch các khu chức năng của Khu vực phát triển đô thị số 1 được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 17: các chỉ tiêu quy hoạch các khu chức năng thuộc khu vực phát triển đô thị số 1

STT	GIẢI ĐOẠN QUY HOẠCH	2030			2035		
	DÂN SỐ	13.000 người			18.000 người		
	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	153,32			211,69		
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	126,59	97,38	77,01	177,01	98,34	80,02
1	Đất nhóm nhà ở	76,35	44,91		109,08	60,60	

	+ Nhóm nhà ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới	61,28			87,93		
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	15,07			21,15		
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	13,09			18,70		
3	Đất giáo dục	7,31	5,62		7,31	4,06	
3.1	+ Trường trung học phổ thông	2,10			2,10		
3.2	+ Trường trung học cơ sở	1,70			1,70		
3.3	+ Trường tiểu học	2,10			2,10		
3.4	+ Trường mẫu giáo	1,41			1,41		
4	Đất dịch vụ - công cộng khác	3,12	2,40		3,12	1,73	
4.1	+ Đất y tế	0,76			0,76		
4.2	+ Đất văn hóa - thể dục thể thao	1,32			1,32		
4.3	+ Đất thương mại dịch vụ công cộng	1,04			1,04		
5	Đất trụ sở cơ quan cấp đô thị	0,65			0,86		
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5,85	4,50		9,16	5,09	
7	Đất giao thông đô thị	19,95	15,35		28,51	15,84	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	0,27			0,27		
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	26,73		16,26	34,68		15,68
1	Đất sản xuất tiểu thủ công nghiệp	3,00			5,64		
2	Đất cây xanh chuyên dụng	1,65			1,95		
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	2,49			2,49		
4	Đất an ninh, quân sự	0,13			0,78		
5	Đất dịch vụ cấp huyện (trong đất hỗn hợp)	11,06			12,47		
6	Giao thông đối ngoại	8,40			11,35		
B	ĐẤT CHỨC NĂNG KHÁC	11,07		6,73	9,53		4,31
I	Sông, kênh, rạch	11,07			9,53		
	TỔNG CỘNG	164,39		100	221,22		100

1.2 Định hướng phát triển

1.2.1 Khu vực chỉnh trang, cải tạo

a. Trụ sở cơ quan

- Trụ sở UBND xã hiện hữu cải tạo chỉnh trang và khai thác sử dụng trong giai đoạn ngắn hạn. Giai đoạn khi hình thành thị trấn, đề xuất xây dựng trụ sở UBND thị trấn mới ở phía đông nằm trong cụm công trình trường học, y tế, công viên đô thị tiếp giáp tuyến đường Cầu Chùa-Trường Khánh. Khu đất trụ sở UBND xã hiện hữu chuyển thành trụ sở Ban chỉ huy quân sự (hiện đang bố trí chung với trụ sở UBND xã)

- Trụ sở công an xã hiện hữu khai thác sử dụng trong giai đoạn trước mắt, dự kiến sẽ xây dựng trụ sở mới tại vị trí mới trên đường ĐT.932 gần giao lộ giữa ĐT.932 và tuyến đường DK.02 với diện tích khoảng 0,13 ha, đảm bảo nhu cầu sử dụng.

b. Trạm y tế

Trạm y tế xã vẫn khai thác sử dụng, cải tạo, nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị y tế đảm bảo phục vụ cho người dân. Trong tương lai khi hình thành thị trấn, đề xuất xây dựng thêm Phòng khám đa khoa ở khu vực phát triển mới phía đông.

c. Văn hóa, thể dục thể thao

Nhà văn hóa – thể dục thể thao xã Phú Tâm tại vị trí hiện hữu cải tạo và khai thác sử dụng, đồng thời chỉnh trang và nâng cấp các thiết bị phục vụ cho các hoạt động học tập, sinh hoạt văn hóa, cộng đồng và thể dục thể thao của thanh thiếu niên và người dân trên địa bàn. Cần đầu tư xây dựng thêm các công trình thể dục thể thao, vui chơi giải trí phục vụ đô thị theo hướng xã hội hóa nhằm nâng cao tiện nghi sinh hoạt cho người dân

d. Thương mại dịch vụ

Chợ Phú Tâm cải tạo và sử dụng cho giai đoạn ngắn hạn, do diện tích hẹp nên đề xuất giai đoạn dài hạn xây dựng khu chợ kết hợp nhà phố chợ ở khu vực chức năng hỗn hợp phía đông. Đất chợ hiện hữu chuyển đổi thành công viên cây xanh đô thị.

e. Giáo dục đào tạo

Các công trình giáo dục hiện hữu trong khu vực cải tạo được giữ lại, chỉnh trang và tiếp tục khai thác sử dụng, cụ thể là :

- Trường THPT Phú Tâm do diện tích hiện hữu khá nhỏ nên đề xuất chuyển đổi thành trường tiểu học. Trường THPT mới sẽ xây dựng ở khu vực phía đông.

- Trường THCS : cải tạo chỉnh trang, nâng cấp cơ sở vật chất của trường trung học cơ sở Vũng Thơm tại vị trí hiện nay.

- Trường tiểu học : tiếp tục khai thác sử dụng các trường tiểu học Phú Tâm A,B,C hiện hữu.

- Khai thác sử dụng trường mầm non Hoa Mai hiện hữu

f. Các khu nhà ở

- Khu nhà ở hiện hữu dọc tuyến đường ĐT.932 cần quản lý lộ giới hiện hữu là 20m và quản lý khoảng lùi xây dựng mỗi bên 3m để đảm bảo quy định chung về lộ giới 26m theo định hướng QH vùng huyện Châu Thành đã xác định.

- Các khu nhà ở hiện hữu phía trong cải tạo chỉnh trang mở rộng các đường nội bộ kết hợp đầu tư hệ thống hạ tầng phục vụ người dân, kết nối các tuyến đường nội bộ hiện hữu còn chưa liên thông và sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án QHCT sau bước lập QHC đô thị.

1.2.2 Khu vực xây dựng mới

a. Khu hỗn hợp nhà ở - dịch vụ

Bố trí khu chức năng hỗn hợp nhà ở-dịch vụ ở phía đông thuộc khu vực phát triển đô thị số 1 với tính chất xây dựng mới, đồng bộ các khu nhà ở, các công trình dịch vụ thương mại như chợ, trung tâm thương mại, cửa hàng tiện lợi và các loại hình dịch vụ khác theo hướng xã hội hóa. Trong đó ưu tiên phát triển các loại hình nhà ở kết hợp chức năng thương mại dịch vụ (shophouse). Trong quỹ đất quy hoạch, đề xuất dành 40% diện tích để phát triển các công trình dịch vụ cấp huyện (phục vụ cho cụm xã).

c- Khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp

Khu chức năng này nhằm tạo môi trường cho các doanh nghiệp địa phương phát triển sản xuất tập trung với các lĩnh vực, sản phẩm truyền thống thế mạnh đang có, chủ yếu phục vụ doanh nghiệp quy mô nhỏ và góp phần tạo động lực phát triển đô thị.

Trong khu sản xuất, có thể kết hợp bố trí không gian tái tạo mô hình các hoạt động sản xuất sản phẩm truyền thống địa phương (như nghề đan lát, nghề làm gốm đẹp, làm bánh Pía,...) nhằm trưng bày, quảng bá và phục vụ du lịch.

Bố trí thuận lợi kết nối với giao thông đối ngoại, đầu mối như bến xe, bãi đỗ xe và đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường.

2. Khu vực phát triển đô thị số 2 (khu vực phía tây)

2.1 Chỉ tiêu quy hoạch

- Năm 2030:
 - + Dân số: 3.000 người
 - + Diện tích đất xây dựng : 41,11 ha với mật độ dân cư : 73 người/ha
 - + Diện tích đất dân dụng : 28,98 ha với chỉ tiêu 96,6 m²/người.
- Năm 2035:
 - + Dân số: 4.000 người
 - + Diện tích đất xây dựng : 57,93 ha với mật độ dân cư : 69 người/ha
 - + Diện tích đất dân dụng : 38,89 ha với chỉ tiêu 97,23 m²/người.

Các chỉ tiêu quy hoạch các khu chức năng của Khu vực phát triển đô thị số 1 được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 18: các chỉ tiêu quy hoạch các khu chức năng thuộc khu vực phát triển đô thị số 2

STT	GIẢI ĐOẠN QUY HOẠCH	2030			2035		
	DÂN SỐ	3.000 người			4.000 người		
	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ
		(ha)	(m ² /ng)	(%)	(ha)	(m ² /ng)	(%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	41,11		90,71	57,93		94,21
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	28,98	96,60	63,95	38,89	97,23	63,25
1	Đất nhóm nhà ở	11,14	37,13		14,86	37,15	
	+ Nhóm nhà ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới	6,45			8,61		
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	4,69			6,25		
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở	9,16			12,21		
3	Đất giáo dục (trường tiểu học, mầm non)	1,87	6,23		1,87	4,68	
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,61	5,37		2,21	5,53	
5	Giao thông đô thị	5,20	17,33		7,74	19,35	
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	12,13		26,77	19,04		30,96
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	1,77			2,43		
2	Giao thông đối ngoại	5,50			8,47		

3	Đất công cộng dịch vụ cấp huyện	4,86			8,14		
B	ĐẤT CHỨC NĂNG KHÁC	4,21		9,29	3,56		5,79
I	Sông, kênh, rạch	4,21			3,56		
	TỔNG CỘNG	45,32		100	61,49		100

2.2 Định hướng phát triển

2.2.1 Khu vực chỉnh trang, cải tạo

- Cải tạo chỉnh trang nâng cấp cơ sở vật chất trường tiểu học Phú Tâm B, kết nối về giao thông gắn với tuyến đường ĐT.932D dự kiến.

- Bố trí khu vực cây xanh cách ly tuyến điện cao thế 500KV theo quy định (khoảng cách ly 50m) nhằm đảm bảo an toàn điện, trong hành lang cách ly an toàn điện không được bố trí xây dựng công trình và các chức năng dân dụng.

- Các khu vực dân cư hiện hữu dọc tuyến kênh Ba Quói đề xuất chỉnh trang kết nối giao thông, trong đó, trục chính là tuyến ĐT.939B nối từ thị trấn Châu Thành đến và kết nối ra QL.91B (Nam Sông Hậu).

2.2.2 Khu vực xây dựng mới

- Về công trình công cộng, bố trí thêm trường mầm non phục vụ cho khu vực phát triển đô thị số 2 kết hợp với công viên cây xanh, thể dục thể thao.

- Phát triển các khu dân cư mới tập trung dọc các trục đường quy hoạch và chủ yếu phát triển hai bên tuyến đường ĐT.939B.

- Bố trí các khu đất hỗn hợp ở các vị trí cửa ngõ ở phía đông bắc và tây nam khu vực gắn với giao lộ các tuyến giao thông đối ngoại như ĐT.939B, ĐT.932D, ĐH.92, ĐDK.01 nhằm khai thác các chức năng về thương mại dịch vụ gắn với nhà ở và các chức năng khác phục vụ đô thị.

3. Khu vực bảo tồn

Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng, căn cứ theo hiện trạng để chỉnh trang, khai thác sử dụng, mật độ xây dựng gộp không quá 60% .

Định hướng phát triển :

- Lập kế hoạch trùng tu, tôn tạo các công trình tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa.

- Không xây dựng với mật độ cao, tầng cao cần phù hợp với kiến trúc công trình tôn giáo và đảm bảo các Quy chuẩn xây dựng.

- Đối với không gian tiếp giáp xung quanh các công trình bảo tồn, không xây dựng các công trình cao tầng hoặc có kiến trúc, màu sắc tương phản, không phù hợp với tổng thể chung.

4. Khu vực dự trữ phát triển

Do địa bàn Phú Tâm có diện tích tự nhiên khá lớn, nên đề xuất một số khu vực dự trữ phát triển nhằm định hướng khai thác thêm về quỹ đất nhằm tăng hiệu quả thu hút đầu tư trong tương lai, trong đó, ưu tiên bố trí dọc các tuyến đường chính đô thị được định hướng quy hoạch và một số vị trí thuận lợi thuộc các khu vực phát triển đô thị tập trung, trên cơ sở đó, khuyến khích dân cư xây dựng gắn với hạ tầng giao thông, nhất là

các khu dân cư phát triển theo tuyến dọc các trục đường, khuyến khích nhà đầu tư phát triển xây dựng các công trình dịch vụ và các khu dân cư đô thị mới nằm ngoài quỹ đất được tính toán trong chỉ tiêu quy hoạch.

Trong đó, định hướng phát triển các chức năng chủ yếu như : nhà ở, công trình dịch vụ, cây xanh, giao thông nội bộ và các chức năng phục vụ đô thị khác.

5. Khu vực sản xuất nông nghiệp

Khu vực sản xuất nông nghiệp kết hợp với đất nhà ở hiện trạng mật độ thấp, định hướng khuyến khích người dân từng bước di dời vào các khu dân cư tập trung hoặc các khu vực đất dự trữ phát triển tiếp giáp các tuyến đường giao thông nhằm đảm bảo về các điều kiện hạ tầng thuận lợi.

Trong khu vực sản xuất nông nghiệp, các phạm vi sông rạch, nhất là các tuyến có giao thông thủy cần được quản lý không cho phép xây dựng công trình lấn ra sông rạch, bên cạnh đó cần quản lý về môi trường, tránh xả các chất thải từ hoạt động nông nghiệp và sinh hoạt ra môi trường sông rạch và môi trường tự nhiên.

6. Khu vực cấm xây dựng

Định hướng khu vực cấm xây dựng nằm trong hành lang bảo vệ đường dây điện cao thế 500KV được xác định với chiều rộng 50m theo bản đồ quy hoạch đã xác định.

Trong phạm vi này được trồng cây xanh, thảm cỏ để tăng mảng xanh và giải quyết vi khí hậu nhưng phải đảm bảo các thông số kỹ thuật không gây ảnh hưởng đến dây điện, không tổ chức công viên cây xanh công cộng trong phạm vi này.

Đề xuất quản lý không gian hành lang an toàn điện, không được xây dựng các công trình mới nhằm đảm bảo an toàn về điện. Đối với công trình hiện hữu phải đảm bảo các quy định an toàn và khuyến khích di dời các công trình hiện hữu ra ngoài hành lang an toàn điện.

7. Các khu vực dân cư mật độ thấp, phân tán theo tuyến

7.1 Chỉ tiêu quy hoạch

Khu vực dân cư mật độ thấp gắn với sản xuất nông nghiệp theo định hướng sẽ từng bước dịch chuyển cơ học vào các khu vực phát triển đô thị tập trung nên các khu vực dân cư này sẽ có xu hướng dân số giảm dần.

Chỉ tiêu về dân số các giai đoạn như sau:

- + Quy mô dân số năm 2030 : 10.000 người
- + Quy mô dân số năm 2035 : 6.000 người

7.2 Định hướng phát triển

Khu vực dân cư phát triển theo tuyến được định hướng phát triển với tính chất là các khu vực dân cư phần lớn gắn với hoạt động sản xuất nông nghiệp nên có đặc điểm chung là mật độ dân cư và mật độ xây dựng thấp. Dân cư phân bố phân tán trong đất sản xuất nông nghiệp và dọc các tuyến đường và kênh rạch hiện hữu.

Khu vực này định hướng khuyến khích người dân chuyển vào các khu vực phát triển đô thị tập trung hoặc xây dựng tiếp cận với các trục giao thông chính để đảm bảo kết nối hạ tầng và bán kính phục vụ các tiện ích tốt hơn.

Ngoài chức năng nhà ở, khi có nhu cầu đầu tư xây dựng, khuyến khích phát triển

các chức năng phục vụ đô thị như : công trình dịch vụ thương mại, cây xanh nhóm nhà ở, giao thông và hạ tầng nhóm nhà ở.

Về kiến trúc nhà ở: Chủ yếu phát triển loại hình nhà vườn thấp tầng và mật độ xây dựng thấp. Bố trí các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với bán kính phục vụ hợp lý trên cơ sở khai thác các công trình hiện hữu kết hợp xây dựng mới. Khuyến khích người dân từng bước chuyển vào các điểm dân cư tập trung nhằm tạo điều kiện phục vụ về hạ tầng hiệu quả hơn.

8. Các khu vực xây dựng công trình ngầm

Các khu vực định hướng xây dựng tầng hầm, công trình ngầm trong đô thị gồm có:

- Các khu vực đất hỗn hợp dịch vụ và nhóm nhà ở được xây dựng tầng hầm để làm khu garage đỗ xe, khu vực kỹ thuật và các không gian chức năng khác của công trình. Số tầng hầm tối đa là 03 tầng cho công trình dịch vụ công cộng và đối với nhà ở là 01 tầng.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dưới vỉa hè, khuyến khích xây dựng tuynel kỹ thuật trên các trục đường chính đô thị và phép xây dựng hào kỹ thuật trên các cấp đường khác.

- Các khu vực quảng trường, không gian mở đô thị và khu vui chơi công cộng được xây dựng tầng hầm làm gara ô tô, xây dựng nhà vệ sinh.

- Cho phép các khu vực công viên cây xanh xây dựng không quá 5% diện tích, khu cây xanh cách ly xây dựng không quá 20% diện tích để xây dựng các tầng hầm làm garage đỗ xe, nhất là khu trung tâm đã xây dựng mật độ cao.

- Một số quy định khác có liên quan đến khu vực công trình ngầm :

- o Không cho phép xây dựng tầng hầm để làm gara trong điều kiện lô đất không đủ khả năng an toàn cho xe lên xuống. Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào
- o Cho phép các công trình xây dựng đủ điều kiện được xây dựng tầng hầm trong khuôn viên đất đai được cấp phép xây dựng. Tuy nhiên không cho phép sử dụng tầng hầm sử dụng làm kho để gây cháy, nổ, hóa chất độc hại.v.v.... hoặc sản xuất công nghiệp.
- o Phạm vi xây dựng tầng hầm không được nằm ngoài lộ giới và không ảnh hưởng đến an toàn của các công trình kiến trúc bên cạnh.

- Ngoài ra, các khu vực dân cư ven sông, kênh rạch có địa chất không ổn định, không xây dựng tầng hầm công trình nhằm đảm bảo an toàn.

V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ KHÔNG GIAN MỞ ĐÔ THỊ

1. Quy hoạch hệ thống công trình công cộng

1.1. Công trình hành chính

Trụ sở UBND xã Phú Tâm hiện hữu nằm tiếp cận trên tuyến đường chính ĐT.932 thuận tiện cho người dân đến liên hệ các thủ tục hành chính... Gồm các cơ quan Đảng, Chính quyền, Đoàn thể...và các khu chức năng phụ trợ như nhà ở công vụ, sân thể thao, nhà xe...

Định hướng quy hoạch sẽ tiếp tục sử dụng trụ sở UBND xã Phú Tâm hiện hữu

trong giai đoạn đầu, cải tạo chỉnh trang sân vườn, giao thông nội bộ trong công trình. Khi hình thành thị trấn, đề xuất xây dựng trụ sở hành chính mới của thị trấn ở khu vực đô thị phía đông tiếp giáp tuyến đường Cầu Chùa-Trường Khánh. Khu vực này gồm tổ hợp các công trình hành chính, giáo dục, y tế và công viên cây xanh.

1.2. Công trình y tế

Các công trình chức năng y tế được đề xuất định hướng quy hoạch như sau :

- Đối với trạm y tế hiện hữu đề xuất cải tạo và tiếp tục khai thác sử dụng phục vụ cho các khu dân cư trong đô thị. Theo quy chuẩn, trạm y tế có diện tích tối thiểu đạt 500 m²/trạm (0,05 ha) thì công trình hiện hữu có diện tích 0,06 ha, đảm bảo đáp ứng.

- Nhằm nâng cao chất lượng phục vụ khám chữa bệnh cho người dân đô thị trong tương lai và khuyến khích xã hội hóa, đề xuất bổ sung thêm 01 phòng khám đa khoa với diện tích 0,70 ha tại vị trí khu phía đông của Khu vực phát triển đô thị số 1.

1.3. Công trình giáo dục

Các công trình giáo dục của đô thị được định hướng như sau :

a. Trường trung học phổ thông:

- Với quy mô 28.000 dân đến năm 2035, nhu cầu học sinh cấp THPT khoảng 1.260 cháu tương đương với quy mô diện tích tối thiểu cho trường THPT theo quy chuẩn là 1,26ha.
- Hiện nay, trường THPT Phú Tâm có diện tích khoảng 5091m² không đáp ứng đủ nhu cầu phục vụ trong tương lai. Đề xuất trước mắt cải tạo, khai thác trường hiện hữu và đến giai đoạn năm 2030 xây dựng trường THPT mới tại khu vực phía đông của đô thị có quỹ đất khoảng 2,10 ha.
- Sau khi xây dựng trường THPT mới, chuyển đổi quỹ đất trường THPT Phú Tâm cũ thành trường tiểu học.
- Bên cạnh đó, một bộ phận dân cư ở xung quanh Khu vực phát triển đô thị số 2 sẽ có xu hướng gửi con học tại trường THPT ở thị trấn Châu Thành do có cự ly đi lại thuận tiện hơn.

b. Trường trung học cơ sở:

- Nhu cầu đối với cấp THCS với quy mô 28.000 dân theo dự báo quy hoạch, theo quy chuẩn, số học sinh dự kiến khoảng 1.540 học sinh, tương đương với quỹ đất xây dựng trường THCS tối thiểu là 1,54 ha. Hiện trạng 02 trường THCS đang sử dụng có diện tích không đủ đáp ứng theo quy chuẩn.
- Giai đoạn trước mắt, tiếp tục sử dụng và cải tạo chỉnh trang, nâng cấp cơ sở vật chất của trường trung học cơ sở Vũng Thơm tại vị trí hiện nay. Tiếp tục sử dụng và cải tạo chỉnh trang điểm trường THCS Phú Tâm tại ấp Giồng Cát nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho các học sinh tại khu vực phía Tây.
- Đến năm 2030, nhằm đảm bảo quy mô diện tích, bán kính phục vụ theo quy định đối với đô thị và nâng cao chất lượng phục vụ về giáo dục, đề xuất xây dựng mới trường THCS khoảng 1,20ha tại khu trung tâm đô thị Phía Đông của khu vực phát triển đô thị số 1 nhằm đảm bảo nhu cầu của người dân.

c. Trường tiểu học:

- Nhu cầu cấp tiểu học theo quy chuẩn với quy mô dân số 28.000 người là khoảng 1.820 học sinh tiểu học, tương đương nhu cầu quỹ đất xây dựng trường tiểu học

tối thiểu là 1,82 ha.

- Tiếp tục sử dụng và nâng cấp mở rộng trường tiểu học Phú Tâm A tại khu vực phát triển đô thị số 1 lên: 0,70 ha.
- Tiếp tục sử dụng và nâng cấp mở rộng trường tiểu học Phú Tâm C tại khu vực phát triển đô thị số 1 lên: 0,92 ha.
- Chuyển đổi mục đích sử dụng của trường THPT Phú Tâm: 0,50 ha tại khu vực phát triển đô thị số 1 thành trường tiểu học Phú Tâm sau khi xây dựng mới trường THPT Phú Tâm vào giai đoạn 2030.
- Tiếp tục sử dụng và nâng cấp mở rộng điểm trường trường tiểu học Phú Tâm B tại khu vực phát triển đô thị số 2 thành trường tiểu học với quy mô: 0,84 ha.
- Tiếp tục sử dụng và nâng cấp cải tạo các điểm trường tiểu học tại các ấp nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư sống phân tán.

d. Trường mầm non:

- Nhu cầu học sinh mầm non đến năm 2035 theo quy chuẩn là 1.400 cháu, tương đương diện tích xây dựng trường mầm non tối thiểu là 1,68 ha.
- Tiếp tục sử dụng trường mầm non Hoa Mai với quy mô 0,50 ha, tương lai nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị nhằm đảm bảo nhu cầu phục vụ cho người dân.
- Xây dựng mới 2 trường mầm non: 01 trường trong trung tâm khu đô thị mới phía Đông tại khu vực phát triển đô thị số 1 có diện tích khoảng 0,96 ha và 01 trường tại khu vực phát triển đô thị số 2 có diện tích 1,02ha nhằm đảm bảo nhu cầu sử dụng và bán kính phục vụ cho khu vực đô thị phát triển mở rộng.

Nhu cầu định hướng quy hoạch công trình giáo dục được tổng hợp và thể hiện trong bảng dưới đây:

Bảng 19: Định hướng quy hoạch hệ thống trường học của đô thị Phú Tâm

STT	Cấp trường	Diện tích	Số lượng	Ghi chú
1	Trường trung học phổ thông	2,10 ha	1 trường	- Tổng nhu cầu đất xây dựng trường THPT tối thiểu 1,26 ha. - Sử dụng trường THPT Phú Tâm hiện trạng, đến năm 2030 chuyển đổi thành trường tiểu học sau khi xây dựng trường THPT mới. - Đến năm 2030 xây dựng mới 1 trường THPT tại khu đô thị phía đông: 2,10 ha (Đạt chỉ tiêu theo QCVN01:2021/BXD và chỉ tiêu về đô thị Loại V)
2	Trường trung học cơ sở	2,02 ha	2 trường Và 1 điểm trường	- Tổng nhu cầu đất xây dựng trường THCS tối thiểu là 1,54 ha - 1 trường THCS Vũng Thom hiện trạng: 0,52 ha - 1 trường xây mới tại khu đô thị phía đông: 1,20 ha - Cải tạo chỉnh trang điểm trường THCS Phú Tâm tại các ấp Giồng Cát: 0,3ha (Đạt chỉ tiêu theo QCVN01:2021/BXD và chỉ tiêu về đô thị Loại V)

3	Trường tiểu học	3,72 ha	4 trường Và 4 điểm trường	- Tổng nhu cầu đất xây dựng trường tiểu học tối thiểu là 1,82 ha. - 1 trường tiểu học phú Tâm A: nâng cấp mở rộng lên 0,70 ha. - 1 trường tiểu học phú Tâm C: nâng cấp mở rộng lên 0,92 ha. - 1 trường tiểu học Phú Tâm: 0,50 ha (chuyển đổi từ trường THPT Phú Tâm giai đoạn đến năm 2030) - Mở rộng điểm trường tiểu học phú tâm B tại khu vực phát triển đô thị số 2 lên 0,84 ha; - Cải tạo chỉnh trang và mở rộng các điểm trường tại các ấp: - Điểm trường tiểu học Phú Tâm B tại ấp Giồng Cát; - Điểm trường tiểu học Phú Tâm C, ấp Thọ Hòa Đông B. - Điểm trường tiểu học Phú Tâm C, ấp Phú Thành A. - Điểm trường tiểu học tại ấp Phú Hòa B (Đạt chỉ tiêu theo QCVN01:2021/BXD và chỉ tiêu về đô thị Loại V)
4	Trường mầm non	2,48 ha	3 trường	- Tổng nhu cầu đất xây dựng trường mầm non tối thiểu là 1,68 ha. - 1 trường mầm non Hoa Mai tại khu vực phát triển đô thị số 1: 0,5 ha. - 1 trường xây mới tại khu đô thị phía đông trong khu vực phát triển đô thị số 1: 0,96 ha - 1 trường xây mới tại khu vực phát triển đô thị số 2: 1,02 ha (Đạt chỉ tiêu theo QCVN01:2021/BXD và chỉ tiêu về đô thị Loại V).

1.4. Công trình văn hóa – thể dục thể thao

Khai thác sử dụng nhà văn hóa và khu thể dục thể thao xã Phú Tâm tại vị trí hiện hữu, đồng thời chỉnh trang và nâng cấp các thiết bị phục vụ cho các hoạt động học tập, sinh hoạt văn hóa, cộng đồng và thể dục thể thao của thanh thiếu niên và người dân trên địa bàn xã.

Tuy nhiên, công trình Văn hóa -Thể thao hiện hữu chưa đủ diện tích 5.000m² theo quy chuẩn, do đó, đề xuất bổ sung, mở rộng thêm ở các khu vực khác như sau:

- + Khai thác bổ sung các khu cây xanh, công viên theo quy hoạch nhằm bố trí các tiện ích phục vụ nhu cầu tập luyện thể dục thể thao cho người dân và đảm bảo bán kính phục vụ hiệu quả cho các khu nhà ở (thuộc khu vực trung tâm)
- + Tại khu đô thị mới phía Đông, khuyến khích xã hội hóa các sân tập luyện thể thao, câu lạc bộ, khu vui chơi giải trí tại công viên quảng trường trung tâm.

1.5. Công trình thương mại – dịch vụ

Công trình dịch vụ thương mại hiện có gồm: chợ Phú Tâm, bưu điện,... Các công trình hiện trạng được xây dựng hầu hết là kết cấu kiên cố và bán kiên cố với tầng cao 1-2 tầng. Tiếp tục khai thác sử dụng và đề xuất nâng cấp cải tạo chợ Phú Tâm đảm bảo

phục vụ cho nhu cầu phát triển trước mắt.

Trong tương lai, khi mở rộng đô thị và mật độ dân cư đô thị tăng, các nhu cầu về thương mại dịch vụ công cộng cần thêm quỹ đất để phát triển. Đề xuất như sau :

- Xây dựng mới chợ Phú Tâm trong khu đất hỗn hợp kết hợp với các khu nhà phố chợ xung quanh. Quỹ đất chợ hiện hữu chuyển thành công viên cây xanh.

- Quy hoạch các khu đất hỗn hợp dịch vụ và nhóm nhà ở tại các vị trí có quỹ đất và tiếp cận về giao thông thuận lợi, cụ thể là:

- + Đối với khu vực phát triển đô thị số 1 : bố trí 02 cụm các ô đất hỗn hợp ở khu phía đông và khu phía tây gần với tuyến đường trục chính đô thị DK.02.

- + Đối với khu vực phát triển đô thị số 2 : bố trí 02 cụm các ô đất hỗn hợp dọc theo trục chính đô thị là tuyến ĐT.939B ở vị trí giao lộ giữa ĐT.939B và ĐT.932D và vị trí giao lộ giữa ĐT.939B và ĐH.92.

- + Ngoài ra, bố trí ở một số vị trí giao lộ các trục chính đô thị nằm ngoài 2 khu vực phát triển đô thị nhằm khai thác xây dựng các công trình dịch vụ đô thị.

- + Các công trình dịch vụ trong đất hỗn hợp gồm có : công trình dịch vụ cấp đô thị và công trình dịch vụ cấp huyện (phục vụ cho cụm xã).

2. Định hướng hệ thống công viên, mảng xanh cảnh quan, không gian mở

2.1 Công viên cây xanh đô thị

Quy hoạch các khu cây xanh công viên đô thị với nhiều chức năng như khu vui chơi, khu nghỉ ngơi yên tĩnh, khu sân bãi thể thao, kết hợp công trình dịch vụ, phụ trợ...nhằm phục vụ cho mục tiêu nghỉ ngơi, sinh hoạt, giao lưu văn hóa của người dân đô thị.

Đề xuất bố trí các khu công viên đô thị như sau :

- Khu vực phát triển đô thị số 1 : gồm 03 khu công viên (21 khu ở phía đông và 01 khu ở phía tây đường ĐT.932).

- Khu vực phát triển đô thị số 2 : gồm 01 khu công viên tiếp cận kênh Ba Quới và kênh Tư Hiếu.

- Các khu vực dân cư phát triển theo tuyến : bố trí một số công viên ở các vị trí giao lộ các trục đường chính và tiếp cận gần công trình công cộng (trường học, nhà văn hóa ấp).

2.2. Cảnh quan mặt nước, cây xanh ven kênh rạch và cây xanh sử dụng hạn chế

- Đối với không gian sông Phú Tâm (kênh Vòm Cát): cải tạo chỉnh trang khu vực nhà ở hiện trạng hai bên sông trong khu vực trung tâm có mật độ cao, gia cố bờ kè và quản lý giữ gìn môi trường. Khu vực phát triển mới phía đông nam có quỹ đất ven sông còn trống, đề xuất bố trí dải cây xanh ven hai bên bờ sông với chiều rộng khoảng 5 - 10m, bố trí đường đi dạo trong khu cây xanh và tiếp cận thuận tiện với đường giao thông.

- Các sông, kênh rạch trong phạm vi phát triển đô thị được quy hoạch hành lang cây xanh nhằm cách ly bảo vệ thủy giới và tạo nên một bộ khung không gian mở cho đô thị (cây xanh sử dụng hạn chế). Các khu vực dân cư hiện hữu ven kênh rạch vẫn cho phép cải tạo chỉnh trang nhưng cần được quản lý theo quy định theo hướng hạn chế việc

xây dựng kiên cố, cao tầng, khuyến khích người dân xây dựng lùi vào trong không vi phạm hành lang bảo vệ kênh rạch.

- Trong địa bàn khu vực quy hoạch có tuyến đường điện 500KV đi qua, bố trí dây hang lang cây xanh cách ly đường điện mỗi bên 25m.

V. ĐỊNH HƯỚNG TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CÁC KHU CHỨC NĂNG, TRỤC KHÔNG GIAN CHÍNH

1. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan các khu chức năng

1.1 Khu vực phát triển đô thị số 1 (khu vực trung tâm)

Hiện nay khu vực này đang là khu trung tâm của xã Phú Tâm, tập trung phần lớn dân cư và tập trung các công trình trọng điểm của xã tại đây. Khu vực này có các điều kiện về giao thông, điều kiện hạ tầng xã hội và kỹ thuật, thương mại dịch vụ sầm uất, đất đai có giá trị nên có nhiều tiềm năng phát triển mở rộng.

- Định hướng quy hoạch khu vực trung tâm và dân cư hiện hữu:

- Với không gian phát triển dọc ĐT.932 và tiếp giáp kênh Vòm Cát, khu vực này đã được đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cơ bản cũng như các khu nhà ở đã xây dựng tương đối nhiều. Do đó định hướng đây là khu vực có mật độ xây dựng tương đối cao.

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

- Nâng cấp và mở rộng quy mô các công trình công cộng hiện hữu nhằm đảm bảo chất lượng phục vụ nhu cầu sử dụng của đô thị trong tương lai.

- Các khu nhà ở hiện hữu chủ yếu cải tạo chỉnh trang và quản lý theo quy định quản lý xây dựng.

- Khu vực ven kênh rạch cần cải tạo chỉnh trang, bố trí hành lang cách ly và di dời các lớp dân cư xây dựng vượt ra khỏi hành lang bảo vệ kênh rạch.

- Về giao thông, bố trí các tuyến đường khu vực trên cơ sở các tuyến hiện hữu và không phá vỡ hiện trạng và kết nối thuận lợi các khu chức năng trong đô thị, trong tương lai sẽ có giải pháp bố trí không gian nhà ở, công trình công cộng theo các tuyến hiện trạng, kết nối thuận lợi với các tuyến mới.

- Định hướng quy hoạch khu vực phát triển mới:

- Phát triển các khu nhà ở xây dựng mới là cơ sở để kêu gọi đầu tư ở khu vực phía đông. Trong đó, đề xuất ưu tiên phát triển khu dân cư phía đông dọc tuyến CT02. Đây là khu đô thị phát triển mới tạo động lực phát triển đô thị với các chức năng khu ở kết hợp thương mại dịch vụ, giáo dục, y tế, công viên trung tâm, các khu nhà mật độ thấp tiếp giáp với kênh Vòm Cát, kênh Cầu Chùa...

- Tổ chức xây dựng mới hệ thống trường học (THPT, THCS, Mầm non) và công trình y tế (phòng khám đa khoa xây dựng mới) kết hợp công viên cây xanh - thể dục thể thao làm trung tâm phát triển của khu đô thị phía Đông.

- Bố trí khu chức năng hỗn hợp với nhiều chức năng như : trung tâm thương mại

dịch vụ, khu nhà ở shophouse, nhà ở song lập, các công trình dịch vụ khác,... Trong đó, đề xuất ưu tiên phát triển khu vực dọc tuyến DK.02.

- Các khu nhà ở phát triển mới bố trí đa dạng như: nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở mật độ trung bình và thấp,...



Hình 24: Khu vực hiện hữu cải tạo, chỉnh trang (khu vực phát triển đô thị số 1)

- Bố trí khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung ở phía đông với hành lang cây xanh cách ly phục vụ cho các doanh nghiệp địa phương và các doanh nghiệp khác có nhu cầu sản xuất với quy mô vừa và nhỏ. Vị trí khu sản xuất tiếp cận thuận lợi với hệ thống giao thông trục chính cũng là giao thông đối ngoại của đô thị (tuyến DK02).

- Các khu nhà ở phát triển mới bố trí đa dạng chủng loại như nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, các khu vực còn lại bố trí nhà ở mật độ trung bình và thấp, các khu vực ven kênh rạch kết hợp bố trí công viên cây xanh.

- Đối với khu vực phát triển hỗn hợp kết hợp nhóm nhà ở và thương mại dịch vụ, tổ chức không gian theo dạng cao tầng với mật độ cao, tạo không gian điểm nhấn cho khu trung tâm mới, tích hợp nhà ở với các công trình như trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng, công trình công cộng dịch vụ... nhằm kêu gọi đầu tư, tạo động lực phát triển cho khu đô thị xây dựng mới phía Đông.

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

- Đất đơn vị ở bao gồm đất xây dựng các nhóm nhà ở, đất cây xanh các nhóm nhà ở, đất giao thông nội bộ và công trình dịch vụ công cộng phục vụ các nhóm ở (nếu có) và sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

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

có diện tích tương đối rộng và mật độ xây dựng vừa phải.

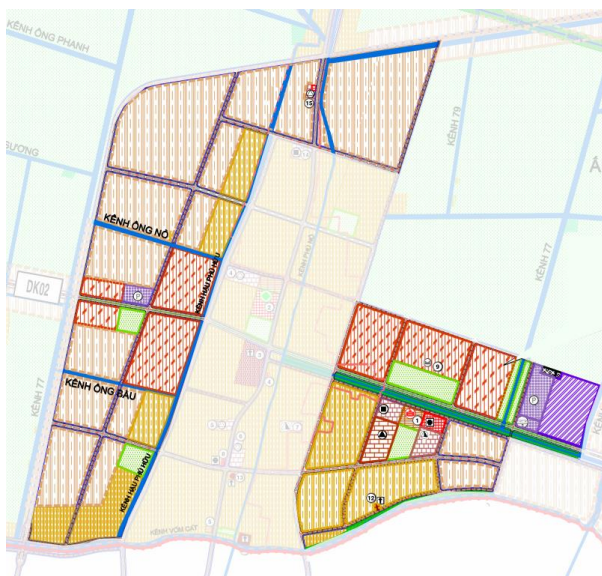
1.2. Khu vực phát triển đô thị số 2 (khu vực phía tây)

Không gian phát triển của khu đô thị số 2 dựa trên cơ sở khai thác giao điểm của các tuyến ĐT.932D, ĐT.939B, ĐH.92 và tuyến đường tránh đi trung tâm thị trấn Châu Thành, tuyến DK01. Tại các nút giao thông phát triển các khu trung tâm hỗn hợp kết hợp thương mại dịch vụ và nhóm nhà ở.

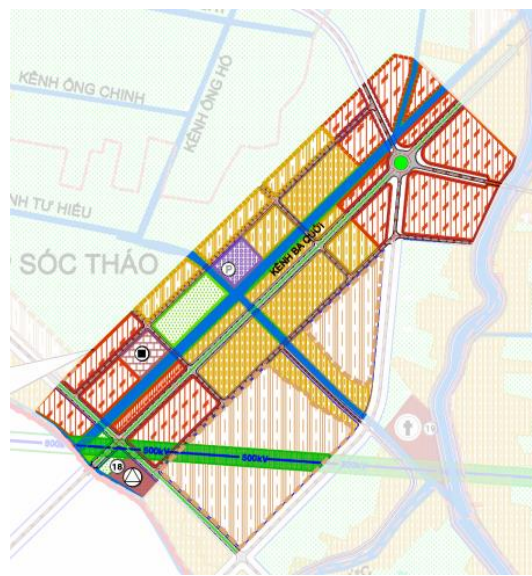
Tổ chức không gian ở mật độ xây dựng trung bình và thấp, tập trung chủ yếu ở khu vực giao lộ 2 tuyến đường chính.

Định hướng quy hoạch khu đô thị mới tại khu vực phát triển đô thị số 2:

- Tổ chức xây dựng mới khu dân cư dọc tuyến ĐT.939B. Tại giao điểm của các tuyến đường tỉnh và đường huyện đi qua khu vực này, hình thành các khu thương mại dịch vụ công cộng kết hợp nhà ở trong khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở nhằm khai thác tiềm năng về giao thông của khu vực này.
- Tại khu vực phát triển mới bố trí hệ thống công trình công cộng, trường học, công viên cây xanh đảm bảo nhu cầu sử dụng tại khu vực phát triển đô thị số 2 và các khu vực xung quanh.
- Các khu nhà ở phát triển mới bố trí đa dạng như: nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở mật độ trung bình và thấp,...



Hình 25: Khu vực xây dựng mới
(tại khu vực phát triển đô thị số 1)



Hình 26: Khu vực xây dựng mới
(tại khu vực phát triển đô thị số 2)





Hình 27: Minh họa khu vực phát triển mới

1.3. Khu vực dân cư phát triển theo tuyến

Khu vực dân cư phát triển theo tuyến được định hướng là khu dân cư xây dựng với mật độ thấp và thấp tầng gắn với các tuyến đường hoặc các tuyến sông, kênh rạch .

Kiến trúc công trình khai thác các hình thức nhà vườn, biệt thự có không gian cây xanh lớn trong khuôn viên hoặc kết hợp với diện tích trồng trọt, làm kinh tế nông nghiệp.

Các công trình xây dựng có tầng cao trung bình 1-2 tầng.

Không gian cảnh quan các khu vực dân cư mật độ thấp gắn với các tuyến sông, kênh rạch tự nhiên mang đặc thù cảnh quan vùng sông nước. Tuy nhiên, cần có biện pháp kè bờ chống sạt lở và đảm bảo tránh xây dựng lấn chiếm không gian kênh rạch.

1.4. Các khu chức năng dịch vụ công cộng

1.4.1 Khu công trình hành chính

Khu vực công trình hành chính đô thị được quy hoạch với định hướng tổ chức không gian như sau :

- Khu hành chính hiện hữu : cải tạo chỉnh trang công trình, sân vườn nội bộ đảm bảo nhu cầu sử dụng cho giai đoạn ngắn hạn.

- Khu hành chính xây dựng mới theo quy hoạch : công trình được bố trí ở vị trí trung tâm cụm công trình công cộng gồm trụ sở UBND mới, các trường học, phòng khám đa khoa và công viên cây xanh gắn với tuyến đường Cầu Chùa-Trường Khánh dọc theo kênh Cầu Chùa và song song với đường DK.02 là trục chính đô thị. Không gian đối diện công trình hành chính là khu hỗn hợp nhà ở và thương mại dịch vụ tạo nên khu trung tâm đô thị mới có diện mạo kiến trúc hiện đại và đồng bộ.

Công trình hành chính xây dựng mới cần có kiến trúc phù hợp với chức năng trụ sở cơ quan và phù hợp, hài hòa với không gian công trình tiếp giáp xung quanh, ngoài ra cần đảm bảo về khoảng lùi xây dựng tối thiểu 10m.

1.4.2 Công trình giáo dục

Các công trình giáo dục hiện hữu cần nâng cấp cải tạo, bổ sung không gian cây xanh sân vườn, cải tạo kiến trúc công, hàng rào công trình. Lưu ý tổ chức không gian khoảng lùi phía trước để tập trung đông người vào các giờ cao điểm tránh gây ảnh hưởng về giao thông.

Các cụm công trình trường học quy hoạch xây dựng mới cần có sự hài hòa, đồng bộ về mặt kiến trúc với nhau và với công trình công cộng khác trong khu vực nhằm tạo nên bộ mặt kiến trúc đô thị đẹp và tránh sự đơn điệu, cục bộ hoặc tương phản với nhau.

Tổ chức không gian trong các công trình giáo dục, ngoài đảm bảo dây chuyền công năng sử dụng cho công tác dạy và học, cần đảm bảo về vấn đề thoát người, do đó, cần tổ chức nhiều công ra vào, đề xuất ít nhất có 02 cổng (chính và phụ). Mặt chính kiến trúc công trình ưu tiên quay ra các trục đường chính.

1.4.3 Công trình văn hóa – thể dục thể thao, công viên cây xanh

Đối với công trình văn hóa hiện hữu, cải tạo nâng cấp công trình, mở rộng không gian các khu chức năng sinh hoạt, học tập. Cải tạo các không gian sân bãi nội bộ.

Tổ chức giao thông nội bộ kết nối với khu sân bãi thể thao hiện hữu, bố trí hàng rào và các thiết bị kỹ thuật đảm bảo an toàn cho các hoạt động thể thao của thanh thiếu niên. Tổ chức các không gian cảnh quan công cộng xung quanh cụm công trình văn hóa – thể thao và trụ sở hành chính hiện hữu.

Định hướng quy hoạch tổ chức khu công viên cây xanh tiếp giáp công trình văn hóa – thể thao, trong đó, bố trí thêm các sân bãi, khu vực vui chơi giải trí và cảnh quan tạo diện mạo kiến trúc đẹp cho cụm công trình này. Không gian khu vực này còn có sự kết nối không gian với công trình tôn giáo là chùa Phnoroeca tiếp giáp phía nam thông qua tuyến đường DK.02 dự kiến mở qua khu vực này.

Các khu công viên đô thị quy hoạch mới được định hướng khai thác mở rộng các chức năng sinh hoạt văn hóa, thể thao như bố trí các không gian sân bãi công cộng, sân thể thao, câu lạc bộ,... phục vụ cho thanh thiếu niên và người dân đô thị giao lưu, sinh hoạt, tập luyện thể thao.

1.4.5 Công trình y tế

Trạm y tế hiện hữu cải tạo chỉnh trang kiến trúc công trình, nâng cấp về sân vườn, không gian xung quanh nhằm tạo diện mạo kiến trúc phù hợp với cảnh quan trục đường.

Đối với công trình Phòng khám đa khoa xây mới cần đảm bảo kiến trúc phù hợp với công trình chức năng về y tế cùng các không gian chức năng hợp lý về dây chuyền sử dụng. Tổ chức cảnh quan công trình cần có sự hài hòa với cụm công trình hành chính và trường học xung quanh.

1.4.6 Công trình thương mại dịch vụ

Các công trình thương mại dịch vụ hiện hữu cần đảm bảo không gian tiếp cận như chỗ đỗ xe, không gian quảng cáo phù hợp với các quy định thiết kế đô thị và quy định quảng cáo có liên quan.

Ưu tiên khai thác các công trình dịch vụ trên các trục đường chính đô thị với kiến trúc hiện đại, tạo ấn tượng trên trục đường.

Đối với khu hỗn hợp nhà ở và thương mại dịch vụ được quy hoạch gắn với trục chính dự kiến là tuyến đường DK.02, đề xuất kêu gọi đầu tư các dự án có quy mô với sự kết hợp đồng bộ về kiến trúc giữa công trình thương mại và các nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ. Trong đó, khuyến khích tạo các không gian mở, điểm nhấn như quảng trường, tượng nghệ thuật, đài phun nước, công trình biểu tượng,...

1.4. Khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp

Khu vực sản xuất TTCN được bố trí gắn với tuyến đường DK.02 là trục giao thông có vai trò là trục chính đô thị và là trục đối ngoại theo phương ngang kết nối ra QL.60 ở

phía đông và Đường huyện 97 ở phía tây.

Không gian khu sản xuất sẽ được quy hoạch chi tiết, tuy nhiên cần đảm bảo các khu chức năng như : khu điều hành, khu nhà máy, kho tàng, cây xanh, khu công trình kỹ thuật và hệ thống giao thông nội bộ.

Không gian xung quanh khu vực sản xuất tiếp giáp với các khu chức năng khác cần được bố trí cây xanh cách ly theo quy định với chiều rộng tối thiểu 10m nhằm đảm bảo an toàn về môi trường khi các cơ sở sản xuất hoạt động.

Công trình xây dựng trong khu vực sản xuất khuyến khích theo hướng giảm mật độ xây dựng, tăng hệ số sử dụng đất, tăng diện tích cây xanh, sân vườn cảnh quan nội bộ trong công trình.

1.5. Khu vực bảo tồn

Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần bảo tồn, tôn tạo theo đặc thù kiến trúc, văn hóa của từng công trình. Nét đặc trưng lớn của địa phương đó là kiến trúc chùa Khomer Nam Tông. Đây sẽ là những điểm nhấn trong tổng thể đô thị, vừa có vai trò là nơi sinh hoạt tín ngưỡng tâm linh của người dân, vừa đóng góp mảng xanh, cảnh quan cho tổng thể chung của đô thị. Mặt khác, các công trình này cũng góp phần là nơi tham quan, thu hút du lịch, khai thác dịch vụ.

Khuyến khích giảm mật độ xây dựng và tăng diện tích mảng xanh trong công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

1.6. Khu dự trữ phát triển

Khu vực dự trữ phát triển cần được tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tương đồng, hài hòa với các khu vực xây dựng hiện hữu và phát triển mới mở rộng về tầng cao, mật độ xây dựng, hình thái kiến trúc, kết nối giao thông và hạ tầng khác

Tùy theo từng vị trí mà các chỉ số xây dựng trong khu đất dự trữ phát triển phải phù hợp với từng khu vực được xác định trong quy hoạch như : khu vực phát triển đô thị tập trung, khu vực dân cư phân tán mật độ thấp.

2. Tổ chức các trục không gian, cảnh quan chính của đô thị

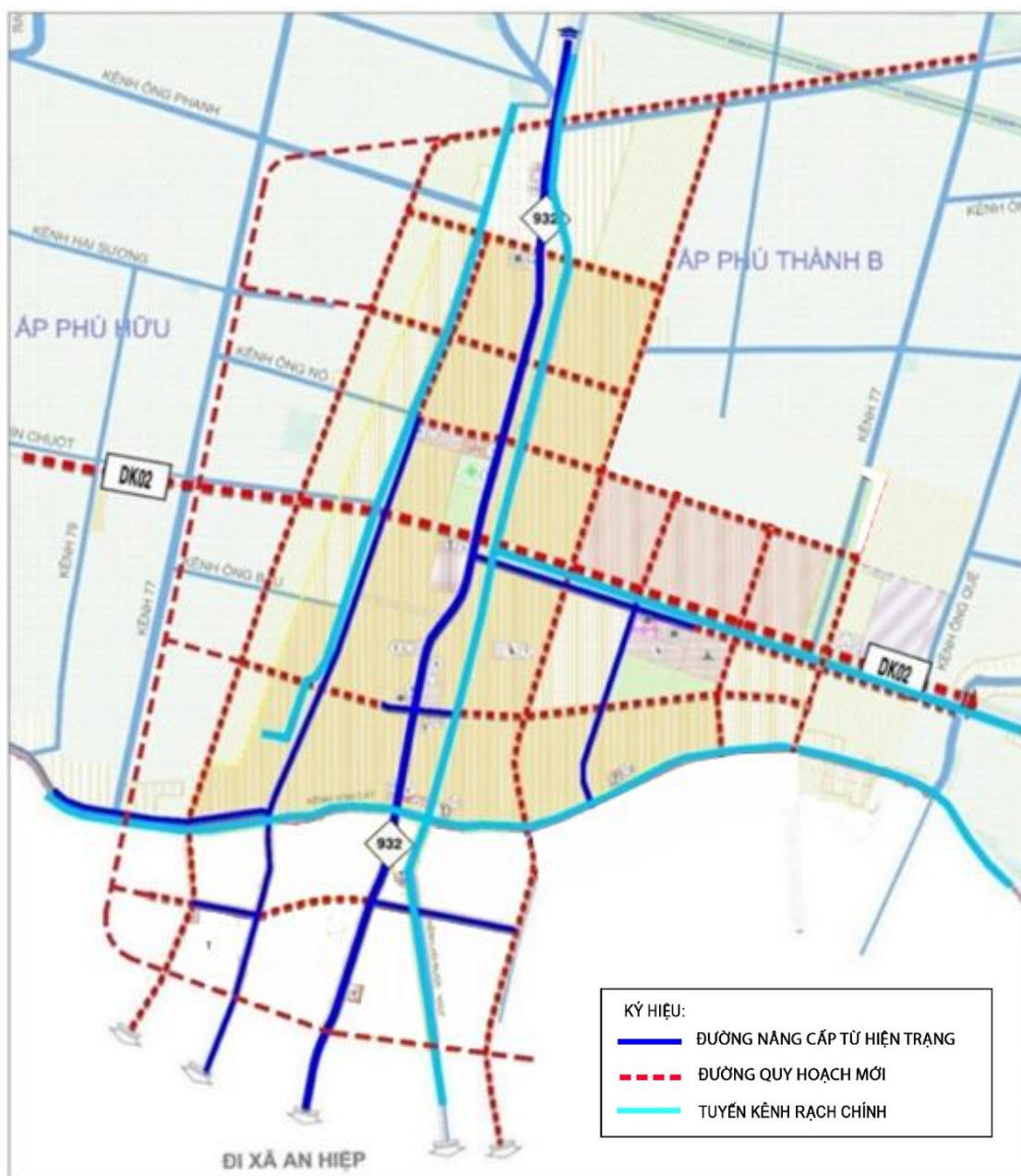
Các trục không gian cảnh quan chủ đạo của đô thị gồm có

e. Trục theo hướng bắc nam

+ Trục ĐT. 932: đóng vai trò là trục chính đô thị và trục đối ngoại hiện hữu theo phương dọc. Không gian 2 bên trục đường quản lý lộ giới hiện hữu là 20m, và quy định thêm khoảng lùi xây dựng 3m mỗi bên để đảm bảo lộ giới tối thiểu đạt 26m.

+ Trục ĐT.939B : là trục đối ngoại phía tây theo phương dọc kết nối với thị trấn huyện lỵ Châu Thành, đoạn ngoài khu dân cư quản lý lộ giới theo cấp đường tỉnh là 46m, đoạn qua khu vực phát triển đô thị số 2, quản lý lộ giới 29m là dạng đường đôi có dải cây xanh ở giữa, đóng vai trò là trục cảnh quan chính đô thị.

+ Trục ĐH.17: là tuyến dọc ở giữa 2 khu vực phát triển đô thị, kết nối ra QL.1 ở phía nam và đi huyện Kế Sách ở phía bắc. Các tuyến dân cư dọc theo tuyến này cần được quản lý về , kiến trúc, tầng cao nhằm tạo nên không gian đô thị đồng bộ, mỹ quan dọc theo tuyến đường.



Hình 34: Tổ chức không gian trực kết nối khu đô thị số 1 (khu trung tâm)

f. Trục theo hướng đông tây

- + Tuyến ĐT.932D : là trục kết nối ngang đi qua khu vực phát triển đô thị số 2, tại khu vực giao cắt với ĐT.939B, đề xuất bố trí quỹ đất hỗn hợp nhằm khai thác các công trình dịch vụ thương mại và các chức năng khác phục vụ cho đô thị.
- + Tuyến DK.01 : là tuyến trục ngang kết nối với Đường huyện 92, kết nối xuyên suốt chiều dài của đô thị, gắn kết các tuyến trục dọc thành mạng lưới liên hoàn. Các tuyến dân cư dọc theo tuyến này cần được quản lý về , kiến trúc, tầng cao đồng bộ đảm bảo hài hòa về mặt không gian trục đường.
- + Tuyến DK.02 : là tuyến trục ngang ở phía đông kết nối từ Đường huyện 97 với khu vực phát triển đô thị số 1 và nối về phía đông ra Quốc lộ 60. Đoạn đi qua đô thị quản lý lộ giới 29m là dạng đường đôi có dải cây xanh ở giữa, đóng vai trò là trục cảnh quan chính đô thị.

CHƯƠNG V

ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I. KHU ĐẤT DÂN DỤNG

1. Đất các nhóm nhà ở

- Tổng diện tích đất nhóm nhà ở khoảng 167,15 ha (bao gồm nhóm nhà ở thuộc 02 khu vực phát triển đô thị tập trung, các khu vực dân cư phát triển theo tuyến).

Trong đó :

+ Nhóm nhà ở hiện hữu chính trang kết hợp xây dựng mới : 137,80 ha

+ Nhóm nhà ở xây dựng mới : 29,35 ha

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất áp dụng như sau :

- Mật độ xây dựng:

+ Đối với nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

+ Đối với nhà ở chung cư tuân thủ theo bảng 2.9 của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao:

+ Nhà ở liền kề: ≤ 6 tầng

+ Biệt thự, nhà vườn: ≤ 3 tầng.

+ Nhà ở chung cư : ≤ 20 tầng.

Trong quỹ đất nhóm nhà ở, cho phép khai thác kết hợp các chức năng về dịch vụ (như dịch vụ ăn uống, kinh doanh các mặt hàng gia dụng, phòng khám,... và các dịch vụ khác) nhằm tạo hướng mở để khuyến khích phát triển các hoạt động thương mại dịch vụ đô thị ngoài các công trình thương mại quy mô lớn cấp đô thị. Tuy nhiên, khi khai thác kinh doanh phải đảm bảo các quy định hiện hành và có sự quản lý cho phép của cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực xây dựng và lĩnh vực thương mại dịch vụ.

2. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ

Tổng diện tích đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ khoảng 67,98 ha (gồm nhà ở, cây xanh, đường nội bộ và công trình dịch vụ công cộng thuộc 02 khu vực phát triển đô thị tập trung, một số khu vực điểm nhấn trên các trục chính đô thị nhằm khai thác dịch vụ công cộng nằm ngoài 2 khu vực phát triển đô thị).

Đất hỗn hợp dịch vụ và nhóm nhà ở được quy hoạch như sau :

+ Đất dịch vụ, công cộng cấp huyện (xây dựng các công trình dịch vụ cho cụm xã), được tính bằng 40% tổng diện tích đất hỗn hợp, tương đương 27,19 ha (quỹ đất này thuộc đất ngoài dân dụng).

+ Đất hỗn hợp dịch vụ và nhóm nhà ở thuộc đô thị chiếm 60% tổng diện tích đất

hỗn hợp, tương đương 40,79 ha. Trong đó, tỷ lệ đất công trình dịch vụ tối đa là 30%, đất nhóm nhà ở tối đa là 50%, còn lại là đất hạ tầng, cây xanh và công trình khác.

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất áp dụng như sau :

- + Mật độ xây dựng gộp tối đa : 60%
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 07 tầng (20 tầng nếu là chung cư)

Các công trình dịch vụ trong khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ gồm có:

- + Siêu thị, cửa hàng bách hóa, chợ truyền thống
- + Trụ sở giao dịch ngân hàng, công ty tài chính
- + Công trình dịch vụ về văn hóa, vui chơi giải trí : rạp phim, rạp xiếc, câu lạc bộ, khu vui chơi.
- + Dịch vụ ăn uống, khách sạn.
- + Dịch vụ về y tế, chăm sóc sức khỏe.
- + Dịch vụ về đào tạo.

3. Đất giáo dục

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích đất : 10,32 ha
- + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$ ($\leq 60\%$ đối với công trình hiện hữu)
- + Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$

Với quy mô đô thị dự báo đến năm 2035 là 28.000 người và chỉ tiêu đất giáo dục đã đề xuất theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, trong đó :

- Trường THPT : nhu cầu đến năm 2035 trong phạm vi đô thị là 1.260 học sinh, tương đương quỹ đất 1,26ha và dự kiến phục vụ một phần cho các khu vực lân cận. Đề xuất xây dựng 01 trường mới với quy mô đất là 2,10 ha.

- Trường THCS : nhu cầu đến năm 2035 là 1.540 học sinh, tương đương quỹ đất 1,54ha. Cải tạo chỉnh trang 02 trường hiện hữu và xây dựng thêm 01 trường mới có diện tích là 1,20 ha. Tổng diện tích trường THCS là 2,02 ha.

- Trường tiểu học : nhu cầu đến năm 2035 là 1.820 học sinh, tương đương quỹ đất 1,82ha. Do đặc thù diện tích tự nhiên lớn nên phân bố một số điểm trường. Đề xuất nâng cấp, cải tạo và khai thác sử dụng các trường, điểm trường hiện hữu, chuyển đổi trường THPT hiện hữu thành trường tiểu học. Tổng diện tích đất xây dựng là 3,72 ha.

- Trường mầm non : nhu cầu đến năm 2035 là 1.400 học sinh, tương đương quỹ đất 1,68ha. Cải tạo 01 trường hiện hữu và xây mới 02 trường (01 trường xây mới tại khu đô thị phía đông trong khu vực phát triển đô thị số 1: 0,96 ha và 01 trường xây mới tại khu vực phát triển đô thị số 2: 1,02 ha), tổng diện tích đất xây dựng là 2,48 ha.

4. Đất dịch vụ công cộng khác

4.1 Đất công trình y tế

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích đất : 0,76 ha (trong đó gồm trạm y tế 0,06 ha và phòng khám đa khoa 0,7 ha)
- + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$ ($\leq 60\%$ đối với công trình hiện hữu)
- + Tầng cao xây dựng : 1-5 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 2,0$

Theo nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị và Quy chuẩn CVN 01:2021/BXD: nhu cầu tối thiểu về cơ sở y tế cấp đô thị là 25giường/10.000 dân với chỉ tiêu 100m²/giường tương đương nhu cầu đất xây dựng khoảng 0,7 ha.

4.2 Đất công trình văn hóa - thể dục thể thao

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích đất : 1,32 ha
- + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$ ($\leq 60\%$ đối với công trình hiện hữu)
- + Tầng cao xây dựng : 1-5 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 2,0$

Theo nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị. Đô thị Phú Tâm đạt chỉ tiêu đô thị loại V về tiêu chuẩn công trình văn hóa, thể dục thể thao cấp đô thị: 1-2 công trình. Về quy mô công trình, căn cứ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, do đô thị Phú Tâm không phải là thị trấn huyện lỵ và có vị trí tiếp giáp thị trấn huyện lỵ Châu Thành nên không bố trí công trình văn hóa-TDTT cấp huyện và xây dựng công trình văn hóa ở quy mô đáp ứng cho dân cư trong ranh giới đô thị và một bộ phận dân cư tiếp giáp xung quanh, trong đó, nhà văn hóa hiện hữu và khu thể dục thể thao hiện hữu có diện tích 1,32ha và kết hợp bố trí phân tán các sân bãi thể thao trong các khu công viên cây xanh đô thị.

4.3 Đất thương mại dịch vụ và đất dịch vụ trong đất hỗn hợp

Công trình thương mại dịch vụ đô thị gồm:

- Chợ Phú Tâm (xây dựng mới) : quy mô tối thiểu 1,0ha, vị trí trong khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở-dịch vụ ở khu vực phát triển mới phía đông, kết hợp các khu nhà phố chợ. Chợ hiện hữu chuyển thành công viên cây xanh.

- Bru điện : diện tích 0,04ha

- Đất dịch vụ trong đất hỗn hợp dịch vụ và nhóm nhà ở: quy định chiếm tỷ lệ tối đa là 30% diện tích đất hỗn hợp dịch vụ và nhóm nhà ở thuộc đô thị (diện tích 40,79 ha, gồm đất công trình dịch vụ, đất nhóm nhà ở, đất hạ tầng, cây xanh và công trình khác), tương đương khoảng 12,24 ha.

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- * Đối với đất thương mại dịch vụ :

- + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$ ($\leq 60\%$ đối với công trình hiện hữu)
- + Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$

Theo nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Đô thị Phú tâm đạt chỉ tiêu đô thị loại V về số lượng công trình thương mại, dịch vụ tối thiểu 01 công trình và chợ quy mô tối thiểu 1,0 ha.

5. Đất công trình cơ quan, trụ sở cấp đô thị

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích đất : 0,86 ha
- + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$ ($\leq 60\%$ đối với công trình hiện hữu)
- + Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$

6. Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích công viên cây xanh sử dụng công cộng: 14,75 ha
- + Tổng diện tích cây xanh chuyên dụng : 59,06 ha
- + Mật độ xây dựng : $\leq 5\%$
- + Tầng cao xây dựng : ≤ 1 tầng

Với diện tích 14,75 ha đất cây xanh sử dụng công cộng đạt chỉ tiêu bình quân là 5,27m²/người (chỉ tiêu đô thị loại V là 4,0 m²/người) và tổng diện tích cây xanh toàn đô thị là 73,81 ha (bao gồm cây xanh sử dụng công cộng và cây xanh chuyên dụng) tương đương chỉ tiêu bình quân là 26,36 m²/người (chỉ tiêu đô thị loại V là 6m²/người).

7. Đất giao thông đô thị

Đất giao thông đô thị có tổng diện tích theo quy hoạch đến năm 2035 là 41,26 ha, bao gồm các tuyến đường kết nối trong các khu vực phát triển đô thị, các tuyến đường kết nối dân cư phân tán mật độ thấp nằm trong ranh giới quy hoạch (không tính các tuyến đường tỉnh, đường huyện và 02 tuyến dự kiến đề xuất là DK.01 và DK.02)

II. KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG

1. Đất sản xuất tiểu thủ công nghiệp

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích đất : 5,64 ha
- + Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng : 70%
- + Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông : 10%
- + Tỷ lệ tối thiểu đất cây xanh: 10%

+ Tỷ lệ tối thiểu các khu kỹ thuật: 1%.

Khu sản xuất phải bố trí dải cây xanh cách ly xung quanh có chiều rộng tối thiểu là 10m nhằm đảm bảo cách ly tiếng ồn, khói bụi trong khu vực sản xuất đối với các khu chức năng khác của đô thị.

Khu sản xuất được đề xuất với mục tiêu thu hút các doanh nghiệp quy mô vừa và nhỏ sản xuất tập trung với điều kiện hạ tầng đồng bộ và đảm bảo về bảo vệ môi trường. Các loại hình sản xuất trong khu sản xuất khai thác các loại hình sản xuất truyền thống và các loại hình ít ô nhiễm môi trường như :

+ Sản xuất sản phẩm truyền thống : bánh pía, Lạp Xường, tôm khô, cốm dẹp, các loại bánh kẹo truyền thống địa phương, đan lát.

+ Sản phẩm may mặc.

+ Đồ thủ công mỹ nghệ.

2. Đất tôn giáo, tín ngưỡng

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

+ Tổng diện tích đất : 5,50 ha

+ Mật độ xây dựng : 40-60%

+ Tầng cao xây dựng : 1-5 tầng

3. Đất an ninh, quốc phòng

Đất an ninh trong phạm vi quy hoạch là quỹ đất xây dựng trụ sở công an, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất như sau:

+ Tổng diện tích đất : 0,78 ha

+ Mật độ xây dựng : 40-60%

+ Tầng cao xây dựng : 1-5 tầng

Đối với trụ sở Ban chỉ huy quân sự sẽ cải tạo chỉnh trang và khai thác sử dụng đất trụ sở UBND xã hiện hữu, diện tích 0,65 ha.

4. Đất cây xanh sử dụng hạn chế, chuyên dụng

Đất cây xanh chuyên dụng chủ yếu là các khu vực cây xanh có chức năng cách ly ven sông rạch, khu vực sản xuất TTCN,...

+ Tổng diện tích đất : 59,06 ha.

+ Mật độ xây dựng : $\leq 5\%$

+ Tầng cao xây dựng : ≤ 1 tầng

5. Đất giao thông đối ngoại và giao thông phục vụ sản xuất

Đất giao thông đối ngoại gồm diện tích giao thông các tuyến đường cấp đường tỉnh, cấp huyện và tương đương, cụ thể gồm có:

- Đường tỉnh : ĐT.932, ĐT.932D, ĐT.939B.

- Đường huyện : ĐH.92, ĐH.96, ĐH.97

- 02 tuyến dự kiến là DK.01, DK.02 (tương đương cấp đường huyện)

Tổng diện tích đất giao thông đối ngoại : 147,03 ha.

Đất giao thông phục vụ sản xuất gồm các tuyến đường liên ấp hiện hữu nâng cấp với vai trò kết nối các tuyến dân cư mật độ thấp với vùng sản xuất nông nghiệp. Tổng diện tích khoảng 74,34 ha.

III. KHU NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC

1. Đất sản xuất nông nghiệp

Đất sản xuất nông nghiệp trên địa bàn khu vực quy hoạch dự báo đến năm 2030 còn khoảng 3.276,69 ha và đến năm 2035 khoảng 3.133,67 ha.

2. Đất dự trữ phát triển

Đất dự trữ phát triển trong ranh giới quy hoạch khoảng 297,85 ha. Quỹ đất dự trữ được định hướng với chức năng là các khu vực đất đai có tiềm năng khai thác xây dựng thuận lợi dọc các tuyến đường chính (ĐT.932D ĐH.96, ĐH.97, DK.01, DK.02, tuyến đường tránh kết nối với đường Phú Thành A,...), các giao lộ chính với mục tiêu dự trữ phát triển đô thị sau giai đoạn năm 2035, mở rộng khả năng kêu gọi đầu tư phát triển đô thị ngoài các khu vực trọng tâm đã xác định trong phương án quy hoạch..

3. Sông, kênh rạch

Diện tích sông, kênh rạch trong phạm vi quy hoạch đô thị có tổng diện tích khoảng 70,45ha. Cần có biện pháp quản lý đảm bảo không để xây dựng lấn chiếm không gian sông rạch và quản lý về chất thải không làm ảnh hưởng môi trường mặt nước tự nhiên.

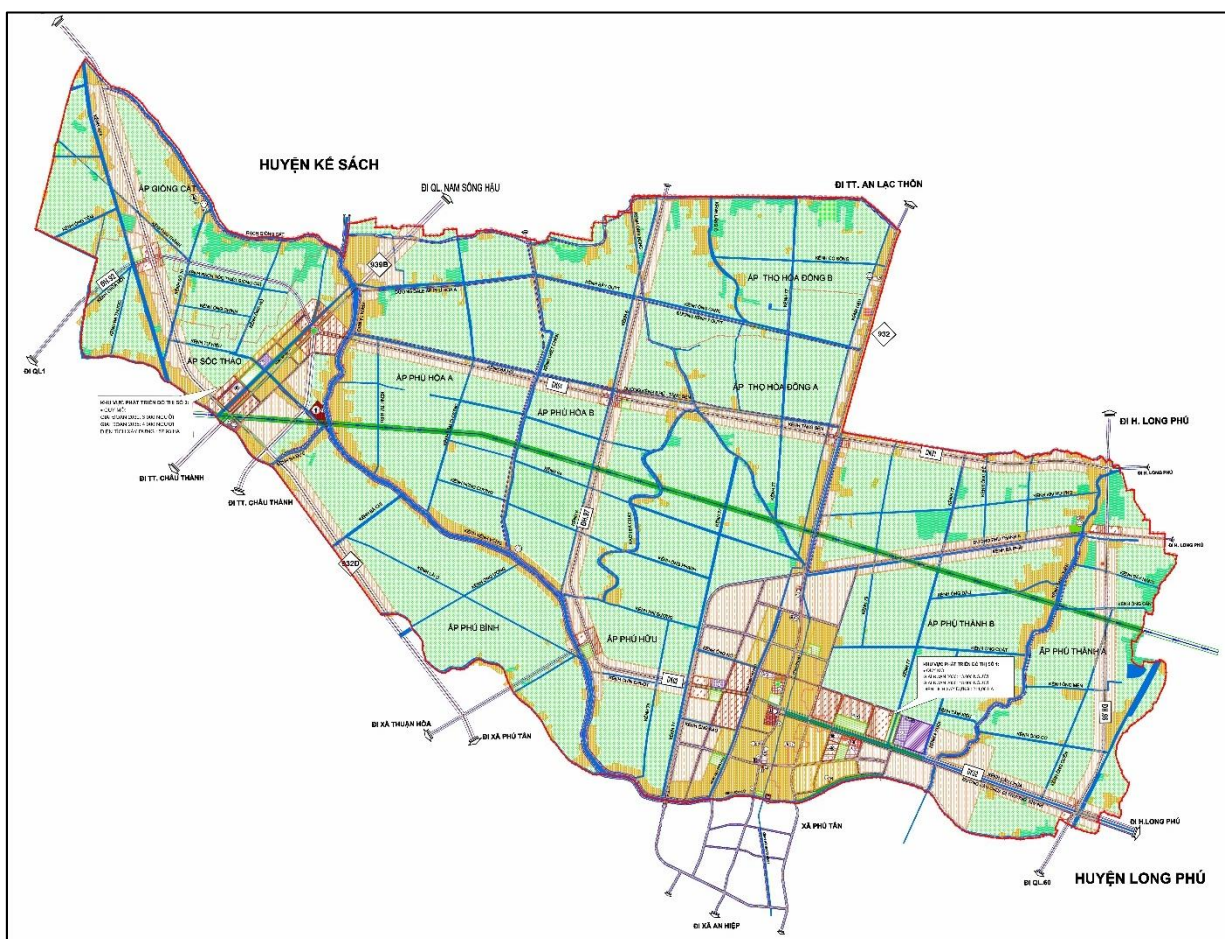
VII. TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Trên cơ sở giải pháp tổ chức không gian và quy hoạch sử dụng đất, các thông số tổng hợp về quy hoạch sử dụng đất đô thị Phú Tâm đến năm 2035 được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 11: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị

STT	GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH	2030			2035		
	DÂN SỐ	26.000 người			28.000 người		
	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	452,43		11,03	598,06		14,59
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	238,81	91,85	5,82	278,52	99,47	6,79
1	Đất nhóm nhà ở	139,42	53,62		167,15	59,70	
	+ Nhóm nhà ở chính trang kết hợp xây dựng mới	124,02			137,80		
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	15,40			29,35		
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	36,20			40,79		

3	Đất giáo dục	10,32	3,97		10,32	3,69	
3.1	+ Trường THPT	2,10			2,10		
3.2	+ Trường THCS	2,02			2,02		
3.3	+ Trường Tiểu học	3,72			3,72		
3.4	+ Trường Mầm non	2,48			2,48		
4	Đất dịch vụ công cộng khác	3,12	1,20		3,12	1,11	
4.1	+ Đất y tế	0,76			0,76		
	- Trạm y tế	0,06			0,06		
	- Phòng khám đa khoa	0,70			0,70		
4.2	+ Đất văn hóa - thể dục thể thao	1,32			1,32		
4.3	+ Đất thương mại dịch vụ	1,04			1,04		
5	Đất trụ sở cơ quan cấp đô thị	0,65			0,86		
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	11,70	4,50		14,75	5,27	
7	Đất Giao thông đô thị	37,13	14,28		41,26	14,74	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	0,27			0,27		
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	212,97		5,20	319,54		7,79
1	Đất sản xuất tiểu thủ công nghiệp	3,00			5,64		
2	Đất dịch vụ công cộng cấp huyện (trong đất hỗn hợp)	21,75			27,19		
3	Đất cây xanh chuyên dụng	50,02			59,06		
4	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	5,50			5,50		
5	Đất an ninh	0,13			0,78		
6	Đất giao thông đối ngoại	80,54			147,03		
7	Đất giao thông phục vụ sản xuất	52,03			74,34		
B	KHU NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	3.647,76		88,98	3.501,48		85,41
1	Đất nông nghiệp	3276,76			3133,18		
2	Sông, kênh, rạch	73,18			70,45		
3	Đất dự trữ phát triển	297,82			297,85		
	TỔNG CỘNG	4.099,54		100	4.099,54		100



Hình 29: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2035

CHƯƠNG VI

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

I. NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ

Nội dung thiết kế đô thị tuân thủ theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD Chương II thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chung (điều 03, 04, 05).

Tôn trọng điều kiện địa hình tự nhiên, kế thừa phát huy giá trị cảnh quan thiên nhiên trong phối kết không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan, phát triển mở rộng, bảo tồn và không phá vỡ cảnh quan thiên nhiên, kênh rạch, ao hồ.

Các khu chức năng phải gắn kết các quy hoạch đã được duyệt, nghiên cứu đồng bộ các không gian đô thị phụ cận.

Kết nối hài hòa giữa không gian nhân tạo và không gian tự nhiên để tạo nên môi trường đô thị sinh thái và phát triển bền vững.

Hình thành không gian đô thị đồng bộ, thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, mật độ xây dựng, tầng cao. Xác định các khu vực có giá trị cảnh quan để bảo vệ và khai thác tạo lập cảnh quan không gian đô thị.

II. XÁC ĐỊNH VÙNG KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN ĐÔ THỊ

Các vùng kiến trúc cảnh quan đô thị gồm các khu vực sau đây :

- Vùng cảnh quan đô thị tập trung : gồm 02 khu vực phát triển đô thị
- Vùng cảnh quan đô thị mật độ thấp : là các khu vực sản xuất nông nghiệp gắn với các khu dân cư phân tán theo tuyến.

1. Vùng cảnh quan đô thị tập trung

1.1 Khu vực phát triển đô thị số 1

- Khu vực đô thị hiện hữu
 - Khu vực này chủ yếu tập trung tại trung tâm xã hiện nay tiếp giáp hai bên ĐT.932 và dọc kênh Vòm Cát. Khu vực có mật độ xây dựng tập trung cao với kiến trúc khá đa dạng.
 - Cần có giải pháp cải tạo chỉnh trang và quản lý xây dựng theo hướng tăng khoảng xanh, không gian mở cho các khu phố...Đặc biệt lưu ý đến việc tổ chức không gian đi bộ kết hợp thương mại nhằm đảm bảo hiệu quả mỹ quan đô thị nhưng vẫn giữ được nét sinh động, sầm uất, nhộn nhịp vốn có của khu vực này.
- Khu vực đô thị xây dựng mới
 - Là các khu vực phát triển mở rộng kết nối với phạm vi hiện hữu đã xây dựng. Các khu vực này cần lập quy hoạch chi tiết theo từng dự án trên cơ sở phù hợp với định hướng quy hoạch chung cho các khu vực phát triển đô thị, nhằm đảm bảo tính đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan.
 - Các dự án xây dựng mới cần có sự gắn kết phù hợp, hài hòa với các khu vực phát

triển hiện hữu tiếp giáp xung quanh.

- Các khu vực dân cư mở rộng

Bên cạnh việc cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, đề xuất quy hoạch mở rộng thêm các khu dân cư mới tại các trục, tuyến đường chính có quỹ đất xây dựng thuận lợi phù hợp với cấu trúc phát triển của đô thị.

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

- Khu vực sản xuất tập trung

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

1.2 Khu vực phát triển đô thị số 2

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực phát triển đô thị số 2 được tổ chức phát triển 2 bên trục chính đô thị là tuyến ĐT.939B. Trong đó, khu vực nút giao với đường ĐT932D và nút giao với đường DK.01 và ĐH.92 là những khu vực điểm nhấn được ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ cho đô thị và các khu vực xung quanh. Tại các vị trí này, khuyến khích xây dựng công trình có kiến trúc đẹp, cao tầng nhằm tạo nên diện mạo kiến trúc ấn tượng.

- Ngoài ra, không gian cảnh quan đô thị còn gắn với các tuyến kênh rạch tự nhiên, trong đó có kênh Ba Quới, kênh Tư Hiếu và kênh Tà Mao.

2. Vùng cảnh quan đô thị mật độ thấp

Khu vực này là vùng sản xuất nông nghiệp và dân cư nông nghiệp nên chiếm diện tích khá lớn. Cảnh quan mang tính tự nhiên giữa khu vực trồng trọt và mạng lưới sông, kênh rạch tự nhiên tạo nên không gian mở của đô thị và đóng vai trò là “vùng xanh”.

Các khu dân cư có tính chất phân tán dọc theo các tuyến đường và kênh rạch với mật độ xây dựng thấp theo mô hình nhà vườn có không gian thoáng, rộng, tầng cao trung bình 1-2 tầng.

III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÁC KHU TRUNG TÂM, CỬA NGÕ, CÁC TRỤC KHÔNG GIAN CHÍNH VÀ ĐIỂM NHẤN ĐÔ THỊ

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

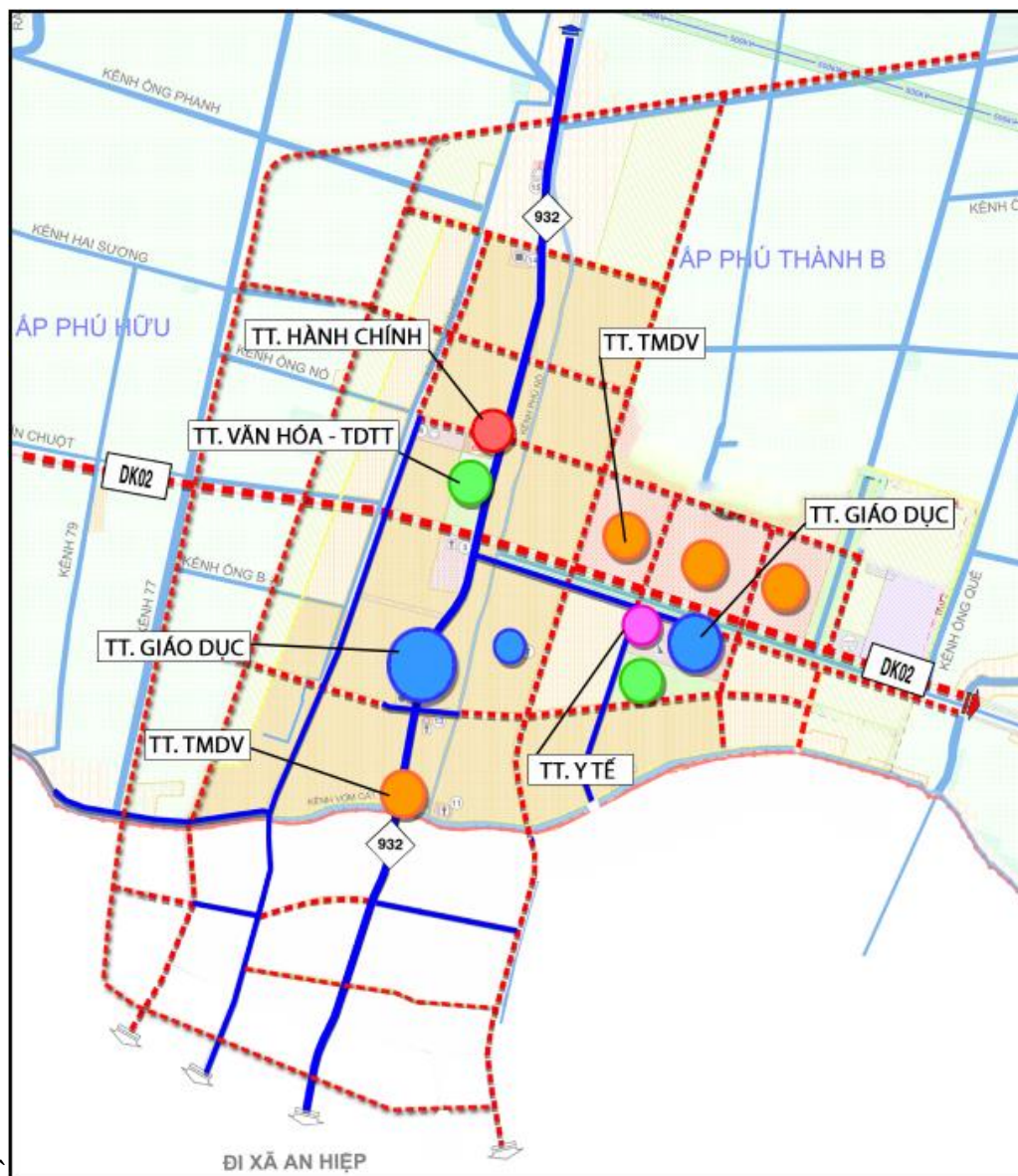
- Đối với các công trình hành chính, cơ quan công quyền trong phạm vi đô thị, cần ưu tiên giải pháp hợp khối trong bố cục tổng thể nhằm hình thành nên các khối công trình theo hướng tập trung.

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

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

- Trung tâm các khu ở lấy trung tâm thương mại và dịch vụ làm hạt nhân. Các

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



Hình 31: Sơ đồ tổ chức không gian các khu trung tâm đô thị khu số 2

Về tầng cao và mật độ xây dựng:

- Trung tâm hành chính:
 - Tầng cao xây dựng : 1-7 tầng
 - Mật độ xây dựng : 40-60%
- Trung tâm thương mại dịch vụ

- Tầng cao xây dựng : 1-7 tầng
- Mật độ xây dựng : 40-60%
- Công trình giáo dục-đào tạo
 - Tầng cao trung bình : 1-3 tầng
 - Mật độ xây dựng : 40-60%
- Công trình y tế
 - Tầng cao trung bình : 1-3 tầng
 - Mật độ xây dựng : 30-40%

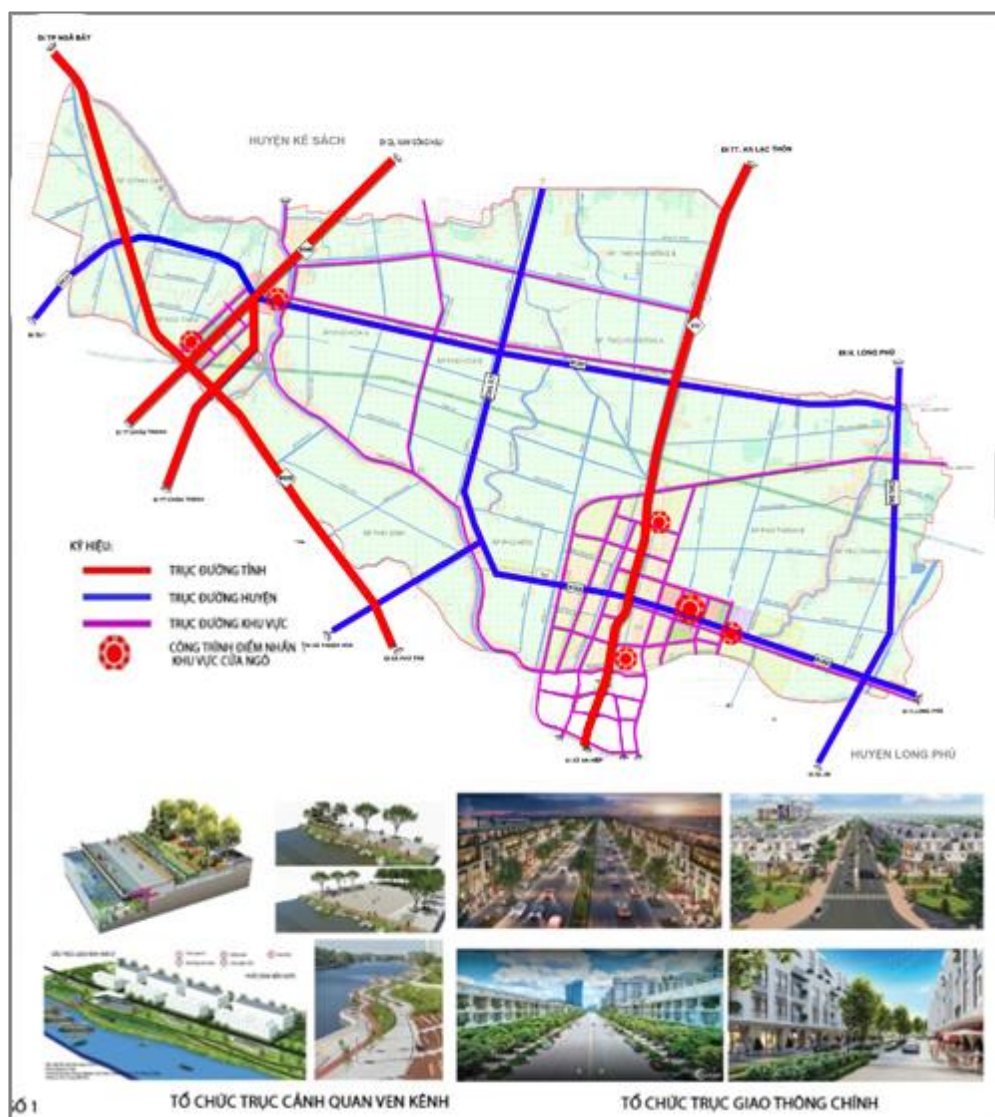
2. Tổ chức các cửa ngõ và điểm nhấn đô thị

Các trục giao thông chủ đạo đóng vai trò là khung giao thông đối ngoại, tại đây tổ chức không gian cửa ngõ đô thị, gồm có các tuyến đường như sau:

- Đường tỉnh 932: Đóng vai trò là tuyến giao thông trục chính theo phương dọc Bắc - Nam kết nối đô thị Phú Tâm với thị trấn Kế Sách ở phía bắc và các trung tâm xã, các đô thị ở phía nam.
- Đường tỉnh 932D: Tuyến đi trùng với ĐH.95, điểm đầu giao với QL.60 tại KCN An Nghiệp, điểm cuối giao với ĐT.932B tại xã Đại Hải, huyện Kế Sách. Là tuyến giao thông kết nối và tạo động lực cho khu vực phía Tây Nam.
- Đường tỉnh 939B: Đi qua xã Phú Tâm (trục dọc theo hướng Bắc-Nam) kết nối xã Phú Tâm với Thị trấn Châu Thành và huyện Kế Sách. Tạo động lực phát triển cho khu vực phát triển đô thị số 2, đóng vai trò kết nối đô thị Phú Tâm với các khu vực lân cận.
- Đường huyện 97: là tuyến liên khu vực theo trục ngang Đông Tây, kết nối khu đô thị trung tâm với huyện Kế Sách ở phía Tây Bắc và huyện Long Phú ở phía Đông.
- Bên cạnh đó các tuyến đường huyện như ĐH.96, ĐH.97, ĐH.97C, ĐH.92 đóng vai trò liên kết vùng giữa đô thị Phú Tâm và khu vực lân cận trong huyện Châu Thành, các khu sản xuất nông nghiệp.

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

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



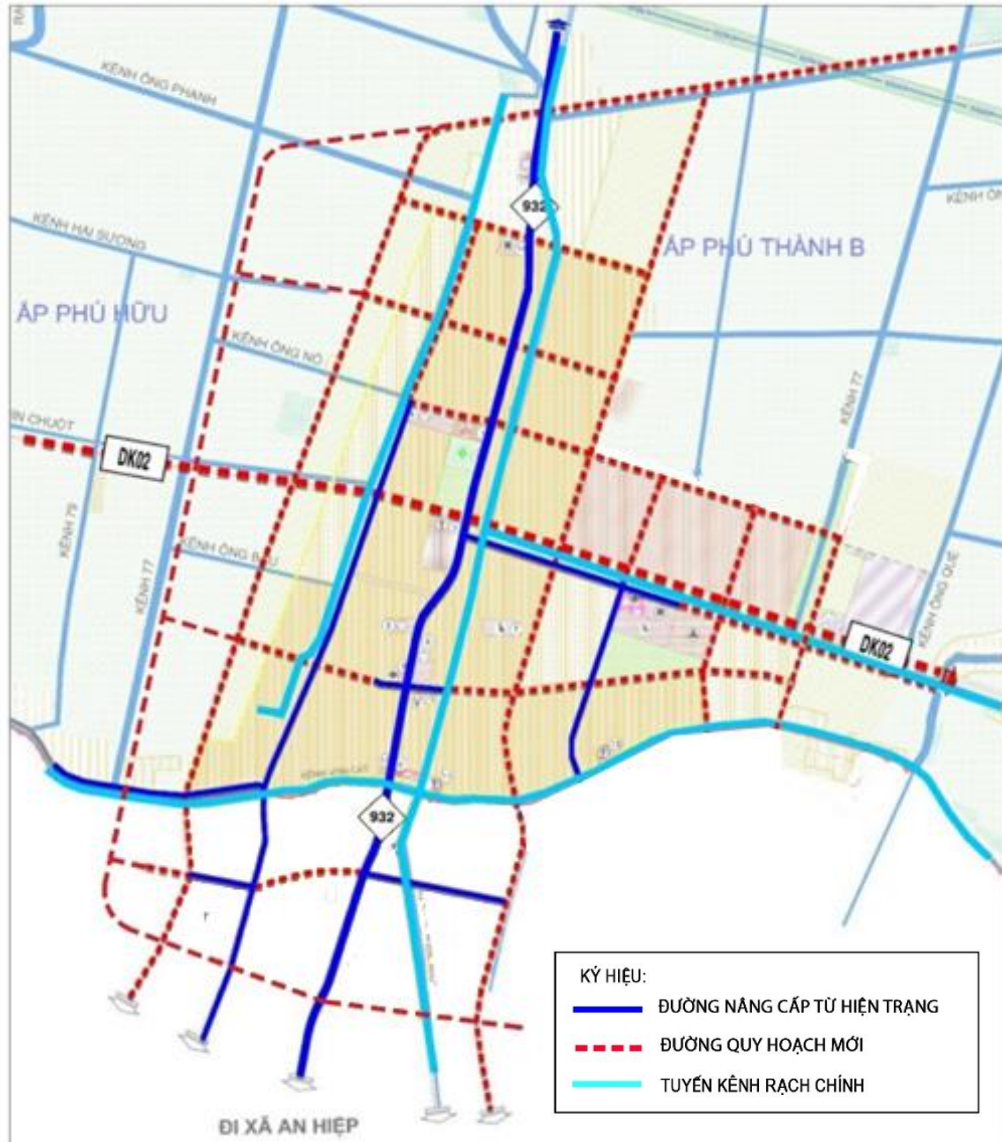
Hình 33: Tổ chức không gian cửa ngõ đô thị



Hình 32: Minh họa không gian các khu trung tâm, các trục chính và điểm nhấn đô thị

3. Hệ thống trục không gian, cảnh quan chính của đô thị

- Các trục không gian cảnh quan chủ đạo của đô thị gồm có
 - + Trục ĐT. 932 (theo hướng Bắc – Nam)
 - + Tuyến DK.02 (theo hướng Đông – Tây)



Hình 34: Tổ chức không gian trục kết nối khu đô thị số 1 (khu trung tâm)

Với trung tâm đô thị được hình thành thị tại giao điểm của 2 tuyến đường này, 2 trục này đóng vai trò kết nối các khu chức năng quan trọng của khu vực phát triển đô thị trung tâm xã Phú Tâm với trung tâm xã Phú Tân và đô thị An Hiệp về phía. Trên trục cảnh quan này, các trung tâm thương mại, công trình công cộng có quy mô lớn, cao tầng, kiến trúc đẹp sẽ được tập trung đầu tư nhằm tạo nên bộ mặt kiến trúc đô thị mới hoành tráng và hiện đại

Ngoài các trục giao thông chính đô thị đóng vai trò là các trục cảnh quan, các tuyến kênh rạch và không gian hai bên cũng đóng vai trò là những trục cảnh quan tự nhiên và tạo nên bản sắc của đô thị vùng sông nước ĐBSCL, trong đó gồm có các tuyến kênh rạch như :

+ Trục cảnh quan dọc kênh Vòm Cát: Đây là trục cảnh quan của khu vực phát triển đô thị giữa 2 xã Phú Tâm và Phú Tân, tại đây dân cư hiện trạng tập trung phát triển đồng đúc. Trục này được bố trí không gian phát triển đô thị gồm các không gian khai thác dịch vụ thương mại, khu công viên đô thị, ở sinh thái ven sông...

+ Các tuyến kênh rạch khác như kênh Phú Nỗ, kênh Cầu Chùa,.....

IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN MỞ, CÔNG VIÊN CÂY XANH, MẶT NƯỚC

1. Không gian mở, công viên cây xanh

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

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

– Không gian cảnh quan ven Kênh Vòm Cát và các kênh rạch khác cần được khai thác phục vụ cho cảnh quan chung của đô thị và phát triển thương mại dịch vụ, đặc biệt là phục vụ du lịch.

– Không gian ven các tuyến kênh rạch ưu tiên phát triển các mảng xanh kết hợp công trình nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại, giải trí, các khu dân cư kết hợp dịch vụ, các khu nhà vườn sinh thái với mật độ xây dựng thấp,... Có thể nghiên cứu đồ án thiết kế đô thị riêng cho khu vực này trên cơ sở mật độ xây dựng không quá dày đặc, tăng cường cây xanh trong khuôn viên công trình bổ sung cho diện tích cây xanh ven sông còn hạn chế.

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

2. Không gian mặt nước

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

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

V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÁC KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ

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

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

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

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

song lập.

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

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



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN



Hình 35: Sơ đồ các công trình điểm nhấn



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÔNG VIÊN - CÂY XANH, MẶT NƯỚC



Hình 36: Sơ đồ hệ thống công viên cây xanh và không gian mở

CHƯƠNG VII

QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG

1. Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống giao thông đường bộ phải đảm bảo đủ nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của khu vực. Đáp ứng đủ cho từng quá trình phát triển của đô thị.
- Đảm bảo kết nối nhanh chóng tới tất cả các khu vực xung quanh.
- Đầu tư, phát triển hệ thống giao thông đồng bộ, bền vững, gắn liền với giữ gìn cảnh quan khu vực và môi trường sinh thái.
- Hệ thống giao thông phải đảm bảo các chỉ tiêu về kinh tế, kỹ thuật theo các tiêu chuẩn của Việt Nam
- Hệ thống giao thông phải có tính kết nối tốt với hệ thống giao thông đối ngoại, giúp đẩy mạnh phát triển về kinh tế.

2. Căn cứ thiết kế

- Căn cứ bản đồ đo đạc hiện trạng khu vực;
- QCVN 01:2021/ BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- TCVN 13592 – 2022: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- Quyết định số 995/QĐ-TTg ngày 25/08/2023 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc “Phê duyệt quy hoạch tỉnh Sóc Trăng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2030”.

3. Các chỉ tiêu chính

- Đồ án QHC đô thị Phú Tâm có tỷ lệ 1/5000 và được nghiên cứu đến cấp đường “đường khu vực” theo quy định của QCVN 01:2021/ BXD.
- Chiều rộng làn xe tính toán 3,5m – 3,75m.
- Chỉ giới đường đỏ được xác định theo công thức: $B = (3,5-3,75)N + 0,75M + C$.
- Trong đó: B : bề rộng chỉ giới đường đỏ (m).
 - + N: Số làn xe cơ giới (phụ thuộc lưu lượng xe, cấp hạng đường).
 - + M: Số làn đi bộ.
 - + C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.

4. Quy hoạch giao thông

4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông đối ngoại

a) Các tuyến giao thông đã phê duyệt theo Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng

- Tuyến đường ĐT.932: Điểm đầu giao đường tỉnh 938, điểm cuối giao với đường

tỉnh 932B, đoạn qua khu vực quy hoạch khoảng 5,6km. Theo định hướng Quy hoạch tỉnh đạt cấp III đồng bằng lộ giới 46,0m.

- Tuyến đường ĐT.932D: Điểm đầu giao đường QL.60, điểm cuối giao với đường tỉnh 932B, tuyến đi qua khu vực quy hoạch dài khoảng 6,0km. Theo định hướng Quy hoạch tỉnh đạt cấp III đồng bằng, lộ giới quy hoạch 46,0m. Tuyến đường ĐT.932D trùng hướng tuyến với tuyến ĐH.95 hiện hữu.
- Tuyến đường ĐT.939B: Điểm đầu giao với tuyến đường Q.91B (đường Nam Sông Hậu), điểm cuối giao với đường tỉnh 939, dài khoảng 30km, đoạn qua khu vực quy hoạch dài khoảng 2,7km. Theo định hướng Quy hoạch tỉnh đạt cấp III đồng bằng, phạm vi đất dành cho đường bộ là 46,0m. Tuyến đường ĐT.939B trùng hướng tuyến với tuyến ĐH.94 hiện hữu.

b) Đề xuất quy hoạch giao thông đô thị

• Đường giao thông đối ngoại, đường trục chính đô thị:

- Đường tỉnh 932:
 - + Đoạn ngoài khu vực dân cư (khu vực phía bắc) : quy hoạch lộ giới 46m theo định hướng Quy hoạch tỉnh đạt cấp III đồng bằng.
 - + Đoạn đi qua khu dân cư (Khu vực phát triển đô thị số 1) : đề xuất vẫn giữ lộ giới hiện đang quản lý là 20m (trong đó, mặt đường 12,0m, vỉa hè 4,0mx2), quản lý khoảng lùi xây dựng 4,5m mỗi bên để các giai đoạn sau đảm bảo lộ giới 29m.
- Đường tỉnh 932D:
 - + Đoạn đi qua khu dân cư (Khu vực phát triển đô thị số 2, từ đường KV 2.2 đến tuyến đường Vành Đai thị trấn Châu Thành): Quy hoạch lộ giới 29,0m, mặt đường 7,5mx2, giải phân cách 2,0m, vỉa hè 6,0mx2.
 - + Đoạn đi ngoài khu vực dân cư (phía tây bắc và phía tây nam): Quy hoạch đạt cấp III đồng bằng, lộ giới quy hoạch 46,0m
- Đường tỉnh 939B:
 - + Đoạn từ ranh phía Nam đến đường *Sóc Tháo-Phú Bình*, quy hoạch đạt tiêu chuẩn đường trục chính đô thị, lộ giới 29,0m, mặt đường 7,5mx2, vỉa hè 6,0mx2, dây phân cách 2,0m.
 - + Đoạn từ đường *Sóc Tháo- Phú Bình* đến hết ranh phía Đông Bắc (*giáp huyện Kế Sách*): đạt cấp III đồng bằng, lộ giới quy hoạch 46,0m.
- Tuyến đường tránh thị trấn Châu Thành (*đường Vành Đai*) : tuyến đường tránh khu vực phát triển đô thị số 2, từ thị trấn Châu Thành đến đường CT 01. Đoạn qua khu vực quy hoạch dài khoảng 1,4km. Quy hoạch đạt cấp III đồng bằng, lộ giới quy hoạch 46,0m.
- Tuyến đường huyện 92: tuyến đường kết nối từ QL.1 đi qua CCN Xây Đá B, giao với ĐT.932D. Đoạn qua khu vực quy hoạch dài khoảng 2,5km, quy hoạch đường cấp V Đồng Bằng, lộ giới 32,0m.
- Tuyến đường huyện 96: tuyến đường kết nối từ TT Châu Thành đi huyện Long Phú. Đoạn qua khu vực quy hoạch dài khoảng 3,6km, quy hoạch đường cấp V Đồng

Bằng, lộ giới 32,0m.

- Tuyến đường huyện 97: tuyến đường kết nối từ đường ĐT.932D, kết nối với đường DK02. Đoạn qua khu vực quy hoạch dài khoảng 5,0km, quy hoạch đường cấp V Đồng Bằng, lộ giới 32,0m.
- Tuyến đường DK.01: tuyến đường kết nối từ đường huyện 96 với đường ĐT.939B. Đoạn qua khu vực quy hoạch dài khoảng 7,7km, Quy hoạch cấp đường chính khu vực, lộ giới 23,0m, mặt đường 14,0mx2, vỉa hè 4,5mx2.
- Tuyến đường DK.02:
 - + Đoạn từ đường huyện 97 đến đường Vành Đai (Đ. CKV 1.6): Quy hoạch cấp đường chính khu vực, lộ giới 23,0m, mặt đường 14,0mx2, vỉa hè 4,5mx2.
 - + Đoạn từ đường Vành Đai (Đ. CKV 1.6) đến Kênh Ông Quên: Quy hoạch mặt đường 7,5mx2, vỉa hè 6,0mx2, dây phân cách 2,0m, lộ giới quy hoạch 29,0m.
 - + Đoạn từ Kênh Ông Quên đến ranh phía Đông: Quy hoạch cấp đường chính khu vực, lộ giới 23,0m, mặt đường 14,0mx2, vỉa hè 4,5mx2.
- Tuyến đường CĐT 1.1 (đường vành đai qua Khu vực phát triển đô thị số 1): chức năng là tuyến kết nối thay thế cho ĐT.932 hiện hữu tránh cắt ngang qua khu dân cư mật độ cao. Quy hoạch cấp đường chính đô thị, lộ giới 30,0m, mặt đường 8,0mx2, dây phân cách 2,0m, vỉa hè 6,0mx2.

• **Đường chính khu vực:**

- Các tuyến đường CKV1.1, đường CKV1.2, đường CKV1.3, đường CKV1.4, đường CKV1.5: quy hoạch lộ giới 23,0m, mặt đường 14,0mx2, vỉa hè 4,5mx2.

• **Đường khu vực:**

- Các tuyến đường N4, đường KV1.1, đường KV1.2, đường KV1.3, đường KV1.4, đường KV1.5, đường KV1.6, đường KV1.7, đường KV1.8, đường KV1.9, đường KV1.10, đường KV1.11, đường KV2.1, đường KV2.2, đường KV2.3, đường KV2.4, đường Thuận Hòa-Phú Tâm, đường Sóc Tháo-Phú Bình, đường Phú Thành A: quy hoạch lộ giới 16,0m, mặt đường 7,0mx2, vỉa hè 4,5mx2.
- Các tuyến đường Kênh Bảy Quýt, đường Kênh Chệt Chén, đường Kênh Ba Hú-Tăng Sến, đường Dale Giồng Cát-Mỏ Neo, đường Na Tung - Cây Sộp, đường Kênh Ba Đức, đường Kênh Hai Quang, đường Kênh Phú Nổ 2, đường Kênh Ô Quên: quy hoạch lộ giới 16,0m, mặt đường 7,0mx2, hành lang bảo vệ 4,5mx2.

4.3. Đường thủy

- Giữ nguyên cấp các tuyến đường thủy do huyện quản lý, đối với những tuyến không đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật thì sẽ tiến hành nạo vét để đảm bảo theo tiêu chuẩn đường thủy nội địa.

4.4. Bãi đỗ xe

- Khu vực xã Phú Tâm sử dụng bến xe liên tỉnh tại xã Hồ Đắc Kien, huyện Châu Thành theo quy hoạch xây dựng vùng huyện.
- Trong khu vực quy hoạch bố trí bến xe buýt, kết hợp chức năng trung chuyển và bãi đậu xe trên trục đường DK.02 có tổng diện tích 3,50ha.

4.5. Hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Các tuyến đường được thiết kế cắm mốc tại các điểm giao nhau của tim tuyến đường.

- Cắm mốc xây dựng: được lập trên bản đồ đo đạc hiện trạng tại khu vực thiết kế.
- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông.

4.6 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được

- Tổng diện tích đất giao thông: 121,05 ha.
- Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị đạt 21,56%.

Bảng 14: Thống kê khối lượng giao thông

STT	TÊN ĐƯỜNG	ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	MẶT CẮT NGANG	CHIỀU DÀI (M)	CHIỀU RỘNG (M)			LỘ GIỚI (M)	DIỆN TÍCH
						Mặt đường	Vĩa hè HLAT	Phân cách		
I	Đường trục chính đô thị, đối ngoại									
1	Đường ĐT.939B	Ranh phía Nam	Đường Sóc Tháo-Phú Bình	2-2	1.784,00	7.5x2	6,0x2	2,00	29,00	51.736,00
		Đường Sóc Tháo-Phú Bình	Ranh phía Bắc	1-1	910,00	7,00	19,5x2		46,00	41.860,00
2	Đường ĐT.932D	Ranh phía Tây Bắc	Đường KV 2.2	1-1	3.342,00	7,00	19,5x2		46,00	153.732,00
		Đường KV 2.2	Đường Vành Đai	2-2	728,00	7.5x2	6,0x2	2,00	29,00	21.112,00
		Đường Vành Đai	Ranh phía Đông Nam	1-1	1.974,00	7,00	19,5x2		46,00	90.804,00
3	Đường Vành Đai	Ranh phía Nam	Đường CT01	1-1	1.403,00	7,00	19,5x2		46,00	64.538,00
4	Đường huyện 92	Ranh phía Tây	Đường CT01	3-3	2.548,00	7,00	12,5x2		32,00	81.536,00
5	Đường huyện 96	Đường CT01	Ranh phía Nam	3-3	3.579,00	7,00	12,5x2		32,00	114.528,00
6	Đường huyện 97 (dọc kênh 6)	Ranh phía Nam	Ranh phía Bắc	3-3	5.041,00	7,00	12,5x2		32,00	161.312,00
7	Đường CT.01 (dọc kênh Ba Hủ)	ĐT.939B	Đường huyện 96	3-3	7.780,00	7,00	12,5x2		32,00	248.960,00
8	Đường CT.02	Đường huyện 97	Đường KV1.11	3-3	2.294,00	7,00	12,5x2		32,00	73.408,00
		Kênh 4 Suối	Đường KV1.11	2-2	2.009,00	7.5x2	6,0x2	2,00	29,00	58.261,00
		Kênh 4 Suối	Ranh phía Đông	3-3	1.822,00	7,00	12,5x2		32,00	58.304,00
9	Đường ĐT.932	Ranh phía Bắc	Ranh phía Nam	4-4	5.672,00	12,00	4,0x2		20,00	113.440,00

10	Đường CĐT 1.1	ĐT.932	Ranh phía Nam	2A-2A	2.965,00	8,0x2	6,0x2	2,00	30,00	88.950,00
II	Đường chính khu vực									
11	Đường CKV 1.1	Đường KV 1.13	Đường KV1.11	5-5	2.093,00	14,00	4,5x2		23,00	48.139,00
12	Đường CKV 1.2	Đường KV 1.13	Đường KV1.11	5-5	1.982,00	14,00	4,5x2		23,00	45.586,00
13	Đường CKV 1.3	Đường KV1.10	Đường KV1.11	5-5	827,00	14,00	4,5x2		23,00	19.021,00
14	Đường CKV 1.4	Đường KV 1.2	Ranh phía Nam	5-5	1.426,00	14,00	4,5x2		23,00	32.798,00
15	Đường CKV 1.5	Đường KV 1.3	Ranh phía Nam	5-5	1.951,00	14,00	4,5x2		23,00	44.873,00
II	Đường khu vực									
15	Đường N4	ĐT.932D	Ranh phía Đông	6-6	3.275,00	7,00	4,5x2		16,00	52.400,00
16	Đường KV 1.1	ĐT.932	Đường KV1.11	6-6	330,00	7,00	4,5x2		16,00	5.280,00
17	Đường KV 1.2	Đường KV 1.3	Đường CKV 1.5	6-6	1.739,00	7,00	4,5x2		16,00	27.824,00
19	Đường KV 1.3	Đường CKV 1.2	Ranh phía Nam	6-6	924,00	7,00	4,5x2		16,00	14.784,00
20	Đường KV 1.4	Đường KV 1.2	Đường CT02	6-6	311,00	7,00	4,5x2		16,00	4.976,00
21	Đường KV 1.5	Đường N4	Ranh phía Nam	6-6	379,00	7,00	4,5x2		16,00	6.064,00
22	Đường KV 1.6	Đường KV 1.2	Đường CT02	6-6	312,00	7,00	4,5x2		16,00	4.992,00
23	Đường KV 1.7	Đường KV 1.4	Đường KV 1.6	6-6	483,00	7,00	4,5x2		16,00	7.728,00
24	Đường KV 1.8	Đường KV 1.7	Đường CKV 1.2	6-6	111,00	7,00	4,5x2		16,00	1.776,00
25	Đường KV 1.9	Đường N4	Ranh phía Nam	6-6	664,00	7,00	4,5x2		16,00	10.624,00
26	Đường KV 1.10	Đường CKV 1.3	Đường Phú Thành A	6-6	976,00	7,00	4,5x2		16,00	15.616,00
27	Đường KV 1.11	Đường Thuận Hòa-Phú Tâm	Đường CKV 1.6	6-6	573,00	7,00	4,5x2		16,00	9.168,00
28	Đường KV 2.1	Đường Sóc Tháo-Phú Bình	ĐT.932D	6-6	1.205,00	7,00	4,5x2		16,00	19.280,00
29	Đường KV 2.2	ĐH.92	ĐT.932D	6-6	1.202,00	7,00	4,5x2		16,00	19.232,00

30	Đường KV 2.3	Đường KV 2.1	Đường KV 2.2	6-6	372,00	7,00	4,5x2		16,00	5.952,00
31	Đường KV 2.4	Đường KV 2.1	Đường KV 2.2	6-6	371,00	7,00	4,5x2		16,00	5.936,00
32	Đường Thuận Hòa-Phú Tâm	ĐT.932	Ranh phía Bắc	6-6	7.895,00	7,00	4,5x2		16,00	126.320,00
33	Đường Sóc Tháo-Phú Bình	Ranh phía Nam	Ranh phía Bắc	6-6	6.495,00	7,00	4,5x2		16,00	103.920,00
31	Đường Phú Thành A	ĐT.932	Ranh phía Tây	6-6	3.759,00	7,00	4,5x2		16,00	60.144,00
34	Đường Kênh Bảy Quýt	ĐT.932	Đường Thuận Hòa-Phú Tâm	7-7	4.912,00	7,00	4,5x2		16,00	78.592,00
35	Đường Kênh Chệt Chén	Đường Thuận Hòa-Phú Tâm	Ranh phía Bắc	7-7	3.363,00	7,00	4,5x2		16,00	53.808,00
36	Đường Kênh Ba Hú-Tăng Sến	ĐT.932	Đường Thuận Hòa-Phú Tâm	7-7	4.776,00	7,00	4,5x2		16,00	76.416,00
37	Đường Dale Giồng Cát-Mỏ Neo	ĐT.932D	Đường Thuận Hòa-Phú Tâm	7-7	3.078,00	7,00	4,5x2		16,00	49.248,00
38	Đường Na Tung - Cây Sộp	ĐT.932	Đường Thuận Hòa-Phú Tâm	7-7	3.078,00	7,00	4,5x2		16,00	49.248,00
39	Đường Kênh Ba Đức	ĐT.932D	Đường Kênh Hai Quang	7-7	520,00	7,00	4,5x2		16,00	8.320,00
40	Đường Kênh Hai Quang	Đường KV 2.1	Đường Kênh Hai Quang	7-7	547,00	7,00	4,5x2		16,00	8.752,00
41	Đường Kênh Phú Nô 2	Đường Phú Thành A	Đường CT01	7-7	1.134,00	7,00	4,5x2		16,00	18.144,00
42	Đường Kênh Ô Quên	Đường CT02	Đường Phú Thành A	7-7	2.964,00	7,00	4,5x2		16,00	47.424,00

II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG

1. Căn cứ thiết kế

- Căn cứ bản đồ đo đạc hiện trạng khu vực;
- QCVN 01:2021/ BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Số liệu thủy văn được cung cấp từ Đài khí tượng thủy văn khu vực Nam Bộ;
- Kịch bản biến đổi khí hậu do Bộ TNMT nghiên cứu và công bố.

2. Quy hoạch cao độ nền không chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình

2.1 Nguyên tắc thiết kế

- Cao độ nền không chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình (gọi tắt là cao độ nền xây dựng) cần phù hợp với số liệu thủy văn và điều kiện địa hình thực tế của địa phương, tạo điều kiện thuận lợi cho mục tiêu thoát nước mặt đô thị đảm bảo cho đô thị không bị ngập lụt.
- Triệt để sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu còn đang sử dụng tốt kết hợp quy hoạch mới cho các khu vực dự kiến phát triển.
- Xác định cao độ nền cho các phân khu chức năng: cao độ thiết kế được xác định trên cơ sở đảm bảo khu vực không bị ngập lụt vào mùa lũ, ổn định cho nền đường, tôn trọng cảnh quan tự nhiên và giảm khối lượng san lấp.
- Phần lớn diện tích bề mặt được giữ nguyên địa hình, chỉ san lấp tại một số vị trí cao độ nền thấp, tạo mặt bằng xây dựng các công trình kiến trúc và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

2.2 Chọn cao độ nền xây dựng

Cao độ nền xây dựng các khu chức năng, khu dân cư tập trung được tính như sau:
 $H_{xd} = H_{tt} + H_{at} + H_{bđkh}$

Trong đó:

- + H_{tt} : cao độ mực nước ngập tính toán tương ứng với chu kỳ lặp lại (năm)
- + H_{at} : cao độ nền không chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình phải cao hơn mực nước ngập tính toán là 0,3m đối với đất dân dụng và 0,5m đối với đất công nghiệp.
- + $H_{bđkh}$: mực nước biển dâng theo kịch bản biến đổi khí hậu.

❖ Kịch bản nước biển dâng:

Căn cứ kịch bản biến đổi khí hậu năm 2020 do Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố. Khu vực quy hoạch thuộc huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, nên trong đồ án này sẽ sử dụng kịch bản nước biển dâng cho khu vực Mũi Kê Gà – Mũi Cà Mau và Mũi Cà Mau – Kiên Giang ứng với các mốc thời gian 2030, 2040 và 2050, cụ thể như sau:

Kịch bản RCP	Các mốc của thế kỷ 21		
	2030	2040	2050
Kịch bản nước biển dâng cho khu vực Mũi Kê Gà - Mũi Cà Mau			

PCR4.5	12cm	17cm	23cm
Kịch bản nước biển dâng cho khu vực Mũi Cà Mau - Kiên Giang			
PCR4.5	12cm	17cm	23cm

(Nguồn: kịch bản biến đổi khí hậu của Bộ TNMT)

Do vậy, mực nước biển dâng (trung bình) vào năm 2040 là 17,0cm.

❖ Xác định mực nước ngập tính toán (H_{tt}):

Căn cứ số liệu quan trắc thủy văn tại trạm Phụng Hiệp - sông Cái Côn và trạm Đại Ngãi –sông Hậu , xác định được mực nước thiết kế khu đô thị Phú Tâm như sau:

STT	Mực nước ngập tính toán theo các tần suất ngập (Chưa xét BĐKH)				
	1%	2%	4%	10%	50%
1	1.99	1.94	1.89	1.79	1.57

(Ghi chú: nội dung tính toán chi tiết được trình bày ở phần ‘Phụ lục 1: Số liệu tính toán về thủy văn’)

+ Trường hợp 1: Hệ thống công trình thủy lợi như hiện nay, có xem xét đến các vùng bao kiểm soát lũ, nạo vét các kênh rạch, tôn bờ bao bảo vệ các vùng sản xuất khu vực tuyến đường đi qua.

+ Trường hợp 2: Như trường hợp 1, ngoài ra biên lưu lượng tại Kratie, biên triều và mưa trong điều kiện BĐKH – NBD đến năm 2050 (Tính với kịch bản phát thải RCP4.5).

❖ Xác định cao độ nền xây dựng:

Cao độ nền xây dựng được tính toán cụ thể như sau:

$$H_{xd} = H_{tt} + H_{at} + H_{bđkh}$$

$$- \text{HDân dụng} = H_{T10} + H_{at} + H_{bđkh} = 1,79 + 0,3 + 0,17 = 2,26\text{m};$$

$$- \text{HCN} = H_{T10} + H_{at} + H_{bđkh} = 1,79 + 0,5 + 0,17 = 2,46\text{m};$$

$$- \text{HCây xanh} = H_{T50} + H_{bđkh} = 1,57 + 0,17 = 1,74\text{m}$$

▪ Lựa chọn cao độ nền xây dựng:

$$- \text{Đối với khu vực dân dụng } H_{xd} \geq 2,26\text{m}.$$

$$- \text{Đối với khu vực công nghiệp } H_{xd} \geq 2,46\text{m}.$$

$$- \text{Đối với khu vực cây xanh, công viên, thể dục thể thao: } H_{xd} \geq 1,74\text{m}.$$

Ghi chú : Cao độ nền xây dựng đề xuất là cao độ tối thiểu của khu vực xây dựng công trình nhằm đảm bảo cao độ vị trí thấp nhất của công trình (hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội) sau khi hoàn thiện không thấp hơn cao độ tối thiểu đã xác định trong quy hoạch.

2.3 Giải pháp quy hoạch cao độ nền

❖ Đề xuất các giải pháp

- Giải pháp tôn nền

Nội dung chính của giải pháp này là tôn cao nền toàn bộ đảm bảo cao độ nền không chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình phải không thấp hơn cao độ nền xây dựng thiết kế đã được tính toán ở trên. Giải pháp này phù hợp với các khu đô thị phát triển mới, các khu cụm công nghiệp, khu vực đã tôn cao nền theo quy hoạch, ...

- Giải pháp đê bao, cống ngăn triều

Nội dung chính của giải pháp này là giữ nguyên cao độ hiện trạng và xây dựng các đê bao, kè, tường chắn, đập, cống ngăn triều, van ngăn triều, ... nhằm bảo vệ các vùng đất thấp không bị ngập. Các công trình cống thoát nước đô thị và trạm bơm thoát nước sẽ giúp lưu vực thoát nước mưa trong điều kiện bất lợi. Giải pháp này phù hợp với các khu vực hiện hữu đã xây dựng dày đặc, có cao độ nền thấp.

- Giải pháp thích ứng

Nội dung chính của giải pháp này là không tôn nền, không xây đê bao. Thay vào đó sẽ tận dụng các khoảng mặt nước như hồ hiện hữu, hồ quy hoạch, thảm thực vật, bề mặt phi xây dựng để giữ nước và làm giảm dòng chảy bề mặt kết hợp các công trình cống thoát nước đô thị thông thường. Điểm mấu chốt trong giải pháp này là toàn bộ khu vực, lưu vực sẽ phải thích ứng với tình trạng có thể bị ngập tạm thời trong các điều kiện gây ngập (bán ngập). Giải pháp này phù hợp với các khu vực dân cư mật độ thấp, đô thị sinh thái, khu công viên cây xanh, khu hạn chế xây dựng.

❖ Lựa chọn giải pháp

Đối với các khu vực đô thị, khu vực dự kiến phát triển đô thị, khu dân cư tập trung và các khu chức năng xây dựng mới cần kết hợp các giải pháp sau:

- Giải pháp tôn nền áp dụng cho các khu vực xây dựng mới. Tại các khu vực tiếp giáp giữa khu hiện hữu và khu xây dựng mới cần có giải pháp phù hợp về không gian kiến trúc cảnh quan nhằm tạo sự chuyển tiếp hài hòa cũng như có sự kết nối đồng bộ đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung toàn khu.

- Giải pháp đê bao, cống ngăn triều áp dụng cho khu vực hiện hữu nhằm đảm bảo không bị ngập úng cục bộ khi đầu tư xây dựng các khu vực mới.

Đối với các khu vực dân cư mật độ thấp gắn với sản xuất nông nghiệp áp dụng tôn nền cục bộ và giải pháp thích ứng.

Đối với khu vực nông nghiệp giữ nguyên cao độ hiện trạng.

3. Quy hoạch thoát nước mặt

Theo đánh giá hiện trạng thoát nước mưa khu vực quy hoạch, khu vực trung tâm xã hiện hữu (khu vực phát triển đô thị số 1) chủ yếu phát triển dọc theo tuyến ĐT.932, hiện có 2 lưu vực thoát nước chính gồm lưu vực phía đông ĐT.932 thoát về kênh Phú Nỗ và lưu vực phía tây ĐT.932 thoát về phía kênh Hậu Phú Hữu. Hiện nay tại khu vực trung tâm xã có một số tuyến cống thoát nước chung giữa nước mưa và nước thải dọc theo trục đường ĐT.932. Các khu vực còn lại nước mưa thoát theo địa hình tự nhiên xuống các kênh hiện hữu trong khu vực.

Đề xuất giải pháp quy hoạch thoát nước mưa với các nội dung như sau:

- Giải pháp thoát nước mưa:

- + Giải pháp thoát nước mưa cho đô thị là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt, nước mưa trên toàn bộ bề mặt dự án sẽ được gom về hệ thống cống dọc theo các trục giao thông trước khi đầu nối vào hệ thống kênh rạch xung quanh dự án.

- + Nạo vét, cải tạo hệ thống thoát nước chung trong khu vực đô thị hiện hữu.

- + Hệ thống cống thoát nước sử dụng cống BTCT có khả năng chịu lực. Kích thước cống biến đổi từ cống tròn D600mm đến D1000mm.

- + Tiến hành chia toàn bộ khu vực nhiều tiểu lưu vực thoát nước chính nhằm mục đích thu gom nước mưa từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực => Giảm khẩu độ đường kính.

- Hướng tiêu thoát nước chính: hệ thống kênh rạch bao quanh khu vực.

- Phân chia lưu vực thoát nước mưa:

- ❖ Khu vực phát triển đô thị số 1:

- + Lưu vực 1: giới hạn từ kênh Vòm Cát đến đường DK.02, hệ thống thoát nước mưa được thoát theo hệ thống cống tròn thoát nước về kênh Vòm Cát, kênh Cầu Chùa,...

- + Lưu vực 2: giới hạn từ đường DK.02, KV1.3, đường tỉnh 932 hệ thống thoát nước mưa được thoát theo hệ thống cống tròn thoát nước về kênh 77, kênh Cầu Chùa, kênh Hậu Phú Hữu,...

- + Lưu vực 3: giới hạn từ đường ĐT.932, DK.02, đường CKV 1.6, hệ thống thoát nước mưa được thoát theo hệ thống cống tròn thoát nước về kênh Bà Phải, kênh Hậu Phú Hữu,...

- + Khu vực phát triển đô thị số 2:

Hệ thống thoát nước mưa được thoát theo hệ thống cống tròn thoát nước về kênh Ba Quới, kênh Tư Hiếu,...

- + Khu vực nằm ngoài 2 khu vực phát triển đô thị:

Đối với các tuyến đường có bố trí dân cư 2 bên đường hệ thống thoát nước được xây dựng các tuyến cống D800mm để thu gom nước và đổ về các kênh, rạch gần nhất.

Các tuyến đường không bố trí dân cư nước mưa thoát theo tự nhiên xuống các kênh, sông và khu vực nội đồng gần nhất.

- Công thức tính toán thủy lực hệ thống thoát nước:

- + Tính toán các thông số của mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn với công thức:

- + Tính theo công thức: $Q = \mu \cdot \varphi \cdot F \cdot q$ (l/s)

Q: Lưu lượng nước chảy qua cống (l/s)

μ : Hệ số phân bố mưa rào . $\mu = 1$ khi $F < 200ha$.

φ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào đặc tính mặt phủ.

F : Diện tích lưu vực (ha).

q : Cường độ mưa đơn vị tính toán tra bảng biểu đồ mưa trạm (l/s ha).

$$Q = \frac{35^n \cdot q_{20} \cdot (1 + c \lg P_c)}{(t + 15)^n}$$

t – Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm).

q,C,n- Tham số được xác định theo điều kiện khí hậu của địa phương.

* t = t₀ + t_r + t_c

Trong đó:

t₀ : thời gian tập trung dòng chảy từ điểm xa nhất cống thoát nước

t_r : thời gian nước chảy trong rãnh

t_c = (k*l)/(60*v): thời gian nước chảy trong cống

k = 1,2-2: hệ số vận tốc

l = chiều dài cống

v = vận tốc cống.

- Vận tốc cống tính toán được tính toán phù hợp với lưu lượng và tuân thủ theo vận tốc tối đa và tối thiểu của tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXD 7957-2023.

4. Phương án ứng phó với biến đổi khí hậu

Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân có nghĩa vụ tham gia phòng, chống và khắc phục hậu quả hạn hán.

Tổ chức quan trắc và cung cấp kịp thời thông tin, dự báo về khí tượng thủy văn để phục vụ phòng, chống hạn hán.

Hỗ trợ cho việc xây dựng các công trình thủy lợi ở các vùng thường xuyên xảy ra hạn hán để có nguồn nước cho sinh hoạt, sản xuất.

Thực hiện tốt công tác dự báo, cảnh báo, thường xuyên cập nhật và thông tin rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng (về độ mặn trong ngày, thông báo lịch vận hành các cống...); Đối với đơn vị quản lý khai thác công trình thủy lợi phải có giải pháp vận hành công trình phù hợp nhằm ngăn mặn, trữ ngọt, đồng thời thông báo cho nông dân chủ động bơm trữ nước tưới phòng cho các đợt mặn xảy ra để phục vụ sản xuất.

Có kế hoạch sửa chữa, vận hành các trạm cấp nước tập trung nước sinh hoạt nông thôn đảm bảo chất lượng để cấp nước sinh hoạt cho người dân trong trường hợp xảy ra hạn, xâm nhập mặn kéo dài.

Đầu tư xây dựng, nâng cấp và hoàn thiện các công trình quan trọng tại các vùng có nguy cơ ngập úng và các công trình phòng, chống thiên tai nhằm nâng cao khả năng ứng phó với các tình huống thiên tai khẩn cấp và tình hình thiên tai ngày càng tăng do biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

Tăng cường triển khai các biện pháp cấp bách về phòng, chống sạt lở bờ sông; đẩy mạnh các biện pháp phòng, chống, hạn chế tác động của triều cường gây ngập úng tại các khu vực vùng trũng.

Nâng cao khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu dựa vào hệ sinh thái tự nhiên và

đa dạng sinh học thông qua việc tăng cường công tác quản lý các hệ sinh thái và đa dạng sinh học; tăng cường khả năng phục hồi của hệ sinh thái tự nhiên và bảo vệ, bảo tồn đa dạng sinh học trước tác động của biến đổi khí hậu và nước biển dâng; phát triển các mô hình thích ứng dựa vào hệ sinh thái và cộng đồng.

Áp dụng công nghệ thông tin, ứng dụng có hiệu quả hệ thống thông tin địa lý (GIS) trong quản lý cơ sở dữ liệu phục vụ ứng phó với biến đổi khí hậu.

Ưu tiên đầu tư kinh phí, vật chất cho công tác nâng cấp các hệ thống hạ tầng, các đánh giá tác động của biến đổi khí hậu đến các ngành, lĩnh vực một cách chuyên sâu nhằm tăng khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu.

III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

1. Căn cứ thiết kế

- Hiện trạng hệ thống cấp nước huyện Châu Thành và đô thị Phú Tâm.
- Định hướng quy hoạch các khu chức năng.
- Định hướng cấp nước tỉnh Sóc Trăng.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

2. Nhu cầu dùng nước

- Tổng nhu cầu dùng nước:
 - Giai đoạn 2030: $Q = 3.900 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
 - Giai đoạn 2035: $Q = 4.900 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Tiêu chuẩn cấp nước:
 - + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt đô thị: 100-120 lít/người/ngày.đêm theo từng giai đoạn.
 - + Tiêu chuẩn công nghiệp tập trung: $30\text{m}^3/1 \text{ ha/ngày}/80\%$ diện tích.

Bảng 15: Tổng hợp nhu cầu dùng nước

Stt	Hạng mục	Dân số		Tiêu chuẩn (lít/người.ngày)		Nhu cầu (m ³ /ngày)	
		2030	2035	2030	2035	2030	2035
1	Sinh hoạt dân cư	26.000	28.000	100	120	2.600	3.360
2	Công cộng - dịch vụ			10%sh	10%sh	260	336
3	Tưới cây - rửa đường			8% sh	8% sh	208	269
4	Dự phòng sinh hoạt			15% (1-3)	15% (1-3)	460	595
5	Bản thân trạm cấp nước			4% (1-4)	4% (1-4)	141	182
6	Tiểu thủ công nghiệp (tập trung)	5,64 ha	5,64 ha	30m ³ /ha/ 80%DT	30m ³ /ha/ 80%DT	135	135
	Tổng cộng					3.805	4.877
	Lấy tròn					3.900	4.900

- + Lượng nước chữa cháy 25 lít/s, số đám cháy đồng thời là 2.
- + Nước dự trữ chữa cháy: $Q_{cc} = 2 \text{ đám} \times 25 \text{ l/s} \times 3 \text{ giờ} = 540 \text{ m}^3$.
- + Lượng nước chữa cháy được dự trữ tại các trạm cấp nước, và bổ sung từ hệ thống sông rạch trong khu vực.

3. Tình hình nguồn nước trong khu vực

– Nước mặt: đô thị Phú Tân, huyện Châu Thành thuộc tiểu vùng Ké Sách được đánh giá là khu vực hoàn toàn chủ động trong việc khai thác nguồn nước ngọt. Tuy nhiên vào mùa khô, khu vực thường bị nhiễm mặn, gây ảnh hưởng tới việc sử dụng làm nguồn cung cấp cho mục đích sinh hoạt. Do đó cần đảm bảo các công ngăn mặn hoạt động tốt, và chọn thời điểm lấy nước ngọt hợp lý để đảm bảo nguồn nước ngọt đáp ứng nhu cầu.

– Nước ngầm: qua đánh giá chung của tỉnh và tình hình khai thác nước ngầm, khu vực có tầng nước ngầm ở mức trung bình. Với chiều sâu khoan 60 - 120 m, đường kính giếng cỡ 200 mm, lưu lượng khai thác 20 - 40 m³/giờ. Chất lượng nước tương đối, tuy nhiên vẫn phải lọc và khử trùng theo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường.

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

4. Công trình đầu mối

– Giai đoạn ngắn hạn: sử dụng cùng lúc 02 nguồn nước là nước mặt và nước ngầm để cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt và sản xuất. Tiếp tục sử dụng trạm cấp nước hiện hữu của khu vực đặt tại trung tâm xã (ấp Phú Hữu), công suất $Q = 2.874 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$. Theo định hướng của “Đề án cấp nước sạch nông thôn tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2023-2030, tầm nhìn đến năm 2045”, dự kiến sẽ xây dựng mới 14 công trình cấp nước tập trung và mở rộng 1.868.308 mét đường ống cấp nước cho toàn tỉnh, trong đó huyện Châu Thành sẽ được đầu tư nâng cấp từ các nguồn vốn quỹ phát triển hoạt động sự nghiệp của Trung tâm nước sạch và VSMTNT (đối với các xã Thuận Hòa, An Ninh, Thiện Mỹ), nguồn vốn huy động xã hội hóa và các nguồn vốn khác (đối với các xã Phú Tân, Phú Tân và thị trấn Châu Thành)..

– Giai đoạn dài hạn: nâng cấp trạm cấp nước tập trung lên công suất $Q = 3.800 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ phục vụ cho dân cư trung tâm xã và một phần dân cư các ấp lân cận. Đồng thời xây dựng trạm cấp nước mới tại ấp Phú Hòa A, công suất $Q = 1.100 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$, diện tích bố trí trạm khoảng 1.000m², phục vụ dân cư ấp Phú Hòa A và một phần dân cư các ấp lân cận.

– Khi “Cụm nhà máy nước sông Hậu 1” của Vùng ĐBSCL được xây dựng thì sẽ được bổ sung thêm từ nguồn này. Bên cạnh đó, theo định hướng Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng và Quy hoạch vùng huyện Châu Thành, dự kiến sẽ xây dựng Nhà máy nước mặt tại huyện Châu Thành sẽ đóng vai trò là nguồn cấp nước cho đô thị trong tương lai.

– Các khu vực dân cư phân tán sử dụng nhiều hình thức khai thác nước để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt như giếng khoan, giếng đào, lu chứa nước mưa, nước sông lãng sơ bộ bằng phèn,...

– Các công trình cấp nước cần phải có các giải pháp kỹ thuật, khoảng cách bảo vệ

nguồn nước theo đúng quy định.

5. Mạng lưới đường ống

- Ống cấp nước hiện hữu vẫn sử dụng như hiện tại, cải tạo nâng cấp theo từng giai đoạn phát triển.

- Đối với các khu dân cư tập trung, xây dựng bổ sung hệ thống đường ống cấp nước theo các trục đường giao thông chính trong đô thị với các tuyến ống chính Ø200 – Ø150 – Ø100, phù hợp với sự phát triển dân cư và đồng bộ với hệ thống hạ tầng được định hướng trong quy hoạch, đồng thời dự phòng cung cấp cho các khu dự trữ phát triển và các khu vực dân cư nông thôn lân cận. Các tuyến ống đầu nối với nhau tạo thành vòng khép kín. Ống cấp nước dùng ống HDPE.

- Đối với dân cư phân tán theo tuyến trước mắt sử dụng nguồn nước cục bộ, khi có điều kiện kinh tế thì sẽ đầu nối với nguồn nước chung để đảm bảo 100% dân cư trong đô thị được cấp nước sạch từ hệ thống mạng lưới.

6. Quy hoạch mạng lưới cấp nước PCCC

- Thiết kế hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà theo mạng mạch vòng khép kín, khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy trên các trục đường giao thông đảm bảo có đường kính D100 khoảng cách theo quy định trung bình 150m/trụ theo quy định tại Mục 10 TCVN 2622:1995. Lưu lượng chữa cháy đảm bảo theo quy định tại Mục 5: Quy chuẩn 06:2022/BXD

- Về giao thông phục vụ chữa cháy, chiều rộng mặt đường cho xe chữa cháy đảm bảo tối thiểu 3,5m, chiều cao thông thủy tối thiểu 4,5m quy định tại Mục 6: Quy chuẩn 06:2022/BXD.

- Trụ nước ngoài nhà đảm bảo có đường kính trong thân trụ tối thiểu 125mm; chiều cao thân trụ nổi tối thiểu 1.175m theo quy định tại Mục 4.1 Bảng 1 TCVN 6379-1998: Thiết bị chữa cháy – Trụ nước chữa cháy – Yêu cầu thiết kế.

- Đơn vị tư vấn thiết kế về phòng cháy chữa cháy phải đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy chữa cháy theo Điều 41 Nghị định 79/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy chữa cháy đối với Hạ tầng kỹ thuật.

- Thực hiện thẩm duyệt thiết kế về PCCC đối với hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà của khu dân cư, khu sản xuất, tiểu thủ công nghiệp, khu đô thị,... trên địa bàn xã Phú Tâm theo Điều 15 Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy.

IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN VÀ NGHĨA TRANG

1. Căn cứ thiết kế

- Hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang của huyện Châu Thành và đô thị Phú Tâm.

- Quy hoạch xây dựng vùng huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành.

2. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

2.1. Lưu lượng nước thải

- Tổng lượng nước thải toàn đô thị:
- Giai đoạn 2030: $Q = 2.400 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$
- Giai đoạn 2035: $Q = 3.100 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Lưu lượng nước thải chiếm 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

Bảng 16: Tổng hợp lưu lượng nước thải

Stt	Hạng mục	Dân số		Tiêu chuẩn (lít/người.ngày)		Nhu cầu (m ³ /ngày)	
		2030	2035	2030	2035	2030	2035
1	Sinh hoạt dân cư	26.000	28.000	100	120	2.600	3.360
2	Công cộng - dịch vụ			10%sh	10%sh	260	336
3	Tiểu thủ công nghiệp (tập trung)	5,64 ha	5,64 ha	30m ³ /ha /80%DT	30m ³ /ha/ 80%DT	135	135
	Tổng cộng					2.995	3.831
	Lưu lượng nước thải			80%	80%	2.396	3.065
	Lấy tròn					2.400	3.100

2.2. Giải pháp thoát nước thải cho các khu dân cư

Với tổng dân số quy hoạch đến năm 2035 là 28.000 người tương ứng với tổng lượng nước thải khoảng 3.100 m³/ngày.đêm được chia thành 03 khu vực như sau:

- + Khu vực phát triển đô thị số 1.
- + Khu vực phát triển đô thị số 2.
- + Các khu dân cư phân tán mật độ thấp.

Do đặc thù phân bố dân cư các khu vực khác nhau, đề xuất bố trí xử lý nước thải tập trung cho Khu vực phát triển đô thị số 1 và Khu vực phát triển đô thị số 2 với tổng lượng nước thải cần xử lý là 2.750 m³/ngày.đêm. Còn lại đối với các khu dân cư phân tán mật độ thấp có tổng lượng nước thải khoảng 350 m³/ngày.đêm đề xuất không xử lý tập trung mà sử dụng hình thức xử lý phân tán cục bộ tại công trình.

Giải pháp quy hoạch xử lý nước thải cụ thể cho từng khu vực như sau

2.2.1. Khu vực phát triển đô thị số 1

– Đặc điểm của Khu vực phát triển đô thị số 1 là khu dân cư trung tâm được xây dựng tập trung mật độ cao. Từ các điều kiện hiện trạng và định hướng quy hoạch, để đảm bảo môi trường đô thị, so sánh ưu nhược điểm của hệ thống thoát nước nửa riêng (lưu lượng không ổn định theo mùa, hàm lượng cặn, rác trong hệ thống lớn) và hệ thống thoát nước riêng (lưu lượng, hàm lượng cặn ổn định theo thời gian, không phát sinh mùi ra môi trường theo tuyến cống), cũng như quá trình vận hành của hệ thống thoát nước sau khi được đầu tư xây dựng. Do đó, hệ thống thoát nước thải được lựa chọn là hệ thống thoát nước riêng, không chảy chung với nước mưa. Nước thải được thu gom đưa đến

trạm xử lý nước thải

- Xây dựng trạm xử lý nước thải riêng cho Khu vực phát triển đô thị số 1, công suất $Q = 2.200 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Vị trí trạm xử lý nước thải nằm ở phía đông của khu vực.

- Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn trước khi thoát ra cống thoát nước thải để thu gom nước thải về nhà máy xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải y tế phải được tách làm hai loại:

- + Nước thải sinh hoạt của bệnh nhân, của cán bộ công nhân viên y tế phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách, trước khi xả vào cống nước thải đô thị. Nếu xả vào cống nước mưa phải xử lý riêng đạt yêu cầu môi trường.

- + Nước thải y tế nguy hại phải được xử lý riêng, đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra cống thoát nước thải đô thị.

- Nước thải sau khi được thu gom và đưa đến trạm xử lý nước thải tập trung. Tại đây nước thải được xử lý đạt theo tiêu chuẩn QCVN 14-2008 và 40-2011/BTNMT, đây là xử lý bước 2 trước khi xả ra môi trường thiên nhiên.

- Xây dựng, lắp đặt hệ thống nhà vệ sinh công cộng đáp ứng nhu cầu của người dân và du khách đến địa phương.

- Bình đồ cống được thiết kế đảm bảo thu gom nước thải từ các lô đất xây dựng công trình trong khu vực quy hoạch. Hệ thống mạng lưới thoát nước thải khu vực phát triển đô thị số 1 được phân thành 03 lưu vực:

- + Lưu vực phía tây kênh Hậu Phú Hữu;

- + Lưu vực phía bắc kênh Cầu Chùa;

- + Lưu vực phía nam kênh Cầu Chùa.

2.2.2. Khu vực phát triển đô thị số 2

- Với tính chất là khu dân cư xây dựng tập trung, đề xuất xây dựng trạm xử lý nước thải riêng cho khu vực phát triển đô thị số 2, công suất $Q = 550 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Vị trí trạm xử lý nước thải nằm ở phía Tây của khu đô thị.

2.2.3. Các khu dân cư phân tán mật độ thấp

- Với khu vực dân cư mật độ thấp, nhà vườn, nhà ở kết hợp với nông nghiệp có lưu lượng nước thải phát sinh nhỏ (khoảng $350 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$) có đặc thù xây dựng phân tán nên hệ thống thoát nước được chọn là hệ thống thoát chung và kết hợp mô hình VAC.

2.3. Giải pháp thoát nước thải cho khu sản xuất, tiểu thủ công nghiệp

- Khu sản xuất, tiểu thủ công nghiệp tập trung, xây dựng hệ thống mạng lưới thu gom nước thải riêng đồng bộ với trạm xử lý nước thải riêng theo quy mô từng dự án, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14-2008 và QCVN 40-2011/BTNMT mới được xả ra môi trường.

- Xây dựng Trạm xử lý nước thải riêng cho khu sản xuất, tiểu thủ công nghiệp, công suất $Q = 150 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Vị trí Trạm xử lý nước thải nằm kế bên Trạm xử lý của Khu vực phát triển đô thị số 1.

– Nước thải Khu sản xuất, tiểu thủ công nghiệp được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại (xử lý bước một). Nước thải sau khi được thu gom và đưa đến trạm xử lý nước thải tập trung. Tại đây nước thải được xử lý theo tiêu chuẩn QCVN 14-2008 và 40-2011/BTNMT, đây là xử lý bước 2 trước khi xả ra môi trường thiên nhiên.

2.4. Mạng lưới thoát nước thải

– Đối với khu vực phát triển đô thị số 1 : xây dựng hệ thống các tuyến cống thu gom dọc theo các tuyến đường đảm bảo thu gom 100% nước thải phát sinh. Các tuyến cống nhánh trong Khu đô thị và Khu sản xuất đưa nước thải thoát ra tuyến cống chính nằm trên Đường KV 1.2, nước thải sau đó được đưa về Trạm xử lý tập trung của Khu vực phát triển đô thị số 1 và Trạm xử lý tập trung của Khu sản xuất, tiểu thủ công nghiệp.

– Đối với khu vực phát triển Đô thị số 2: Các tuyến cống nhánh trong Khu đô thị đưa nước thải thoát ra tuyến cống chính nằm trên Đường KV 2.2, nước thải sau đó được đưa về Trạm xử lý tập trung của Khu vực phát triển đô thị số 2.

– Triệt để lợi dụng địa hình để sao cho mạng lưới thoát nước tự chảy là chính, đảm bảo thu nước nhanh nhất vào đường ống chính của lưu vực và toàn đô thị.

– Vạch tuyến hợp lý để chiều dài ống là nhỏ nhất, giảm độ sâu đặt cống

– Đặt đường ống phải phù hợp với điều kiện địa chất thủy văn và tuân theo các quy định về khoảng cách đối với hệ thống công trình ngầm.

– Hạn chế đặt đường ống qua ao, hồ và qua các công trình giao thông.

– Trắc dọc cống: Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng, vì vậy dốc dọc cống bố trí theo độ dốc theo độ dốc không lằng (1/D).

– Cống được sử dụng trong toàn bộ công trình là cống tròn bê tông cốt thép hoặc cống HDPE, đường kính cống D200, D300. Cống thoát nước được chôn sâu điểm đầu tuyến 0,7 m đảm bảo việc kết nối từ công trình đưa ra.

3. Chất thải rắn

3.1 Tổng lượng chất thải rắn

– Tiêu chuẩn chất thải rắn là 0,8kg/người, chất thải rắn công nghiệp là 0,3 tấn/1ha.ngđ.

– Tổng lượng chất thải rắn :

+ Giai đoạn 2030 khoảng 22 tấn/ngày

+ Giai đoạn 2035 khoảng 24 tấn/ngày

3.2 Định hướng xử lý chất thải rắn

3.2.1 Giải pháp xử lý đối với chất thải sinh hoạt

– Chất thải rắn chủ yếu là chất thải rắn sinh hoạt có nguồn gốc hữu cơ dễ phân hủy như: vẩy cá, vỏ bí, lá rau, trái cây..., hoặc các chất thải có thể tái chế như vỏ lon, đồ hộp, chai lọ, hộp giấy, đồ nhựa..., chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn sau đó sẽ được công ty vệ sinh môi trường đô thị thu gom theo lịch đã định, tùy theo khối lượng chất thải rắn để thu gom tất cả chất thải rắn trên địa bàn.

– Đối với khu vực giao thông không thuận lợi, ngõ hẹp xe thu gom cơ giới loại

nhỏ cũng khó hoạt động, các hộ gia đình, các cơ sở kinh doanh mang túi rác ra một địa điểm tập kết rác đã được quy định trong khoảng thời gian nhất định. Tại điểm này, có một xe cơ giới chờ sẵn để thu gom. Điểm này còn gọi là điểm tập kết rác lưu động.

- Ở các tụ điểm sinh hoạt cộng đồng, nhất thiết phải trang bị thùng chứa rác công cộng phân loại theo đặc tính của rác, các thùng rác phải có nắp đậy và được đặt tại các vị trí sao cho mọi người dễ nhìn thấy. Công nhân thu dọn hàng ngày bằng xe ép rác chạy dọc các tuyến hoặc thu gom vào các xe chứa rác lưu động.

- Để đảm bảo kế hoạch phân loại thực hiện có khả thi và hiệu quả, ngoài công tác tuyên truyền, vận động và tập huấn cho người dân, các đơn vị được giao trách nhiệm thu gom CTR cần trang bị hệ thống các loại phương tiện lưu giữ, phân loại, thu gom CTR.

- Tần suất thu gom, vận chuyển chất thải thực phẩm và chất thải rắn sinh hoạt phải xử lý từ 01 đến 02 ngày/lần; tần suất thu gom chất thải rắn công kênh, chất thải nguy hại tối thiểu 02 lần/tháng.

- Cần trang bị các loại xe vận chuyển rác chuyên dụng, đảm bảo kín, vệ sinh, không rỉ rác gây ảnh hưởng môi trường.

3.2.2 Giải pháp xử lý đối với chất thải công nghiệp, y tế, chất thải nguy hại

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

- Thúc đẩy tái sử dụng, tái chế chất thải rắn công nghiệp thông thường, ưu tiên xử lý chất thải kết hợp thu hồi năng lượng, hạn chế tối đa chất thải phải chôn lấp

- Quản lý, thu gom, bảo quản, vận chuyển, phòng độc nhiên liệu, hóa chất, biện pháp chống phát tán ra môi trường và cách xử lý các sự cố khẩn cấp.

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

- Chất thải rắn y tế: xây dựng các lò đốt rác riêng đối với các chất thải không độc hại, đối với chất thải độc hại được thu gom và xử lý riêng tại các Cụm xử lý chất thải y tế trên địa bàn tỉnh.

- Xử lý chất thải nguy hại được xử lý tại nhà máy xử lý chất thải nguy hại theo quy hoạch vùng đồng bằng sông Cửu Long.

3.3 Công trình đầu mối

- Tỉnh đầu tư 01 Nhà máy xử lý rác thải tập trung để thu gom, xử lý rác thải sinh hoạt của thành phố Sóc Trăng và các vùng lân cận, công suất xử lý khoảng 160 tấn rác thải/ngày với công nghệ xử lý là chôn lấp hợp vệ sinh kết hợp ủ phân vi sinh và tái chế, tái sử dụng các sản phẩm từ nhựa (tuy nhiên, đối với sản phẩm phân vi sinh được sản xuất từ rác thải của Nhà máy hiện đầu ra của sản phẩm hiện không có thị trường tiêu thụ). Đồng thời, đưa vào vận hành 31 bãi rác tập trung trên địa bàn 10 huyện, thị xã (đây là các bãi đồ lộ thiên, không chôn lấp rác). Ngoài ra, tỉnh đã đầu tư thí điểm 05 lò đốt rác thải sinh hoạt cấp huyện và cấp xã để phục vụ công tác xử lý rác thải sinh hoạt trên địa bàn tỉnh: 03 lò đốt rác đầu tư vào năm 2013 trên địa bàn các huyện Châu Thành, Long Phú và thị xã Ngã Năm; 02 lò đốt rác được đầu tư và năm 2018 trên địa bàn huyện Kế Sách và huyện Mỹ Tú. Các lò đốt rác được đầu tư xây dựng và cải tạo đảm bảo đáp ứng đặc tính kỹ thuật theo quy định của lò đốt chất thải CNC300-ST và lò đốt CNC500-

ST, CNC600-ST, và đáp ứng theo yêu cầu của quy chuẩn QCVN 61-MT:2016/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lò đốt chất thải rắn sinh hoạt của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tổng công suất xử lý của các lò đạt khoảng 50 tấn rác thải sinh hoạt/ngày.

– Nhà máy xử lý rác và 35 bãi rác vận hành của tỉnh trong thời gian qua, về cơ bản đáp ứng nhu cầu thu gom rác thải sinh hoạt trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên hiện nay, do các bãi rác vận hành nhiều năm nên hiện đã quá tải, xuống cấp, cần được mở rộng và thay thế dần việc xử lý rác thải theo hình thức chôn lấp bằng công nghệ đốt thu hồi năng lượng (nhằm giảm thiểu diện tích đất sử dụng cho tập trung và chôn lấp rác) và phù hợp với xu hướng phát triển chung của thế giới.

– So với quy hoạch được phê duyệt, tỉnh đã triển khai xây dựng các bãi rác đạt 74,5% (đã xây dựng 32/43 bãi rác theo quy hoạch). Hiện tại, trên địa bàn các huyện, thị xã không bố trí trạm trung chuyển rác thải, riêng trên địa bàn thành phố Sóc Trăng có bố trí một trạm trung chuyển rác thải nhưng trạm không đảm bảo các tiêu chí như quy hoạch đã được phê duyệt.

– Đối với huyện Châu Thành cũng như xã Phú Tâm, phương án xử lý chất thải rắn được thực hiện theo từng giai đoạn:

+ Giai đoạn đầu: chất thải rắn sinh hoạt, công nghiệp được thu gom về bãi chôn lấp rác thải tập trung của huyện là bãi rác xã Thuận Hòa, với diện tích khoảng 1,3ha để thu gom xử lý bằng biện pháp đốt, chôn lấp, phân loại, tận thu phế liệu. Cải tạo, nâng cấp bãi rác về quy mô và công nghệ đáp ứng nhu cầu cho giai đoạn ngắn hạn.

+ Giai đoạn sau: theo định hướng Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng, bố trí khu xử lý chất thải rắn cấp huyện tại địa bàn giáp ranh 03 huyện là huyện Châu Thành, huyện Kế Sách và huyện Long Phú, quy mô diện tích 2-3ha với vị trí tọa lạc thuộc xã An Mỹ của huyện Kế Sách. Sau khi Khu xử lý được hoàn thành, chất thải rắn khu vực xã Phú Tâm cũng như huyện Châu Thành sẽ được đưa về đây xử lý. Tại khu xử lý, chất thải rắn được phân loại, tái sử dụng một phần, sản xuất phân vi sinh quy mô nhỏ, xây dựng các ô chôn lấp hợp vệ sinh kết hợp đốt tiêu hủy. Bố trí một số điểm tập kết rác tạm thời, vị trí sẽ do địa phương lựa chọn cụ thể ở giai đoạn sau theo nhu cầu và quỹ đất thực tế.

4. Nghĩa trang

– Tổng nhu cầu diện tích đất nghĩa trang toàn xã Phú Tâm cần tối thiểu:

+ Giai đoạn 2030: 1,04ha với tổng dân số 26.000 người.

+ Giai đoạn 2035: 1,12ha với tổng dân số 28.000 người.

– Với quy mô diện tích nghĩa trang tập trung đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu là 0,04ha/1.000 dân.

– Dựa vào nhu cầu thực tế của từng huyện; Dựa vào cơ sở phân bổ không gian các khu nghĩa trang; Dựa vào phương án phân bổ nghĩa trang trong địa bàn tỉnh, diện tích đất được quy hoạch làm nghĩa trang tại các huyện phân bổ trong giai đoạn 2030 được trình bày trong phương án sử dụng đất của tỉnh, dự báo nhu cầu về đất nghĩa trang được trình bày trong bảng dưới đây (vị trí cụ thể của các khu nghĩa trang được trình bày trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất năm 2030).

–

Bảng 27: Quy hoạch đất sử dụng làm nghĩa trang tại các huyện năm 2030

STT	Huyện	Diện tích hiện trạng năm 2020	Diện tích quy hoạch đến năm 2030
1	Thành phố Sóc Trăng	57	50
2	Thị xã Vĩnh Châu	70	74
3	Thị xã Ngã Năm	23	27
4	Huyện Châu Thành	82	97
5	Huyện Cù Lao Dung	4	9
6	Huyện Kế Sách	30	34
7	Huyện Long Phú	36	39
8	Huyện Mỹ Tú	33	48
9	Huyện Mỹ Xuyên	59	126
10	Huyện Thạnh Trị	43	47
11	Huyện Trần Đề	54	58

(Nguồn: Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050)

– Đối với huyện Châu Thành cũng như đô thị Phú Tâm, phương án bố trí nghĩa trang trên địa bàn theo định hướng sau:

+ Trong giai đoạn ngắn hạn, sử dụng các nghĩa trang tập trung hiện hữu đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường và phù hợp quy hoạch sử dụng đất của huyện. Từng bước ngưng chôn cất và đóng cửa, di dời các nghĩa trang tự phát nhỏ lẻ không đảm bảo về khoảng cách môi trường đối với các khu dân cư.

+ Giai đoạn dài hạn đến 2030, đối với xã Phú Tâm, sau khi đóng cửa các nghĩa trang nhỏ lẻ sẽ sử dụng nghĩa trang tập trung tại xã Hồ Đắc Kien quy mô khoảng 7ha kết hợp sử dụng nghĩa trang An Viên Thiên Đường tại xã An Ninh theo quy hoạch vùng huyện.

– Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng; kêu gọi đầu tư xây dựng các lò điện táng hiện đại.

V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN

1. Căn cứ quy hoạch

Đồ án được quy hoạch dựa trên các cơ sở sau:

- Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2016– 2025, có xét đến

năm 2035 – Hợp phần quy hoạch phát triển hệ thống điện 110kV theo quyết định số 2630/QĐ-BCT ngày 27/07/2018 của Bộ Công thương.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2021.
- Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:16/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2016.
- Nghị định 14/2014/NĐ-CP Ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.
- Nghị định 51/2020/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 14/2014/NĐ-CP hướng dẫn an toàn điện
- Luật Điện lực số 28/2004/QH11 ngày 03/12/2004 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2005, các văn bản bổ sung một số điều của Luật Điện lực vào năm 2012, 2018 và các văn bản dưới luật.

2. Phụ tải điện

Phụ tải điện đô thị Phú Tâm – huyện Châu Thành bao gồm các thành phần chính: sinh hoạt dân dụng, công cộng dịch vụ, khu sản xuất công nghiệp.

Căn cứ theo “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị 07:2016 và Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021, chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt dân dụng, công trình công cộng dịch vụ khu quy hoạch được tính như sau:

2.1 Sinh hoạt dân dụng

Chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt dân dụng là 1.000 kWh/người/năm.

2.2 Công cộng và dịch vụ

Chỉ tiêu cấp điện cho công cộng lấy bằng 30% điện sinh hoạt dân dụng.

2.3 Khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp

- Chỉ tiêu cấp điện cho khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp là 140kW/ha.

Bảng 17: tổng hợp phụ tải điện

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	
	<i>Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (theo người)</i>		<i>Đến năm 2030</i>	<i>Đến năm 2035</i>
1	- Dân số	người	26.000	28.000
2	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	kWh/ng/năm	1.000	1.000
3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000	3.000

4	- Phụ tải bình quân	W/người	333	333
5	- Điện năng dân dụng	triệu kWh/năm	26,00	28,00
6	- Công suất điện dân dụng	kW	8.667	9.333
-	Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ (30 % sinh hoạt)		-	-
7	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000	3.000
8	- Điện năng	triệu kWh/năm	7,80	8,40
9	- Công suất điện	kW	2.600	2.800
	<u>Chỉ tiêu cấp điện TT công nghiệp</u>			
10	- Diện tích	ha	5,64	5,64
11	- Tiêu chuẩn cấp điện	kW/ha	200	200
12	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000	3.000
13	- Điện năng	triệu kWh/năm	3,38	3,38
14	- Công suất điện	kW	1.128	1.128
15	* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và dự phòng. Hệ số đồng thời 0,8. {Cách tính: $A=1,1*[(5)+(8)+(13)*0,8]$}	triệu kWh/năm	32,72	35,01
16	* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và dự phòng. Hệ số đồng thời 0,8. {Cách tính: $P=1,1*[(6)+(9)+(14)*0,8]$}	kW	10.907	11.670

3. Nguồn điện

Nguồn điện cấp cho đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành là các tuyến trung thế 22kV chính từ trạm biến áp An Nghiệp 110/22kV-1x40MVA hiện hữu cấp đến.

4. Lưới điện và trạm điện

4.1. Tuyến cao thế

– Trên địa bàn đô thị Phú Tâm có các tuyến 500kV đi ngang qua cần có hành lang bảo vệ lưới điện cho các tuyến cao thế này, theo Nghị định 14/2014/NĐ-CP và nghị định

bổ sung 51/2020/NĐ-CP - Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện cho các tuyến cao thế như sau: Tuyến cao thế 500kV có hành lang bảo vệ lưới điện 50m (tính từ tìm tuyến ra mỗi bên 25m) hoặc khoảng cách ngang từ mặt phẳng thẳng đứng của dây dẫn ngoài cùng của đường dây không 500kV là 7 mét.

4.2. Tuyến trung thế

- Điện áp chuẩn cho đô thị Phú Tâm là cấp điện áp 22KV, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất. Đối với trung tâm đô thị sử dụng mạch vòng vận hành hở.
- Hầu hết các tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng khả năng truyền tải điện và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường. Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 hoặc 14 mét:
 - + Đường trục trung tâm đô thị: Sử dụng đường dây không dây dẫn nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện $\geq 150\text{mm}^2$.
 - + Các nhánh rẽ: Sử dụng dây nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện $\geq 95\text{mm}^2$.
 - + Khu vực ngoài trung tâm đô thị:
 - + Đường trục: Sử dụng dây nhôm lõi thép có tiết diện $\geq 120\text{mm}^2$.
 - + Đường nhánh chính: cấp điện 3 pha và một pha cho thôn, xóm dùng dây nhôm lõi thép có tiết diện $\geq 70\text{mm}^2$.
- Sử dụng đường dây hỗn hợp trung hạ thế ở các khu vực dân cư mật độ thấp để giảm vốn đầu tư.

4.3. Trạm hạ thế

- Cấp điện áp của trạm hạ thế phân phối là 22/0,4KV.
- Trong trung tâm đô thị, các trạm sinh hoạt nên dùng trạm trụ, trạm giàn hoặc trạm compact có dung lượng lớn từ 250kVA ÷ 630kVA.
- Khu vực ngoài trung tâm đô thị sử dụng các máy biến áp ba pha có gam công suất từ 100kVA ÷ 250kVA hoặc máy biến áp 1 pha công suất 25kVA ÷ 75kVA.
- Các trạm biến áp chuyên dùng của khách hàng có quy mô công suất điện lớn được thiết kế riêng theo yêu cầu của khách hàng.

4.4. Lưới hạ thế và chiếu sáng đèn đường

- Cấp điện áp chuẩn: 380/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.
- Trong khu trung tâm đô thị cấp điện hạ thế dùng cáp XLPE 0,6/1KV ruột đồng cho cáp ngầm và loại cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC) cho đường dây trên không.
- Bán kính cấp điện của trạm hạ thế không lớn hơn 700 mét ở khu vực thưa dân cư và 300 mét ở các khu dân cư tập trung.
- Cáp điện dùng trong hệ thống đèn đường là loại cáp Cu/XLPE 0,6/1kV, ruột đồng, tiết diện từ 10mm² đến 25mm², luôn trong ống PVC chịu lực, chôn ngầm trong đất cho các trụ đèn chiếu sáng đi ngầm hoặc cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC) cho đường dây chiếu sáng trên không khi bố trí đèn trên các trụ hạ thế điện lực.
- Đèn chiếu sáng là loại đèn Led, đèn năng lượng mặt trời hoặc các loại đèn có hiệu suất cao tiết kiệm điện, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn QCVN 07-7:2016/BXD.
- Đề xuất ưu tiên sử dụng các thiết bị chiếu sáng thông minh như thiết bị điều khiển giảm công suất chiếu sáng vào giờ thấp điểm để tiết kiệm điện, các thiết bị chiếu

sáng cảnh quan cho các khu vực công viên, tượng đài, công trình biểu tượng, cửa ngõ đô thị và sử dụng nguồn năng lượng thay thế, tiết kiệm hiệu quả.

VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

1. Căn cứ quy hoạch

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021.
- Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2016 kèm theo Thông Tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây Dựng.
- QCVN 33:2019/BTTTT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- QCVN 32:2020/BTTTT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- TCVN 8665:2011: Sợi quang dùng cho mạng viễn thông. Yêu cầu kỹ thuật chung.
- TCVN 8696:2011: Mạng viễn thông. Cáp sợi quang vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 8697:2011: Mạng viễn thông. Cáp sợi đồng vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 8699:2011: Mạng viễn thông. Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm. Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 8700:2011: Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông. Yêu cầu kỹ thuật.
- Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

2. Dự kiến nhu cầu

– Căn cứ vào Nghị quyết số: 26/2022/UBTVQH15 và Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Các chỉ tiêu đạt được huyện Châu Thành như sau:

- + Số thuê bao băng rộng (di động, cố định) trên 100 dân: 75 thuê bao/100 người;
- + Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ 100% khu vực quy hoạch.

Bảng 18: tính toán thiết bị thuê bao dự kiến khu quy hoạch như sau

TT	Hạng mục	Số lượng (người, ha)		Dự kiến thuê bao	Số thuê bao cần thiết	
		Năm 2030	Năm 2035		Năm 2030	Năm 2035
1	Dân số	26000	28000	75 thuê bao/ 100 dân	19500	21000
2	Đất khu công nghiệp	5,64	5,64	10 thuê bao/ha	56	56
3	Tổng thuê bao				19556	21056
4	Dự phòng 10%				1956	2106
5	Thuê bao cần thiết				21512	23162

3. Giải pháp thiết kế

3.1. Mạng chuyển mạch

- Phát triển hệ thống thông tin liên lạc đô thị Phú Tâm theo định hướng chung của huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, hệ thống thông tin được đồng bộ với hệ thống thông tin huyện, tỉnh.
- Hiện nay đô thị Phú Tâm đã có điểm bưu điện văn hoá xã Phú Tâm, với quy mô dung lượng nhu cầu thuê bao tính trên cần chuyển đổi, nâng cấp lên thành bưu cục cấp 3 để phục vụ người dân trong xã được tốt hơn.

3.2. Hệ thống truyền dẫn

Xây dựng mạng cáp quang khu quy hoạch kết nối các tổng đài trên toàn khu quy hoạch, tổ chức mạng vòng cáp quang đến tất cả khu quy hoạch.

Thành lập các vòng Ring tăng độ an toàn cho mạng bằng truyền dẫn.

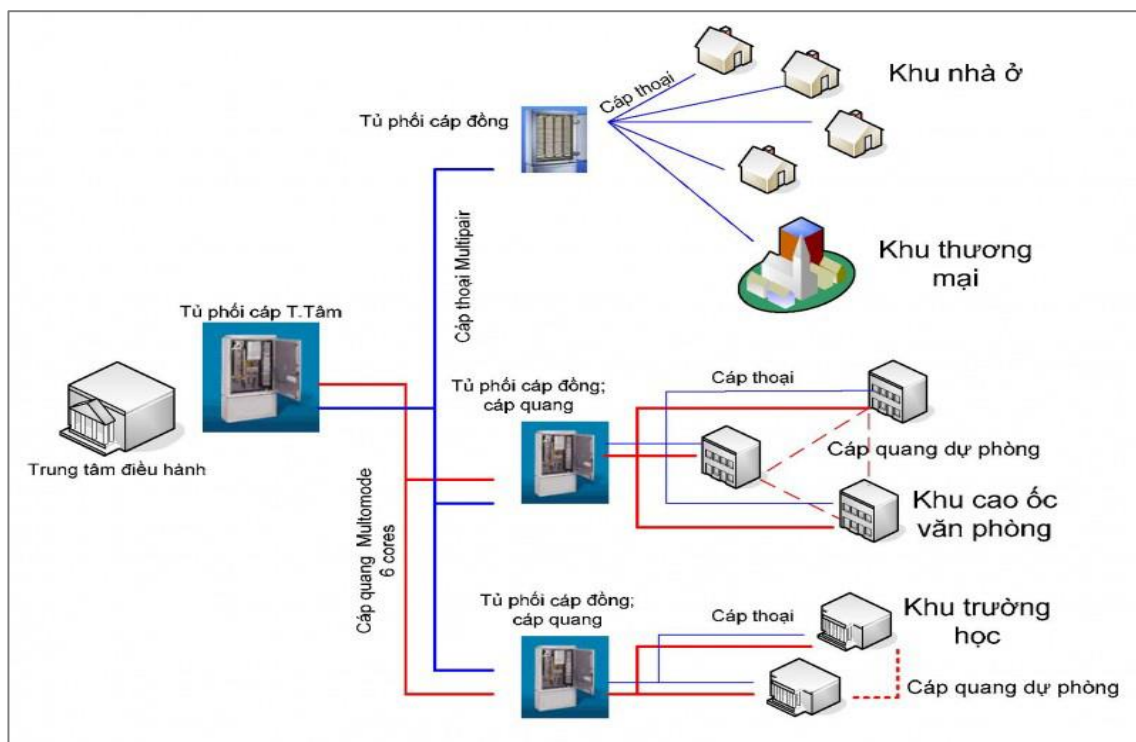
3.3. Hệ thống cột ăng ten

- Các khu vực đô thị, khu dân cư xây dựng mới yêu cầu cao về mỹ quan sẽ ngưng cho phát triển cột ăng ten công kênh (A2).
- Từng bước triển khai cải tạo, chuyển đổi cột ăng ten công kênh (A2) sang cột ăng ten không công kênh (A1).
- Triển khai xây dựng, lắp đặt mới các cột ăng ten A1 ở các khu dân cư mới, khu trung tâm đô thị nhưng phải đảm bảo theo hướng thân thiện môi trường, đảm bảo mỹ quan đô thị tại các khu vực.
- Đối với một số trường hợp đặc biệt (trung tâm viễn thông, truyền dẫn, phát sóng phát thanh truyền hình...) cho phép doanh nghiệp duy trì độ cao hiện trạng, đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp.

3.4. Mạng ngoại vi

- Cáp mạng sử dụng là loại cáp quang ngầm đi trong cống bê (ngầm) để đáp ứng tốt các dịch vụ viễn thông trong tương lai.
- Các đường cáp viễn thông, đường dây thuê bao, các đường truyền hình cáp được kết hợp đi dọc đường giao thông, cầu cống, hè phố, đường phố, đường điện để tiện cho việc lắp đặt sửa chữa, bảo dưỡng và bảo vệ công trình.
- Bên cạnh đó cần kết hợp thi công hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác như: giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, điện...
- Ngoài ra, các tuyến cáp dọc theo các đường trục chính, các khu dân cư, khu đô thị được ngầm hóa; các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng được ưu tiên đặt tại nhà ga, bến xe, các điểm công cộng khác để phục vụ nhu cầu người sử dụng.
- Các tuyến cáp treo hiện hữu trong tương lai sẽ được ngầm hóa trên các tuyến trục giao thông nội thị để tạo mỹ quan đô thị trong tương lai.
- Tuyến cáp thông tin, truyền hình do các nhà cung cấp dịch vụ trong địa bàn hoạt động của tỉnh cung cấp như VNPT, Mobiphone, Viettel và FPT, SCTV và VTCab...
- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng mà lắp đặt số lượng các tuyến ống cụ thể như sau:

- + Tuyến ống đường trục: Ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D110 với số lượng ống từ 1 hoặc 4 ống tùy đoạn.
 - + Ống phân phối: sử dụng ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D65/50, D40/30.
 - + Bể cáp trong khu vực sử dụng bể xây bằng đá chẻ loại 1,2 nắp đan 1-2 lớp ống, khoảng cách các bể cáp trung bình từ 70m đến 120m.
- Các tuyến cáp thông tin đi dưới hè đường hoặc lòng đường và các đường cáp đi trong ống đều có phương án dự phòng phát triển.
- Dưới đây là mô hình sơ đồ hạ tầng viễn thông thụ động:



3.5. Các dịch vụ bưu chính

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

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

3.6 Các dịch vụ viễn thông

– Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin và truyền thông tiên tiến, hiện đại, hoạt động hiệu quả, an toàn và tin cậy, có độ bao phủ rộng khắp. Phát triển mạnh mẽ thể hệ sau (NGN) nhằm cung cấp đa dịch vụ trên một hạ tầng thống nhất. Đẩy mạnh phát triển mạng truy nhập băng rộng để bảo đảm phát triển các ứng dụng trên mạng như:

chính phủ điện tử, thương mại điện tử, đào tạo, khám chữa bệnh từ xa và các ứng dụng khác.

– Các mạng viễn thông di động phát triển hệ thống thông tin di động thứ 4,5,6 (4,5,6G) và các thế hệ tiếp sau. Phát triển các dịch vụ phù hợp với xu hướng hội tụ công nghệ phát thanh, truyền hình, công nghệ thông tin và viễn thông, đáp ứng kịp thời nhu cầu trao đổi thông tin của toàn xã hội, thỏa mãn đời sống của người dân trong khu vực.

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

CHƯƠNG VIII

ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

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

1. Mục đích

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

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

- + Khảo sát môi trường vật lý (không khí, nước, chất thải rắn, tiếng ồn).
- + Môi trường tài nguyên thiên nhiên (tài nguyên nước, nguồn nước, tài nguyên đất, khoáng sản, tài nguyên sinh vật và thực vật).
- + Môi trường hoạt động kinh tế - xã hội, môi trường làm việc, sức khỏe cộng đồng, các hoạt động văn hoá, tập quán sinh hoạt của dân cư ...
- + Đề xuất các biện pháp tổng hợp, trước hết là các biện pháp quản lý quy hoạch, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng bất lợi và tìm ra giải pháp tối ưu, tạo tiền đề phát huy cao nhất các lợi thế của đô thị.

– Xây dựng các chương trình kiểm soát và quan trắc môi trường trong suốt quá trình thực hiện quản lý và xây dựng đô thị, cũng như trong giai đoạn vận hành sử dụng.

2. Các căn cứ pháp lý

– Luật bảo vệ môi trường do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020.

– Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

– Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 7/7/2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực Bảo vệ Môi trường.

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

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

– Thông tư 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

– Thông tư số 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 24/10/2022 Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây

dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn

- Thông tư số 01/2023/TT-BTNMT ban hành ngày 13/3/2023 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng môi trường xung quanh.

- QCVN 06:2009/BTNMT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh.

- QCVN 26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

- QCVN 27:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

- QCVN 05:2013/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

- QCVN 08:2015-MT/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

- QCVN 09:2015-MT/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm.

- QCVN 14-MT:2015/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- QCVN 03:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng đất.

3. Phương pháp đánh giá

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

- Phương pháp thống kê các yếu tố tác động đến môi trường phát triển đô thị, thu thập các dữ liệu thông tin về hiện trạng hạ tầng kinh tế, hạ tầng xã hội, nguồn gây thải ô nhiễm.

- Khảo sát thực địa, đánh giá hiện trạng tổng hợp các địa điểm xây dựng, đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường trong từng khu vực.

- Kết hợp phương pháp điều tra xã hội học, thông tin về chất lượng sống của cư dân trong khu vực, đánh giá tác động môi trường đối với sức khỏe cộng đồng.

- Dùng phương pháp so sánh để đánh giá chất lượng môi trường, trên cơ sở kiểm tra nồng độ các chất ô nhiễm trong quá trình hoạt động thực hiện xây dựng đô thị theo đồ án quy hoạch chung, so sánh với giới hạn nồng độ tối đa cho phép.

II. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG

1. Môi trường tự nhiên

- Xét về điều kiện tự nhiên, khu vực quy hoạch có môi trường sinh thái khá trong lành, các vùng sản xuất nông nghiệp, các vườn cây ăn trái đóng vai trò là “lá phổi xanh” cho đô thị.

- Điều kiện khí hậu ôn hòa về nhiệt độ, nắng và gió đã được phân tích trong phần

“Đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng” cũng là một yếu tố thuận lợi về môi trường tự nhiên. Tuy nhiên vấn đề biến đổi khí hậu làm nhiệt độ ngày càng nóng lên và nước biển dâng sẽ là một vấn đề cần quan tâm trong các hoạt động sản xuất nông nghiệp, làm nguồn nước bị nhiễm mặn và các tác động tiêu cực khác.

– Bên cạnh đó, việc đô thị hóa trong tương lai sẽ có tác động tiêu cực đến điều kiện tự nhiên như những nguy cơ ô nhiễm nguồn nước, giảm lượng cây xanh tự nhiên, khói bụi, tiếng ồn,... cần được xem xét và đưa ra giải pháp khắc phục.

2. Nguồn nước

a. Nước mặt

Khu vực quy hoạch chưa được đầu tư xây dựng hệ thống công thoát nước đầy đủ, nước thải sinh hoạt, nước mưa được thoát trực tiếp ra các kênh rạch, ruộng. Do vậy trong tương lai dân số tăng, xu hướng gia tăng sự ô nhiễm là không thể tránh khỏi

b. Nước ngầm

Tình trạng khai thác nước ngầm quá mức làm giảm trữ lượng nước ngầm và việc thu gom xử lý chất thải rắn không hợp vệ sinh, nước thải không được xử lý thải ra môi trường có nguy cơ gây ô nhiễm nguồn nước ngầm.

3. Không khí

Môi trường không khí tại khu vực quy hoạch hiện tại vẫn còn tương đối tốt. Tuy nhiên, trong tương lai nếu không có các giải pháp bảo vệ môi trường, dẫn đến việc không được đầu tư cơ sở hạ tầng, vật chất, điều này đồng nghĩa với việc gia tăng ô nhiễm môi trường không khí trong khu vực đặc biệt là bụi và tiếng ồn.

Theo các xu hướng tương lai phân tích như trên, hàm lượng bụi tại các tuyến giao thông, các khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp..., dọc các trục đường chính có thể tăng thêm, đặc biệt là trong mùa khô. Điều này gây ra những nguy cơ về sức khỏe con người và có thể gia tăng bệnh đường hô hấp, đặc biệt đối với trẻ em và người già. Các khu dân cư gần các dự án sẽ bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng dự án.

4. Chất thải rắn

Chất thải rắn từ các hộ dân không được thu gom triệt để do những đường hẻm nhỏ xe rác không vào tới, các khu dân cư phân tán, hoặc do thói quen vứt rác bừa bãi của người dân cũng có khả năng gây ô nhiễm môi trường cục bộ, gây mùi hôi thối và mất mỹ quan khu dân cư.

5. Nước thải

– Nước thải trong khu quy hoạch chỉ bao gồm nước thải sinh hoạt, nước thải từ các cơ sở sản xuất công nghiệp, nông nghiệp. Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống công thoát nước thải riêng, nước thải thoát trực tiếp ra ruộng hoặc theo mương rãnh thoát ra kênh rạch xung quanh.

– Những khu vực chưa có cống thu gom nước mưa, vào mùa mưa có khả năng gây ngập cục bộ do lượng mưa lớn, tiêu thoát không kịp, nước mưa chảy tràn mang theo rác thải sẽ ảnh hưởng đến những khu vực thấp trũng.

6. Tiếng ồn

Về tác động tiếng ồn đối với dân cư hiện có 2 nguồn chính, đó là:

- Khu vực dân cư xung quanh chợ hiện có mật độ dân cư đông và hoạt động buôn bán vào buổi sáng gây nên tiếng ồn trong bán kính nhất định, tuy nhiên do quy mô diện tích khu vực này không lớn nên không ảnh hưởng đáng kể.

- Tiếng ồn từ tuyến đường ĐT.932 do xe lưu thông đi qua đô thị cũng gây ảnh hưởng nhất định kèm theo ô nhiễm khói bụi. Nhìn chung, do lưu lượng xe hiện chưa cao nhiều nên sự ảnh hưởng chưa đáng kể. Tuy nhiên trong tương lai, khi các khu, cụm công nghiệp hình thành thì lưu lượng xe sẽ tăng cao và cần có biện pháp giải quyết nhằm đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường sống của dân cư.

7. Các vấn đề dân cư, văn hóa đô thị hội

- Hoạt động của các khu dân cư hiện hữu cũng tác động đến môi trường. Với ý thức tự giác của người dân chưa cao, công tác quản lý môi trường còn những hạn chế nhất định nên những tác động tiêu cực là không thể tránh khỏi. Tuy nhiên, do quy mô dân số chưa nhiều nên tác động chưa lớn. Trong tương lai khi đô thị phát triển và gia tăng quy mô dân số, các tác động tiêu cực sẽ tăng cao.

- Ngoài ra, các phong tục, tập quán như chôn cất tại vườn nhà vẫn còn do người dân có quỹ đất rộng và không muốn đi xa. Việc này gây ảnh hưởng xấu đến môi trường đất, môi trường nước và môi trường không khí. Từng bước theo định hướng quy hoạch cần di dời vào các khu tập trung.

- Các hoạt động sản xuất nông nghiệp trong khu dân cư như người dân bón phân, phun thuốc và xả các chất thải lỏng, chất thải rắn từ các hoạt động sản xuất này cũng là một nguồn gây ô nhiễm môi trường đất và môi trường nước cần được quản lý.

- Một số cơ sở sản xuất TTCN hiện hữu cũng là một nguồn gây tác động tiêu cực đến môi trường. Tuy nhiên số lượng các cơ sở này còn ít, cần có các biện pháp quản lý chặt chẽ về xả chất thải, nước thải sản xuất.

III. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC VÀ TIÊU CỰC ĐẾN MÔI TRƯỜNG DÂN CƯ

1. Trong giai đoạn thực hiện quy hoạch và xây dựng sẽ diễn ra các hoạt động

- Hoạt động di dân tái định cư do việc mở rộng thêm một số tuyến đường mới, khu đất mới.

- Hoạt động đào đường và san lấp mặt bằng.

- Tăng nhanh dân số cơ học, tập trung công nhân trong quá trình thực hiện xây dựng dự án.

- Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, đất đào, xà bần ... với số lượng lớn.

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

- Bụi, khí thải, nước thải và chất thải rắn từ khu dân cư, khu công nghiệp tập trung.

- Tiếng ồn và rung.

- Ngập lụt cục bộ.

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

2. Đối tượng và quy mô tác động

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

3. Khi đồ án quy hoạch chung đang hoàn thiện và đi vào hoạt động

a. Tác động tích cực

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

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

b. Tác động tiêu cực

b.1. Tác động tới môi trường nước

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

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

– Các chất phế thải sinh hoạt: nếu không được thu gom xử lý sẽ bị nước mưa cuốn trôi xuống các suối xung quanh.

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

– Nước thải sinh hoạt của khu dân cư, khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp sau khi được xử lý đạt QCVN 14-2015/BTNMT và 40-2021/BTNMT mới được thải trực tiếp ra môi trường. Trong đồ án này đã tính toán quy hoạch xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu dân cư đô thị và khu sản xuất công nghiệp do vậy vấn đề môi trường nguồn nước đã được giải quyết.

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

b.2. Tác động tới môi trường đất và cảnh quan

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

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

– Việc triển khai xây dựng đô thị Phú Tâm dự báo sẽ ảnh hưởng tới môi trường đất và cảnh quan:

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

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

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

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

b.3. Tác động tới môi trường không khí

– Môi trường không khí khu quy hoạch, được đánh giá tương đối trong lành, mức độ ô nhiễm không đáng kể.

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

– Quá trình sinh hoạt của các hộ dân trong khu dân cư có thể sẽ làm phát sinh ô nhiễm không khí từ rác thải, khu vực vệ sinh và khí thải từ quá trình đun nấu, ngoài ra còn ảnh hưởng từ các khu sản xuất công nghiệp, nông nghiệp. Tuy nhiên, với thiết kế hiện đại, công nghệ tiên tiến cùng với các dịch vụ vệ sinh tốt thì các tác động này không đáng kể.

b.4. Quản lý thảm thực vật ven đường

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

b.5. Chất thải rắn

– Khu dân cư, công nghiệp phát triển sẽ tăng nhanh khối lượng lớn chất thải rắn, cần có biện pháp thu gom và vận chuyển và xử lý:

- + Chất thải rắn do các hộ dân sinh sống trong khu dân cư.
- + Rác thải trên đường, nhất là bao ni-lông thải ra từ những đối tượng tham gia lưu thông.
- + Xác thực vật, động vật trên đường phố.
- + Chất thải rắn phát sinh từ hoạt động công nghiệp trong đó quan tâm nhất là chất thải nguy hại.

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

- + Làm mất mỹ quan đô thị và ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.
- + Làm ô nhiễm các nguồn nước trong khu vực.
- + Là nguồn tiềm tàng gây ô nhiễm môi trường đất.
- + Là các nguồn gây bệnh tật cho người và động vật.
- + Gây xói mòn đất trong quá trình đào đắp vận tải chuyên chở nặng, tác động này nhỏ và tạm thời.
- + Ô nhiễm đất đai hai bên đường do chất thải từ xe cộ giao thông và chất thải rửa trôi từ đường nhựa, tác động này nhỏ nhưng kéo dài.

b.6. Ô nhiễm không khí do giao thông

– Nguồn gây ô nhiễm không khí chủ yếu là do các phương tiện tham gia giao thông gia tăng do xây dựng một số tuyến đường mới. Nguồn khí thải chủ yếu là CxHy, NO₂, CO, CO₂, ... ngoài ra một lượng bụi phát sinh do ma sát giữa lốp xe và mặt đường, bụi đất đá do xe chạy cuốn lên và bụi từ ống xả thải. Tác động này ảnh hưởng đến chất lượng không khí ven đường phụ thuộc vào mật độ lưu thông, khối lượng vận tải và phương tiện chuyên chở.

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

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

4. Các tiêu chí chủ yếu trong giải pháp bảo vệ môi trường

Trong các giải pháp bảo vệ môi trường cần quan tâm đến các tiêu chí cơ bản sau :

- Tác động phải đáp ứng các tiêu chí về “phạm vi” tác động.
- Tác động phải là đáp ứng các tiêu chí về “mức độ” tác động
- Tác động phải giữ vai trò tác nhân chính yếu trong vấn đề môi trường xảy ra.
- Các tác động từ quá trình phát triển đô thị được tổng hợp đánh giá trong bảng sau:

Bảng 19: Tổng hợp các tác động từ quá trình phát triển đô thị

Stt	Nguồn gây tác động	Đối tượng bị tác động	Mô tả tác động và phạm vi ảnh hưởng	Đánh giá mức độ tác động
1	Bụi			
1.1.	Hoạt động của các phương tiện và thiết bị thi công	Công nhân Người dân sống dọc tuyến đường thi công. Người đi đường	Khi thi công các hạng mục này, lượng bụi phát sinh tùy thuộc vào khối lượng đào đắp (tương ứng với hệ số phát thải bụi 0.1 kg/m ³ (WHO, 1993), sẽ làm gia tăng nồng độ bụi trong không khí. Những khu vực cần lưu ý kiểm soát phát sinh bụi: Khu dân cư hiện hữu 2 bên đường.	Nhỏ đến trung bình, ngắn hạn, không tích lũy có thể giảm thiểu được.
1.2.	Hoạt động đào đắp			
1.3.	Hoạt động bốc dỡ và vận chuyển nguyên vật liệu và vật liệu đào			
1.4.	Lưu trữ tạm thời vật liệu đào đắp			
2	Khí thải			

Stt	Nguồn gây tác động	Đối tượng bị tác động	Mô tả tác động và phạm vi ảnh hưởng	Đánh giá mức độ tác động
2.1.	Hoạt động của các phương tiện và thiết bị thi công	Công nhân Người dân sống dọc tuyến đường thi công Người đi đường	Do các hạng mục xây dựng có quy mô nhỏ và phân tán nên lượng khí thải phát sinh do các thiết bị thi công là không đáng kể.	Nhỏ, ngắn hạn, không tích lũy có thể giảm thiểu được.
2.2.	Phương tiện bị giới hạn tốc độ khi đi vào khu vực Đồ án quy hoạch chung		Các hạng mục xây dựng trong đồ án Quy hoạch chung có quy mô nhỏ và phân tán nên lượng khí thải phát sinh do các phương tiện cơ giới bị giới hạn tốc độ khi đi vào khu vực Đồ án quy hoạch chung không đáng kể.	
2.3.	Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu và vật liệu đào		Do lượng đất đào ở đây là “đất sạch”, không bị ô nhiễm hữu cơ, đề xuất tái sử dụng tôn cao mặt đường hoặc san lấp mặt bằng các vị trí thi công gần đó. Lượng đất đào cần di chuyển khỏi khu vực Đồ án quy hoạch chung được ước tính bằng thể tích công đặt, lượng đất này sẽ tái sử dụng cho quá trình tôn nền đường và vỉa hè. Do đó, tác động của hoạt động vận chuyển vật liệu đào là không đáng kể.	
3	Tiếng ồn và rung			
3.1.	Gia tăng số lượng phương tiện giao thông di chuyển trong khu vực Đồ án quy hoạch chung	Công nhân thi công Nhà ở trong vòng bán kính 10m từ vị trí thi công	Hoạt động của các phương tiện thi công có thể gây khó chịu cho sinh hoạt hàng ngày của người dân trong khu vực. Khối lượng thi công không lớn và hầu hết các hạng mục thi công xa khu dân cư trên 10m.	Nhỏ, ngắn hạn, không tích lũy, có thể giảm thiểu được

Stt	Nguồn gây tác động	Đối tượng bị tác động	Mô tả tác động và phạm vi ảnh hưởng	Đánh giá mức độ tác động
3.2.	Hoạt động của các thiết bị đào xới, thi công và bơm nước ra khỏi khu vực thi công			
4	Nước thải			
4.1.	Nước mưa bị ô nhiễm chảy tràn qua các khu vực xây dựng do việc đào bới	Khu vực nhà dân 2 bên tuyến đường thi công	Nước chảy tràn có lượng chất rắn lơ lửng cao do cuốn theo cát và đất sét đi vào nguồn nước mặt. Người dân trong khu vực không sử dụng nguồn nước mặt cho mục đích sinh hoạt và sản xuất nông nghiệp.	Nhỏ đến trung bình, ngắn hạn, không tích lũy, có thể giảm thiểu được.
4.2.	Nước thải sinh hoạt của công nhân	Khu vực nhà dân 2 bên tuyến đường thi công	Ước tính khoảng 1-1.5m ³ /ngày (tương ứng với lượng nước thải sinh hoạt: 100 l/người và trung bình có khoảng 10-15 công nhân/công trình tại một điểm thi công). Thành phần các chất ô nhiễm chủ yếu trong nước thải sinh hoạt gồm: chất cặn bã, chất lơ lửng (SS), hợp chất hữu cơ (BOD/COD), chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh gây bệnh (Coliform, E.Coli). Đây là các thành phần có thể gây ô nhiễm nguồn nước mặt nếu không được xử lý.	Nhỏ, ngắn hạn, không tích lũy, có thể giảm thiểu được. Công nhân thuê nhà trọ tại các nhà dân gần khu vực thi công.
4.3.	Xả thải tạm thời	Khu vực nhà dân 2 bên tuyến đường thi công	Nước thải sẽ thu gom theo hệ thống thoát nước mưa bên đường và hệ thống mương thoát nước của người dân trong khu vực ven 2 bên đường.	Không có tác động lên nguồn nước mặt.

Stt	Nguồn gây tác động	Đối tượng bị tác động	Mô tả tác động và phạm vi ảnh hưởng	Đánh giá mức độ tác động
5	Ngập lụt cục bộ			
5.1.	Rửa trôi vật liệu đào, rác thải vào hệ thống thoát nước	Nguồn nước mặt	Quá trình tập kết vật liệu đào, chờ tái sử dụng cho các hạng mục thoát.	Nhỏ, ngắn hạn,
			Nước mưa có thể gây ngập cục bộ một số khu vực.	có thể giảm thiểu được
6	Chất thải rắn			
6.1.	Chất thải xây dựng	Người dân trong khu vực	Gồm: xi măng, gạch, cát, đá, gỗ, vụn, nguyên liệu rơi vãi. Các chất thải rắn xây dựng có khối lượng tương đối nhỏ, thành phần ít hoặc không có hoạt tính nên chủ đầu tư sẽ tái sử dụng với mục đích san lấp mặt bằng.	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
6.2.	Sinh hoạt của công nhân tại công trường	Người dân trong khu vực Môi trường không khí	Ước tính khoảng: 5-7.5kg/ngày (0.5kg/người.ngày và trung bình 10-15 công nhân)	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
6.3.	Chất thải nguy hại	Môi trường đất Môi trường không khí	Các chất thải rắn nguy hại như giẻ lau dính dầu mỡ, keo, sơn; các thùng chứa sơn, xăng dầu; pin, ắc quy có khối lượng không đáng kể nhưng chủ đầu tư sẽ đặt các thùng chứa trên công trường để chứa lượng chất thải rắn này.	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
7	An toàn giao thông			
7.1.	Các hoạt động thi công gây ùn tắc giao thông	Người đi đường Người dân trong khu vực	Trên tuyến đường thi công, tuy nhiên khu vực này có mật độ dân cư thấp.	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu

Stt	Nguồn gây tác động	Đối tượng bị tác động	Mô tả tác động và phạm vi ảnh hưởng	Đánh giá mức độ tác động
7.2.	Phương tiện thi công không đảm bảo an toàn khi di chuyển trên đường		Trên tất cả các tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu, vật liệu đào	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
7.3.	Hoạt động của các phương tiện cơ giới khi thi công trong quá trình thực hiện Đồ án QHC		Trên tất cả các công trình	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
7.4.	Thiếu phương tiện, biển báo, đèn hiệu hướng dẫn lưu thông		Trên tất cả các công trình	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
8	An toàn lao động			
8.1.	Thiếu các phương tiện, thiết bị đảm bảo an toàn lao động cho công nhân trong quá trình thi công	Công nhân thi công Cộng đồng địa phương	Tác động này có thể xảy ra đối với bất kỳ công trình xây dựng nào. Nếu nhà thầu không tuân thủ theo các quy định pháp luật về an toàn lao động, có thể dẫn đến những hậu quả đáng tiếc về mặt sức khỏe và tâm lý của công nhân và nhân dân địa phương.	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
8.2.	Công nhân không tuân thủ các quy định về an toàn lao động			
8.3.	Các sự cố như chập điện, sét đánh, cháy nổ			
9	Các công trình văn hóa			

Stt	Nguồn gây tác động	Đối tượng bị tác động	Mô tả tác động và phạm vi ảnh hưởng	Đánh giá mức độ tác động
9.1.	Hoạt động tập kết vật liệu đào, thi công	Công trình văn hóa	Tác động không đáng kể do các công trình văn hóa trên các tuyến đường có quy mô nhỏ	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu
9.2.	Tiếng ồn và bụi phát sinh trong quá trình thi công	Công trình văn hóa	Tác động không đáng kể do các công trình văn hóa trên các tuyến đường có quy mô nhỏ	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu

IV. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP TỔNG THỂ PHÒNG NGỪA, GIẢM THIỂU, KHẮC PHỤC TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC ĐẾN MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ

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

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

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

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

a. Giảm thiểu ô nhiễm bụi

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thực hiện tiêu chuẩn so sánh QCVN 05:2013/BTNMT, TCVN 6438:2018

b. Giảm thiểu ô nhiễm không khí

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

- Tất cả phương tiện vận tải và các thiết bị thi công cơ giới phải đạt tiêu chuẩn vận hành của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật, an toàn lưu thông và an toàn môi trường mới được phép hoạt động.
- Thực hiện định kỳ bảo trì, kiểm tra thiết bị máy móc hoạt động thi công.
- Áp dụng các biện pháp an toàn phòng chống sự cố và cháy nổ.
- Tránh đốt chất thải rắn ngoài trời tại công trình.
- Không vận chuyển nguyên vật liệu vào giờ cao điểm.
- Có giải pháp giảm thiểu mùi hôi từ hoạt động nạo vét, thu gom chất thải tránh để lâu và phát tán vào môi trường xung quanh.
- Khi vận chuyển bùn, các loại xà bần, thùng xe phải phủ bạt kín, bánh xe phải được rửa sạch để bùn không vương vãi ra đường.
- Khi tưới nhựa dính bám nếu gặp gió to thì ngưng ngay.
- Dùng bạt che các đồ vật và vỉa hè để các hạt nhựa khi tưới không dính vào.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2008/BTNMT, QCVN 06:2008/BTNMT

c. Giảm thiểu ô nhiễm do tiếng ồn và rung

- Không sử dụng các phương tiện truyền thanh có dung lượng vượt mức cần thiết.
- Các công nhân xây dựng phải sử dụng thiết bị bảo hộ lao động đúng quy định, bịt nút tai khi cần thiết.
- Các phương tiện gây ồn chỉ tiến hành thi công xây dựng vào thời gian cho phép, không thi công sau 22 giờ đến 6 giờ sáng hôm sau.
- Sử dụng tường bằng tôn cao 2 - 3 m để che chắn công trình, giảm tiếng ồn đến môi trường xung quanh, tường cao 2 - 3 m có tác dụng giảm cường độ ồn đến khoảng 15 – 22 dBA.
- Sử dụng còi, kèn khi lưu thông theo biển báo.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2013/BTNMT, QCVN 06:2009/BTNMT

d. Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải

- Nước mưa chảy tràn:
 - + Thường xuyên kiểm tra các mương thoát nước để tránh lắng đọng nước thải quá lâu.
 - + Láng mặt đường trong điều kiện thời tiết khô ráo để ngăn chặn. nước mưa lôi cuốn vật liệu đi.
 - + Che chắn cống thoát nước và miệng hố ga để tránh rác và vật liệu xây dựng làm tắc nghẽn cống.

– Nước thải sinh hoạt và nước thải xây dựng: ở địa điểm chật hẹp đơn vị thi công không được tổ chức lán trại cho công nhân mà thuê trọ trong nhà dân để thi công công trình nhằm hạn chế phát sinh nước thải, rác thải.

e. Hạn chế ô nhiễm do chất thải rắn

- Yêu cầu công trường và công nhân không xả rác bừa bãi trong khu vực dự án.
- Không chôn lấp chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Không đốt chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Đơn vị thi công trang bị thùng thu gom chứa rác tại công trường. Hợp đồng với Đội thu gom rác sinh hoạt của địa phương đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

f. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải xây dựng

- Chất thải xây dựng sẽ được thu gom, phân loại và tập kết tạm thời trong khu vực dự án. Chất thải tái sinh tái chế như bao bì giấy, plastic, sắt, thép ... sẽ được bán cho các vựa thu mua phế liệu.
- Đối với các chất thải còn lại, chủ đầu tư hoặc nhà thầu thi công ký hợp đồng với Công ty Môi trường Đô thị đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

g. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải nguy hại

- Thực hiện việc phân loại chất thải nguy hại để tránh trộn lẫn chất thải không nguy hại.
- Nâng cao nhận thức cho công nhân về các chất độc hại và chiến lược giảm thiểu rủi ro do chất thải nguy hại sinh ra trong quá trình xây dựng.
- Đào tạo cho công nhân về quản lý, thu gom, bảo quản, vận chuyển, phòng độc nhiên liệu, hóa chất, biện pháp chống phát tán ra môi trường và cách xử lý các sự cố khẩn cấp.
- Không chôn lấp/đốt dầu mỡ thải tại khu vực dự án.
- Hạn chế việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy móc thiết bị công trình tại khu vực dự án.
- Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại.

h. Giảm thiểu các tác động khác

- Khi mở công trường, chủ đầu tư phải liên hệ với các cơ quan chức năng: Cảnh Sát Giao Thông, chính quyền sở tại để có sự hướng dẫn, hỗ trợ cụ thể về an toàn giao thông, an toàn môi sinh.
- Trên tuyến đường đang thi công phải đặt các biển báo và hàng rào phân luồng để hướng dẫn xe tải, xe hai bánh và đi bộ, không để vật liệu ra ngoài phạm vi hàng rào.
- Phải mắc đèn sáng báo hiệu công trường đang thi công tại địa điểm có khoảng cách an toàn để tránh tai nạn giao thông.

2. Trong giai đoạn đề án quy hoạch chung được thực hiện

a. Giảm chất thải rắn

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

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

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

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

b. Ô nhiễm không khí

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

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

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

c. Tiếng ồn và chấn động

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

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

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

d. Sức khỏe và an toàn giao thông

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

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

e. Các biện pháp khác

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

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

f. Giải pháp môi trường nước

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

– Đối với các tuyến kênh rạch đi qua đô thị, cần quản lý chặt chẽ không cho người dân xây dựng lấn chiếm bờ sông, kênh rạch, tổ chức hành lang cây xanh bảo vệ 2 bên bờ sông, kênh rạch theo quy hoạch nhằm đảm bảo môi trường.

V. LẬP CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG VỀ KỸ THUẬT, QUẢN LÝ VÀ QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG

1. Nội dung giám sát

- Giám sát tiến độ thực hiện của các dự án do chủ đầu tư chịu trách nhiệm, với sự tham vấn của tư vấn giám sát.
- Giám sát các biện pháp giảm thiểu tác động của nhà thầu: do tư vấn độc lập giám sát.
- Cộng đồng sẽ giám sát đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung trong suốt tiến trình thực hiện, nhằm đảm bảo các nguyên tắc an toàn môi trường.
- Giám sát chung của dự án: các cơ quan đơn vị có chức năng phối hợp kiểm tra định kỳ và lập báo cáo gửi đến Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường và UBND Huyện để xử lý các phát sinh trong công tác bảo vệ môi trường.

2. Chương trình, kế hoạch giám sát

a. Giám sát môi trường không khí

- Thực hiện 3 tháng/lần hoặc đột xuất khi có sự cố trong thi công và vận hành.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 26:2010/BTNMT, QCVN 05:2013/BTNMT.

b. Giám sát chất lượng nước thải

- Thực hiện 3 tháng/lần, hoặc đột xuất khi có sự cố trong thi công và vận hành.
- Bố trí các thiết bị quan trắc nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp đảm bảo chất lượng nước thải :
- Nước thải sinh hoạt đạt tiêu chuẩn giá trị C cột A của QCVN 14:2015/BTNMT tại trạm xử lý nước thải.
- Nước thải công nghiệp đảm bảo theo quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT về nước thải công nghiệp

c. Giám sát chất thải rắn.

- Kiểm tra định kỳ vị trí đặt các thùng chứa rác, công tác thu gom rác, phân loại rác, điểm tập kết và phương tiện vận chuyển.
- Tần suất giám sát: 02 lần/năm.

d. Giám sát các hệ thống thoát nước.

- Thực hiện chương trình quan trắc, bảo dưỡng thường xuyên và định kỳ đối với hệ thống thoát nước, nạo vét bùn thải lắng đọng để thông khai dòng chảy.
- Tần suất giám sát: 3 tháng/lần.

CHƯƠNG IX

DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ VÀ CÁC NGUỒN LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

I. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

1. Giai đoạn đến năm 2030

Các dự án ưu tiên đầu tư trong giai đoạn đến năm 2030 cần tập trung vào các dự án trọng điểm nhằm tạo động lực phát triển đô thị, cụ thể gồm có:

1.1 Đối với các khu dân cư đô thị

- Kêu gọi đầu tư và lập QHCT 1/500 cho khu đô thị hỗn hợp, trong đó:

- Xây dựng trung tâm thương mại mới làm hạt nhân phát triển khu dân cư (vẫn khai thác song song với chợ truyền thống hiện hữu), góp phần giảm mật độ tập trung dân cư tại khu vực chợ hiện nay.

- Xây dựng các khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại (shophouse), nhà liên kế và các loại hình nhà ở khác nhằm cung cấp đa dạng các loại hình cho nhu cầu của người dân khi đô thị phát triển.

- Triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước,...đồng bộ và gắn với hệ thống hạ tầng của toàn đô thị.

- Lập quy hoạch chi tiết các khu vực dân cư hiện hữu mật độ cao ở khu vực trung tâm đô thị nhằm cải tạo chỉnh trang, mở rộng đường giao thông, bố trí thêm các tiện ích như cây xanh nhóm nhà ở.

- Lập quy hoạch chi tiết cho các điểm dân cư tập trung xung quanh khu trung tâm theo quy hoạch làm cơ sở để triển khai đầu tư, nâng cấp hạ tầng phục vụ cho người dân đang sống tại các khu vực này

- Bố trí tái định cư cho các hộ dân trong phạm vi các dự án, các hộ dân đang xây dựng nhà tạm ở sát bờ kênh rạch đang đối mặt với nguy cơ sạt lở.

1.2 Đối với phát triển sản xuất tiểu thủ công nghiệp.

Đầu tư khu vực định hướng phát triển sản xuất tiểu thủ công nghiệp ở phía đông, nhằm tạo động lực phát triển đô thị về phía đông dọc theo tuyến DK.02 theo định hướng quy hoạch đã đề ra. Trong đó, cụ thể là:

- Lập Quy hoạch chi tiết cho khu sản xuất.

- Đầu tư hạ tầng và khai thác kinh doanh giai đoạn 1 (khoảng 5-10 ha) phần tiếp giáp với đường DK.02 dự kiến.

- Đầu tư các công trình về môi trường như cây xanh cách ly, trạm xử lý nước thải với công suất phù hợp cho giai đoạn 1 hoặc xây dựng trạm xử lý cục bộ tùy theo quy mô và định hướng của nhà đầu tư.

1.3 Đối với các công trình hạ tầng xã hội.

- Các công trình hạ tầng xã hội đô thị hiện hữu cần cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp nhằm đảm bảo phục vụ cho các nhu cầu sinh hoạt của người dân.

- Cải tạo các công trình giáo dục như trường mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông hiện hữu.

- Xây dựng thêm trường mẫu giáo, tiểu học và trường trung học phổ thông theo định hướng quy hoạch.

- Xây dựng phòng khám đa khoa theo quy hoạch.

- Xây dựng khu công viên trung tâm gắn với khu đô thị hỗn hợp ở phía đông nhằm tăng giá trị của khu vực và thu hút đầu tư.

1.4 Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Đầu tư tuyến đường DK02 tạo động lực phát triển đô thị và kết nối không gian đô thị theo hướng theo trục ngang đông tây đồng thời cũng là trục chính đô thị theo quy hoạch ở khu vực trung tâm. Bên cạnh đó đầu tư một số tuyến đường phân khu vực nhằm kết nối các khu chức năng tại khu trung tâm và khu vực phát triển đô thị số 2.

- Xây dựng bờ kè kênh Vòm Cát, kênh Cầu Chùa, bố trí cây xanh ven bờ và các tuyến kênh rạch chính nhằm tránh sạt lở, có thể khai thác các giải pháp kè mềm.

- Cải tạo các trạm cấp nước hiện hữu, nâng công suất với quy mô phù hợp cho giai đoạn đầu phát triển theo định hướng quy hoạch.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải với công suất phù hợp giai đoạn đầu phát triển, có thể xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng nhằm kết nối việc xử lý cho khu vực phát triển hiện hữu.

2. Giai đoạn đến năm 2035

- Xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch.

- Nâng cấp quy mô trạm xử lý nước thải đáp ứng quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch đề xuất.

- Tiếp tục kêu gọi đầu tư xây dựng các khu đô thị xây dựng mới theo định hướng quy hoạch.

- Xây dựng hoàn thiện và kêu gọi đầu tư lấp đầy khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp phía đông.

- Quản lý chặt chẽ lộ giới các tuyến đường theo quy hoạch và đầu tư hoàn thiện các tuyến đường đô thị theo định hướng quy hoạch.

II. ĐỀ XUẤT NGUỒN LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

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

2.1 Cơ chế chính sách huy động vốn đầu tư

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

2.2 Huy động các nguồn vốn

a. Đầu tư vốn ngân sách:

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

nguồn thu này cần phải tiến hành các giải pháp xúc tiến quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực trong đô thị để hình thành các quỹ đất có thể bán đấu giá hoặc giao đất thu tiền sử dụng đất. Ngoài ra chính quyền đô thị cần quản lý chặt chẽ về đất, giá đất và các quy trình, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

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

b. Vốn đầu tư của dân:

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

c. Vốn từ các doanh nghiệp tự đầu tư:

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

- Ngoài vấn đề trên, Nhà nước cũng cần khuyến khích việc phát triển các hình thức hợp tác liên kết kinh tế giữa Nhà nước và các thành phần kinh tế khác nhằm huy động tối đa các nguồn lực tài chính còn nhàn rỗi trên địa bàn. Nhà nước chủ động đầu tư và gọi vốn các thành phần kinh tế khác xây dựng các doanh nghiệp mới hoặc cải tạo mở rộng quy mô của các doanh nghiệp hiện có thông qua các hình thức góp vốn...

d. Huy động vốn qua ngân hàng:

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

CHƯƠNG X

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phú Tâm đến năm 2035 nhằm định hướng không gian phát triển kinh tế và phát triển đô thị phù hợp với xu hướng phát triển thực tế. Đồ án là cơ sở quan trọng để chính quyền địa phương căn cứ để triển khai các dự án đầu tư, chủ động và kêu gọi đầu tư trên địa bàn xã Phú Tâm.

Đô thị Phú Tâm được đầu tư xây dựng sẽ góp phần tác động tích cực đến phát triển kinh tế xã hội của đô thị và huyện Châu Thành nói riêng cũng như tỉnh Sóc Trăng nói chung, tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư phát triển đô thị, dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn theo định hướng quy hoạch.

II. KIẾN NGHỊ

Kiến nghị Chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quá trình đầu tư xây dựng trên địa bàn theo quy hoạch, lập và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch đô thị làm cơ sở quản lý đô thị hiệu quả hơn.

Kiến nghị cần có kế hoạch triển khai các quy hoạch chi tiết 1/500 cho các khu vực chức năng theo quy hoạch chung nhằm quản lý hiệu quả quá trình xây dựng.

Kiến nghị sớm có cơ chế kêu gọi các dự án ưu tiên đã được đề xuất trong quy hoạch chung nhằm tạo động lực phát triển đô thị theo mục tiêu đã đề ra.

CHƯƠNG XI
QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
(VỀ VIỆC QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG
ĐÔ THỊ PHÚ TÂM - HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH SÓC TRĂNG
ĐẾN NĂM 2035)

-----o0o-----

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, sử dụng đất đai, xây dựng, cải tạo công trình và khai thác sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới Đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Sóc Trăng phê duyệt.

2. Căn cứ Đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035 đã được phê duyệt và quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý việc triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng các quy định hiện hành.

3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải dựa trên cơ sở Đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn đô thị Phú Tâm đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Điều 3. Phạm vi, tính chất, quy mô khu vực lập quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch chung đô thị Phú Tâm là ranh giới hành chính hiện hữu của xã Phú Tâm, huyện Châu Thành với tổng diện tích 4.099,54 ha.

Phạm vi ranh giới tiếp giáp xung quanh như sau:

- *Phía Bắc* : giáp huyện Kế Sách;
- *Phía Nam* : giáp xã Phú Tân – huyện Châu Thành;
- *Phía Đông* : giáp huyện Long Phú;
- *Phía Tây* : giáp thị trấn Châu Thành và xã Hồ Đắc Kien.

2. Tính chất

- Là đô thị thuộc huyện Châu Thành được định hướng phát triển hoàn thiện các tiêu chí đô thị loại V và định hướng thành lập thị trấn thuộc huyện.

- Có vị trí là cửa ngõ phía đông và là trung tâm cụm xã thuộc tiểu vùng phía đông của huyện Châu Thành, được đầu tư xây dựng đồng bộ về mạng lưới hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Là đô thị định hướng phát triển ưu tiên về dịch vụ thương mại gắn với tiểu thủ công nghiệp, trong đó có các ngành nghề truyền thống địa phương

3. Quy mô dân số

- Đến năm 2030 : quy mô dân số là 26.000 người.

- Đến năm 2035 : quy mô dân số là 28.000 người.

Điều 4. Các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản

1. Chỉ tiêu về sử dụng đất :

- *Chỉ tiêu đất dân dụng* : 70 -100 m²/người;
- *Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở* : 45 -55 m²/người;
- *Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng* : ≥ 4 m²/người.

2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- *Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị* : $\geq 16\%$;
- *Tiêu chuẩn cấp nước* : ≥ 100 l/người/ngày;
- *Tiêu chuẩn thoát nước thải* : $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp ;
- *Tiêu chuẩn chất thải rắn*: 0,8 kg/người/ngày;
- *Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt* : ≥ 1.000 KWh/ng/năm

Điều 5. Quản lý phát triển không gian đô thị

Không gian đô thị Phú Tâm được định hướng phát triển gồm các khu chức năng chủ yếu sau :

• Khu vực phát triển đô thị tập trung

+ Khu vực phát triển đô thị số 1 (khu vực trung tâm) : thuộc ấp Phú Thành B và ấp Phú Hữu tiếp giáp kênh Vòm Cát, có vị trí nằm ở giao điểm giữa ĐT.932 và tuyến DK.02, phát triển từ khu trung tâm hiện hữu.

+ Khu vực phát triển đô thị số 2 (khu vực phía tây) : thuộc ấp Sóc Tháo, có vị trí nằm giữa giao điểm của ĐT.939B, ĐT.932D, đường DK.02 và tuyến đường tránh đi TT. Châu Thành, phát triển từ khu dân cư hiện hữu, tiếp giáp gần thị trấn Châu Thành.

• Khu vực dân cư mật độ thấp theo tuyến

Phạm vi: phân bố phân tán trong đất sản xuất nông nghiệp và dọc các tuyến đường và kênh rạch hiện hữu của xã. Khuyến khích người dân từng bước chuyển vào các điểm dân cư tập trung nhằm phục vụ về hạ tầng hiệu quả hơn

• Khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp

+ Phạm vi : quy hoạch khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung nằm về phía đông tiếp cận thuận lợi từ tuyến đường DK.02.

+ Khu chức năng này nhằm tạo môi trường cho các doanh nghiệp địa phương phát

triển sản xuất tập trung với các lĩnh vực, sản phẩm truyền thống thế mạnh đang có, chủ yếu phục vụ doanh nghiệp quy mô nhỏ và góp phần tạo động lực phát triển đô thị.

- **Khu vực dự trữ phát triển**

- + Khu vực phát triển đô thị số 1 bố trí quỹ đất dự trữ phát triển tại phía bắc, đông và phía tây nam khu trung tâm hiện hữu, đảm bảo nhu cầu phát triển và mở rộng đô thị trong tương lai.

- + Khu vực phát triển đô thị số 2 bố trí ở phía Đông Nam, đảm bảo nhu cầu phát triển và mở rộng đô thị trong tương lai.

- + Bố trí quỹ đất dự trữ phát triển dọc các tuyến trục giao thông chính như tuyến ĐT.932D, ĐT.939B, ĐH.96, ĐH.97, DK.01, DK.02, đường Phú Thành A nhằm tạo điều kiện kêu gọi đầu tư phát triển các khu thương mại dịch vụ gắn với các tuyến đường này.

- **Khu vực đất sản xuất nông nghiệp**

Với đặc thù có tổng diện tích tự nhiên khá lớn, ngoài các khu vực phát triển dân cư, công trình công cộng, sản xuất, dự trữ,... quỹ đất còn lại của đô thị Phú Tâm khoảng hơn 3.133,18 ha vẫn tiếp tục khai thác chức năng hiện hữu là đất nông nghiệp với phần lớn là đất trồng lúa chất lượng cao.

- **Khu vực cấm xây dựng**

Khu vực cấm xây dựng là khu vực nằm trong hành lang bảo vệ đường dây điện cao thế 500KV được xác định với chiều rộng 50m, chiều dài tuyến qua khu quy hoạch khoảng 9.200m. Trong phạm vi này không được xây dựng các công trình nhằm đảm bảo an toàn về điện

Điều 6. Quản lý đối với đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (riêng lẻ, thấp tầng, cao tầng), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất) yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Các nhóm ở trong các đơn vị ở cần có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn, quy hoạch kỹ thuật quốc gia hiện hành hoặc Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn, quy hoạch kỹ thuật quốc gia hiện hành hoặc Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới hoặc khu vực tái thiết đô thị trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp tiêu chuẩn, quy hoạch kỹ thuật Quốc gia hiện hành.

- Cần kiểm soát việc phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị tại các khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực có các công trình kiến trúc, di tích văn hóa cần bảo tồn; bảo đảm sự tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Khuyến khích:

+ Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo đồ án quy hoạch này, khuyến khích việc tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

+ Đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở tại các khu dân cư xây dựng mới trọn ô phố hoặc với quy mô lớn, đảm bảo phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

+ Tại các khu dân cư hiện hữu, đầu tư thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang, từng bước chuyển đổi loại hình nhà ở từ nhà riêng lẻ thấp tầng thành nhà ở chung cư cao tầng hoặc từ nhà tạm thành nhà kiên cố, phù hợp nội dung quy hoạch của đồ án, tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, công viên cây xanh, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở.

+ Xây dựng, cải tạo nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông, các dự án phúc lợi công cộng như: công viên, vườn hoa, trường học phổ thông các cấp, các công trình y tế, các công trình thương mại – dịch vụ đa chức năng phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các đơn vị ở, nhóm nhà ở.

- Hạn chế:

+ Các dự án xây dựng cải tạo chỉnh trang các nhóm nhà ở, khu ở quy mô nhỏ, khoét lõm, thiếu hoặc không đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

+ Các dự án đầu tư xây dựng công trình cao tầng quy mô lớn tại khu đất có diện tích nhỏ hoặc trên các tuyến đường có lộ giới nhỏ (dưới 20m) trong các khu dân cư hiện hữu hoặc tại các khu vực chưa phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

- Cấm:

+ Đầu tư các dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở không phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

+ Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật có liên quan (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

+ Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, kênh, sông, rạch; khu vực có nguy cơ sạt lở đất; vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tạm: tranh, tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo quy chuẩn xây dựng (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

Điều 7. Quản lý đối với công trình dịch vụ đô thị (Giáo dục, Y tế, Văn hóa, Thể dục – thể thao, Thương mại – dịch vụ, chợ)

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Các khu đất dành cho mục đích xây dựng công trình dịch vụ đô thị phải được xây dựng đúng theo chức năng, ranh giới khu đất, diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng như

nội dung đồ án quy hoạch được duyệt.

- Về chức năng, việc xây dựng các hạng mục công trình trong các khu đất xây dựng công trình dịch vụ đô thị phải đảm bảo đúng mục tiêu phục vụ cho nhu cầu về giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao và thương mại dịch vụ của nhân dân, không xây dựng các công trình có mục đích sử dụng khác lên các mục đích nêu trên.

- Về ranh giới, diện tích, đảm bảo tuân thủ theo ranh giới các khu đất công trình dịch vụ đô thị đã thể hiện trên hồ sơ bản vẽ quy hoạch và căn cứ cắm mốc ngoài thực địa

- Trong trường hợp có yêu cầu thay đổi chức năng và các chỉ tiêu xây dựng so với quy hoạch được duyệt, phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét cho phép thông qua việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ.

- Khuyến khích:

- + Khuyến khích xã hội hóa đầu tư xây dựng các công trình Y tế, Giáo dục - Đào tạo, Thể dục - thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt.

- + Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- + Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- + Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định;

- Hạn chế: Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch.

- Cấm:

- + Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định). Và các công trình không đúng với mục đích sử dụng đất quy định trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất của đồ án quy hoạch được phê duyệt.

- + Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, công trình công cộng và hành lang bảo vệ hồ,...; khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn.

Điều 8. Quản lý đối với khu công viên cây xanh, mặt nước.

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Các khu vực cây xanh, mặt nước cần tuân thủ về chức năng sử dụng, ranh giới, diện tích và các chỉ tiêu xây dựng khác theo đồ án quy hoạch được duyệt

- Về chức năng, việc xây dựng các hạng mục trong khu vực công viên cây xanh phải đảm bảo đúng mục tiêu phục vụ cho việc vui chơi, nghỉ ngơi, giải trí, luyện tập thể dục thể thao của nhân dân, không xây dựng các công trình có mục đích sử dụng khác.

- Về ranh giới, diện tích, đảm bảo tuân thủ theo ranh giới các khu đất cây xanh đã thể hiện trên hồ sơ bản vẽ và căn cứ cắm mốc ngoài thực địa.

- Khuyến khích:

- + Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

+ Bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật các cây cổ thụ trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, biệt thự, nhà vườn, công trình tín ngưỡng, công trình công cộng.

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch.

+ Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật.

+ Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh.

- Hạn chế: Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng.

- Cấm:

+ Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp).

+ Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo, địa hình tự nhiên.

Điều 9. Các quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu chức năng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và có định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai.

- Các hoạt động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị theo quy định hiện hành của pháp luật.

- Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được ngầm hóa, từng bước cải tạo hệ thống hiện hữu, đấu nối với hệ thống mới nhằm tạo thành một hệ thống liên hoàn cho toàn đô thị.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải được thi công đồng bộ và theo trình tự nhằm đảm bảo việc vận hành, bảo trì và tránh việc thi công chồng chéo gây ảnh hưởng cho hoạt động chung của đô thị.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 10. Các quy định quản lý phát triển đối với các trung tâm đô thị.

- **Trung tâm hành chính**

Trụ sở UBND xã hiện hữu cải tạo chỉnh trang và khai thác sử dụng trong giai đoạn ngắn hạn. Giai đoạn khi hình thành thị trấn, đề xuất xây dựng trụ sở UBND thị trấn mới ở phía đông nằm trong cụm công trình trường học, y tế, công viên đô thị tiếp giáp tuyến đường Cầu Chùa-Trường Khánh. Khu đất trụ sở UBND xã hiện hữu chuyển thành trụ sở Ban chỉ huy quân sự (hiện đang bố trí chung với trụ sở UBND xã).

- **Trung tâm y tế**

- Đối với trạm y tế hiện hữu đề xuất cải tạo và tiếp tục khai thác sử dụng phục vụ cho các khu dân cư trong đô thị.
- Đề xuất bổ sung thêm 01 phòng khám đa khoa tại vị trí khu phía đông của Khu vực phát triển đô thị số 1.

- **Trung tâm giáo dục**

- ❖ ***Trường trung học phổ thông:***

- Đề xuất trước mắt cải tạo, khai thác trường hiện hữu và đến giai đoạn năm 2030 xây dựng trường THPT mới tại khu vực phía đông đô thị.
 - Chuyển đổi quỹ đất trường THPT Phú Tâm cũ thành trường tiểu học.

- ❖ ***Trường trung học cơ sở:***

- Giai đoạn trước mắt, cải tạo chỉnh trang trường THCS Vũng Thơm và trường THCS Phú Tâm.
 - Đến năm 2030, đề xuất xây dựng mới trường THCS tại khu trung tâm đô thị Phía Đông của khu vực phát triển đô thị số 1.

- ❖ ***Trường Tiểu học:***

- Tiếp tục khai thác sử dụng các trường tiểu học Phú Tâm A,B,C hiện hữu.
 - Chuyển đổi mục đích sử dụng của trường THPT Phú Tâm thành trường tiểu học.

- ❖ ***Trường mầm non:***

- Tiếp tục sử dụng trường mầm non Hoa Mai, nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị.
 - Xây dựng mới 2 trường mầm non: 01 trường trong trung tâm khu đô thị mới phía Đông tại khu vực phát triển đô thị số 1 và 01 trường tại khu vực phát triển đô thị số 2.

- **Trung tâm văn hóa – thể dục thể thao**

Tiếp tục sử dụng nhà văn hóa – thể dục thể thao xã Phú Tâm tại vị trí hiện hữu, đồng thời chỉnh trang và nâng cấp các thiết bị.

Khai thác bổ sung các khu cây xanh, công viên theo quy hoạch nhằm bố trí các tiện ích phục vụ nhu cầu tập luyện thể dục thể thao cho người dân. Khuyến khích xã hội hóa các

hoạt động văn hóa, vui chơi giải trí.

- **Trung tâm thương mại – dịch vụ**

- Công trình dịch vụ thương mại hiện có gồm: chợ Phú Tâm, bưu điện,...tiếp tục khai thác sử dụng giai đoạn đầu và đề xuất xây dựng mới chợ Phú Tâm ở khu vực phía đông.
- Đề xuất hình thành các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ ở các khu vực phát triển đô thị tập trung, các giao lộ của các tuyến đường giao thông chính.

Điều 11. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu chức năng

- **Khu vực phát triển đô thị số 1 (khu vực trung tâm)**

- ❖ **Khu vực hiện hữu:**

- Cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới xen cài trên cơ sở đảm bảo sự hài hòa giữa công trình hiện hữu và công trình mới.

- Nâng cấp và mở rộng quy mô các công trình công cộng hiện hữu nhằm đảm bảo chất lượng phục vụ nhu cầu sử dụng của đô thị trong tương lai. Khu vực ven kênh rạch cần cải tạo chỉnh trang, bố trí hành lang cách ly.

- Về giao thông, bố trí các tuyến đường khu vực trên cơ sở các tuyến hiện hữu và không phá vỡ hiện trạng và kết nối thuận lợi các khu chức năng trong đô thị, trong từng ô phố bố trí không gian nhà ở, công trình công cộng theo các tuyến hiện trạng, kết nối thuận lợi với các tuyến mới.

- ❖ **Khu vực phát triển mới:**

- Phát triển các khu nhà ở xây dựng mới, ưu tiên phát triển khu dân cư phía đông dọc tuyến DK.02. Phát triển khu chức năng hỗn hợp với nhiều chức năng như : trung tâm thương mại dịch vụ, khu nhà ở shophouse, nhà ở song lập, các công trình dịch vụ khác

- Tổ chức xây dựng mới hệ thống trường học (THPT, THCS, Mầm non) và công trình y tế (phòng khám đa khoa xây dựng mới) kết hợp công viên cây xanh - thể dục thể thao làm trung tâm phát triển của khu đô thị phía Đông.

- Các khu nhà ở phát triển mới bố trí đa dạng với tính chất phù hợp theo từng khu vực, các khu ở mật độ cao được bố trí ven các trục đường chính đô thị và các khu trung tâm thương mại dịch vụ, hành chính. Các khu ở mật độ trung bình và thấp bố trí lùi vào trong dọc theo các trục đường khu vực, các loại hình nhà ở chủ yếu là nhà liên kế có sân vườn, nhà biệt thự, nhà vườn... có diện tích tương đối rộng và mật độ xây dựng vừa phải.

- **Khu vực phát triển đô thị số 2 (khu vực phía tây)**

- Tổ chức xây dựng mới khu dân cư dọc tuyến ĐT.939B. Tại giao điểm của các tuyến đường tỉnh và đường huyện đi qua khu vực này, hình thành các khu thương mại dịch vụ công cộng kết hợp nhà ở trong khu đất hỗn hợp.

- Tại khu vực phát triển mới bố trí hệ thống công trình công cộng, trường học, công

viên cây xanh. Các khu nhà ở phát triển mới bố trí đa dạng như: nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở mật độ trung bình và thấp,...

- **Khu vực dân cư phát triển theo tuyến**

- Khu vực dân cư phát triển theo tuyến được định hướng là khu dân cư xây dựng với mật độ thấp và thấp tầng gắn với các tuyến đường hoặc các tuyến sông, kênh rạch. Kiến trúc công trình khai thác các hình thức nhà vườn, biệt thự có không gian cây xanh lớn trong khuôn viên hoặc kết hợp với diện tích trồng trọt, làm kinh tế nông nghiệp. Các công trình xây dựng có tầng cao trung bình 1-2 tầng.

2. Tổ chức các trục không gian, cảnh quan chính của đô thị

Các trục không gian cảnh quan chủ đạo của đô thị gồm có

- **Trục theo hướng bắc nam**

- Trục ĐT. 932.
- Trục ĐT.939B.
- Trục ĐH.17.

- **Trục theo hướng đông tây**

- Tuyến ĐT.932D.
- Tuyến DK.01.
- Tuyến DK.02.

3. Tổ chức các cửa ngõ và điểm nhấn đô thị

- Các cửa ngõ đô thị được xác định gắn với các tuyến đường huyết mạch có vai trò đối ngoại sau: ĐT.932, ĐT.932D, ĐT.939B, ĐH.97.

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

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

4. Tổ chức không gian mở, công viên cây xanh

- Không gian cảnh quan ven Kênh Vòm Cát và các kênh rạch cần được khai thác phục vụ cho cảnh quan chung của đô thị và phát triển thương mại dịch vụ, đặc biệt là phục vụ du lịch, ưu tiên phát triển các mảng xanh kết hợp công trình dịch vụ với mật độ xây dựng thấp.

- Các khu vực đất nông nghiệp tiếp giáp xung quanh các khu vực xây dựng đô thị sẽ đóng vai trò là vành đai xanh cho đô thị với chức năng trồng lúa, các loại hoa màu, các loại rau xanh và cây ăn trái.

Điều 12. Quản lý quy hoạch sử dụng đất

1. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng

a. Công trình hành chính

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích đất : 0,86 ha
- + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$ ($\leq 60\%$ đối với công trình hiện hữu)
- + Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$

b. Công trình văn hóa - thể dục thể thao

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích đất : 1,32 ha
- + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$ ($\leq 60\%$ đối với công trình hiện hữu)
- + Tầng cao xây dựng : 1-5 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 2,0$

c. Công trình y tế

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích đất : 0,76 ha
- + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$ ($\leq 60\%$ đối với công trình hiện hữu)
- + Tầng cao xây dựng : 1-5 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 2,0$

d. Công trình dịch vụ - công cộng đô thị

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Diện tích đất công trình dịch vụ đô thị : 1,04 ha
- + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$ ($\leq 60\%$ đối với công trình hiện hữu)
- + Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$
- + Diện tích đất hỗn hợp (nhà ở và công trình dịch vụ) : 40,79 ha
- + Mật độ xây dựng gộp tối đa : $\leq 60\%$
- + Tầng cao xây dựng : 1-7 tầng

a. Công trình giáo dục-đào tạo

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích đất : 10,32 ha
- + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$ ($\leq 60\%$ đối với công trình hiện hữu)
- + Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$

b. Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích công viên cây xanh đô thị: 14,75 ha
- + Mật độ xây dựng : $\leq 5\%$
- + Tầng cao xây dựng : ≤ 1 tầng

c. Đất các nhóm nhà ở

- Tổng diện tích đất nhóm nhà ở khoảng 167,15 ha (bao gồm nhóm nhà ở thuộc 02 khu vực phát triển đô thị tập trung, các khu vực dân cư phát triển theo tuyến).
- Tổng diện tích đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ khoảng 67,98 ha (gồm nhà ở, cây xanh, đường nội bộ và công trình dịch vụ công cộng thuộc 02 khu vực phát triển đô thị tập trung, một số khu vực điểm nhấn khai thác dịch vụ công cộng, và sẽ được xác định cụ thể ở QHCT 1/500 theo từng dự án đầu tư)
- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất áp dụng như sau :

- Mật độ xây dựng:

- + Đối với nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- + Đối với nhà ở chung cư tuân thủ theo bảng 2.9 của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao:

- + Nhà ở liền kề: ≤ 6 tầng
 - + Biệt thự, nhà vườn: ≤ 3 tầng.
 - + Nhà ở chung cư : ≤ 20 tầng.

Trong quỹ đất nhóm nhà ở, cho phép khai thác kết hợp các chức năng về dịch vụ (như dịch vụ ăn uống, kinh doanh các mặt hàng gia dụng, phòng khám,... và các dịch vụ khác) nhằm tạo hướng mở để khuyến khích phát triển các hoạt động thương mại dịch vụ đô thị ngoài các công trình thương mại quy mô lớn cấp đô thị. Tuy nhiên, khi khai thác kinh doanh phải đảm bảo các quy định hiện hành và có sự quản lý cho phép của cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực xây dựng và lĩnh vực thương mại dịch vụ.

❖ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ

Tổng diện tích đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ khoảng 67,98 ha (gồm nhà ở, cây xanh, đường nội bộ và công trình dịch vụ công cộng thuộc 02 khu vực phát triển đô thị tập trung, một số khu vực điểm nhấn trên các trục chính đô thị nhằm khai thác dịch vụ công cộng nằm ngoài 2 khu vực phát triển đô thị).

Đất hỗn hợp dịch vụ và nhóm nhà ở được quy hoạch như sau :

- + Đất dịch vụ, công cộng cấp huyện (xây dựng các công trình dịch vụ cho cụm xã), được tính bằng 40% tổng diện tích đất hỗn hợp, tương đương 27,19 ha (quỹ đất này thuộc đất ngoài dân dụng).

- + Đất hỗn hợp dịch vụ và nhóm nhà ở thuộc đô thị chiếm 60% tổng diện tích đất hỗn hợp, tương đương 40,79 ha. Trong đó, tỷ lệ đất công trình dịch vụ tối đa là 30%, đất nhóm nhà ở tối đa là 50%, còn lại là đất hạ tầng, cây xanh và công trình khác.

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất áp dụng như sau :

- + Mật độ xây dựng gộp tối đa : 60%
- + Tầng cao xây dựng tối đa : 07 tầng (20 tầng nếu là chung cư)

Các công trình dịch vụ trong khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ gồm có:

- + Siêu thị, cửa hàng bách hóa, chợ truyền thống
- + Trụ sở giao dịch ngân hàng, công ty tài chính
- + Công trình dịch vụ về văn hóa, vui chơi giải trí : rạp phim, rạp xiếc, câu lạc bộ, khu vui chơi.
- + Dịch vụ ăn uống, khách sạn.
- + Dịch vụ về y tế, chăm sóc sức khỏe.
- + Dịch vụ về đào tạo.

d. Đất sản xuất TTCN

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích đất : 5,64 ha
- + Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng : 70%
- + Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông : 10%
- + Tỷ lệ tối thiểu đất cây xanh: 10%
- + Tỷ lệ tối thiểu các khu kỹ thuật: 1%.

e. Đất tôn giáo, tín ngưỡng

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Tổng diện tích đất : 5,50 ha
- + Mật độ xây dựng : 40-60%
- + Tầng cao xây dựng : 1-5 tầng

f. Đất an ninh, quốc phòng

- + Tổng diện tích đất : 0,78 ha
- + Mật độ xây dựng : 40-60%
- + Tầng cao xây dựng : 1-5 tầng

g. Đất cây xanh sử dụng hạn chế, chuyên dụng

- + Tổng diện tích đất : 59,06 ha.
- + Mật độ xây dựng : $\leq 5\%$
- + Tầng cao xây dựng : ≤ 1 tầng

h. Đất giao thông đối ngoại

- Đất giao thông đối ngoại gồm diện tích giao thông các tuyến đường cấp đường tỉnh và đường huyện đi qua khu vực quy hoạch.

- Tổng diện tích đất giao thông đối ngoại : 147,03 ha.

i. Đất sản xuất nông nghiệp

- Đất sản xuất nông nghiệp trên địa bàn khu vực quy hoạch dự báo đến năm 2030 còn khoảng 3.276,69 ha và đến năm 2035 khoảng 3.133,67 ha.

- Bên cạnh đó diện tích mặt nước, sông kênh rạch trên địa bàn chiếm diện tích theo quy hoạch là 70,45 ha.

- Trong phạm vi đất nông nghiệp được thể hiện trong đồ án QHC, có thể xây dựng kết hợp xen cài các chức năng như sau :

+ Nhà ở mật độ thấp trong phạm vi đất thổ cư với tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần.

+ Công trình dịch vụ, công trình sản xuất kinh doanh đơn lẻ (không xây dựng tập trung thành các khu chức năng quy mô lớn) với điều kiện đảm bảo phù hợp về yêu cầu bảo vệ môi trường, không gây ảnh hưởng tiêu cực đến các hoạt động sản xuất nông nghiệp và dân cư trong khu vực. Các chỉ tiêu xây dựng phải đảm bảo theo Quy chuẩn xây dựng và được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp phép xây dựng.

+ Xây dựng hạ tầng hỗ trợ sản xuất và dân cư như : đường giao thông nội bộ, các hệ thống cấp thoát nước, năng lượng, viễn thông,...đảm bảo kết nối phù hợp với đồ án QHC, các quy hoạch liên quan và được cơ quan thẩm quyền cho phép.

j. Đất dự trữ phát triển

Đất dự trữ phát triển trong ranh giới quy hoạch khoảng 297,85 ha.

Quỹ đất dự trữ được định hướng với chức năng là các khu vực đất đai có tiềm năng khai thác xây dựng thuận lợi dọc các tuyến đường chính (ĐT.932D ĐH.96, ĐH.97, DK.01, DK.02, tuyến đường tránh kết nối với đường Phú Thành A,...), các giao lộ chính để mở rộng khả năng kêu gọi đầu tư phát triển đô thị ngoài các khu vực trọng tâm đã xác định trong phương án quy hoạch. Bên cạnh đó, còn có chức năng dự trữ phát triển đô thị sau giai đoạn năm 2035.

2. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Bảng 1: tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị

STT	GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH	2030			2035		
	DÂN SỐ	26.000 người			28.000 người		
	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	452,43		11,03	598,06		14,59
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	238,81	91,85	5,82	278,52	99,47	6,79
1	Đất nhóm nhà ở	139,42	53,62		167,15	59,70	

	+ Nhóm nhà ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới	124,02			137,80		
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	15,40			29,35		
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	36,20			40,79		
3	Đất giáo dục	10,32	3,97		10,32	3,69	
3.1	+ Trường THPT	2,10			2,10		
3.2	+ Trường THCS	2,02			2,02		
3.3	+ Trường Tiểu học	3,72			3,72		
3.4	+ Trường Mầm non	2,48			2,48		
4	Đất dịch vụ công cộng khác	3,12	1,20		3,12	1,11	
4.1	+ Đất y tế	0,76			0,76		
	- Trạm y tế	0,06			0,06		
	- Phòng khám đa khoa	0,70			0,70		
4.2	+ Đất văn hóa - thể dục thể thao	1,32			1,32		
4.3	+ Đất thương mại dịch vụ	1,04			1,04		
5	Đất trụ sở cơ quan cấp đô thị	0,65			0,86		
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	11,70	4,50		14,75	5,27	
7	Đất Giao thông đô thị	37,13	14,28		41,26	14,74	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	0,27			0,27		
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	212,97		5,20	319,54		7,79
1	Đất sản xuất tiểu thủ công nghiệp	3,00			5,64		
2	Đất dịch vụ công cộng cấp huyện (trong đất hỗn hợp)	21,75			27,19		
3	Đất cây xanh chuyên dụng	50,02			59,06		
4	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	5,50			5,50		
5	Đất an ninh	0,13			0,78		

6	Đất giao thông đối ngoại	80,54			147,03		
7	Đất giao thông phục vụ sản xuất	52,03			74,34		
B	KHU NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	3.647,76		88,98	3.501,48		85,41
1	Đất nông nghiệp	3276,76			3133,18		
2	Sông, kênh, rạch	73,18			70,45		
3	Đất dự trữ phát triển	297,82			297,85		
	TỔNG CỘNG	4.099,54		100	4.099,54		100

Bảng 2: Thông kê quy hoạch sử dụng đất khu vực phát triển đô thị 1

STT	GIẢI ĐOẠN QUY HOẠCH	2030			2035		
	DÂN SỐ	13.000 người			18.000 người		
	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	153,32			211,69		
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	126,59	97,38	77,01	177,01	98,34	80,02
1	Đất nhóm nhà ở	76,35	44,91		109,08	60,60	
	+ Nhóm nhà ở chính trang kết hợp xây dựng mới	61,28			87,93		
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	15,07			21,15		
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	13,09			18,70		
3	Đất giáo dục	7,31	5,62		7,31	4,06	
3.1	+ Trường trung học phổ thông	2,10			2,10		
3.2	+ Trường trung học cơ sở	1,70			1,70		
3.3	+ Trường tiểu học	2,10			2,10		
3.4	+ Trường mẫu giáo	1,41			1,41		
4	Đất dịch vụ - công cộng khác	3,12	2,40		3,12	1,73	

4.1	+ Đất y tế	0,76			0,76		
4.2	+ Đất văn hóa - thể dục thể thao	1,32			1,32		
4.3	+ Đất thương mại dịch vụ công cộng	1,04			1,04		
5	Đất trụ sở cơ quan cấp đô thị	0,65			0,86		
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5,85	4,50		9,16	5,09	
7	Đất giao thông đô thị	19,95	15,35		28,51	15,84	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	0,27			0,27		
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	26,73		16,26	34,68		15,68
1	Đất sản xuất tiểu thủ công nghiệp	3,00			5,64		
2	Đất cây xanh chuyên dụng	1,65			1,95		
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	2,49			2,49		
4	Đất an ninh, quân sự	0,13			0,78		
5	Đất dịch vụ cấp huyện (trong đất hỗn hợp)	11,06			12,47		
6	Giao thông đối ngoại	8,40			11,35		
B	ĐẤT CHỨC NĂNG KHÁC	11,07		6,73	9,53		4,31
I	Sông, kênh, rạch	11,07			9,53		
	TỔNG CỘNG	164,39		100	221,22		100

Bảng 3: Thông kê quy hoạch sử dụng đất khu vực phát triển đô thị số 2

STT	GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH	2030			2035		
		DÂN SỐ			DÂN SỐ		
	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	3.000 người			4.000 người		
		Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ
		(ha)	(m2/ng)	(%)	(ha)	(m2/ng)	(%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	41,11		90,71	57,93		94,21
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	28,98	96,60	63,95	38,89	97,23	63,25
1	Đất nhóm nhà ở	11,14	37,13		14,86	37,15	

	+ Nhóm nhà ở chỉnh trang kết hợp xây dựng mới	6,45			8,61		
	+ Nhóm nhà ở xây dựng mới	4,69			6,25		
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở	9,16			12,21		
3	Đất giáo dục (trường tiểu học, mầm non)	1,87	6,23		1,87	4,68	
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,61	5,37		2,21	5,53	
5	Giao thông đô thị	5,20	17,33		7,74	19,35	
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	12,13		26,77	19,04		30,96
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	1,77			2,43		
2	Giao thông đối ngoại	5,50			8,47		
3	Đất công cộng dịch vụ cấp huyện	4,86			8,14		
B	ĐẤT CHỨC NĂNG KHÁC	4,21		9,29	3,56		5,79
I	Sông, kênh, rạch	4,21			3,56		
	TỔNG CỘNG	45,32		100	61,49		100

Điều 13. Kiểm soát không gian, kiến trúc đối với các khu vực trong đô thị.

1. Nguyên tắc chung:

- Việc xây dựng, cải tạo tại các khu vực cảnh quan đặc thù trong khu vực quy hoạch cần hạn chế việc làm thay đổi đặc tính tự nhiên và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hòa, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt, tuân thủ giấy phép quy hoạch (nếu có).

- Không chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Đối với các công trình xây dựng được cấp phép xây dựng mới có liên quan đến các khu vực bảo tồn, các khu vực đã được công nhận là di tích lịch sử, di sản văn hóa phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng, hài hòa về màu sắc, chất liệu.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

2. Các khu chức năng, các công trình kiến trúc cần kiểm soát

a) Đối với các khu phát triển mới

- Khu vực tập trung xung quanh các ngã tư giao điểm của các tuyến đường chính, các khu chức năng này cần có sự kiểm soát chặt chẽ về không gian kiến trúc trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao, chiều cao xây dựng, khoảng lùi trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo quy hoạch, đồng bộ, thống nhất trong từng tuyến phố, dãy phố; khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái phù hợp với đặc tính khí hậu địa phương.

b) Đối với các công trình kiến trúc

- Đối với tổ hợp công trình kiến trúc đô thị:

+ Các tổ hợp kiến trúc hoặc nhóm công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch, cần có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng, hài hòa về hình thức kiến trúc giữa các hạng mục công trình; khi xây dựng mới phải đảm bảo:

+ Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thông gió tự nhiên cho khu vực, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Chiều cao công trình phải đảm bảo tỷ lệ hợp lý trong không gian, tuân thủ giấy phép xây dựng, không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

+ Công trình xây dựng mới tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

+ Công trình xây dựng tại vị trí triển dọc cần chú ý: bám sát địa hình tự nhiên, chiều cao xây dựng thấp, chú ý taluy là đường phân thủy để tránh sạt lở.

+ Trên các trục giao thông chính, bố trí các công trình thương mại dịch vụ có kiến trúc đẹp, cao tầng nhằm tạo điểm nhấn cho khu vực và tuyến phố.

+ Kiến trúc và màu sắc hàng rào công trình cũng góp phần đáng kể vào cảnh quan mặt phố nên cần có sự đồng bộ và hài hòa trong nguyên tắc quản lý, hạn chế xây dựng các hàng rào bằng tường đặc bao bọc, cần tạo sự thoáng, rộng để phối hợp hiệu quả với không gian sân vườn bên trong công trình.

- Đối với công trình nhà ở:

+ Trong các khu quy hoạch mới, nhà ở phải đồng bộ, hài hòa đối với các chỉ tiêu như cao độ nền, chiều cao tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu sắc của nhà trước đó đã được cấp phép xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến và đồng thời tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Trên các trục chính ưu tiên xây dựng các loại nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, tùy khu vực có thể cho phép xây dựng và chỉ giới đường đỏ.

+ Dọc các trục phụ (đường phân khu vực) bố trí các dãy nhà mật độ xây dựng trung bình và thấp như nhà ở sân vườn, nhà biệt thự, cần đảm bảo khoảng lùi trước và sau công trình.

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:

+ Công trình công cộng, cơ quan, công trình thể thao, văn hóa, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt; đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông.

+ Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, được bố trí phù hợp đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường đô thị.

+ Các công trình công cộng, công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ karaoke, nhà nghỉ, nhà trọ, khách sạn, nhà ở nhiều tầng,... phải đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy (*phải được thẩm duyệt PCCC*) trước được khi cấp phép xây dựng và thi công xây dựng công trình.

+ Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

Điều 14 Quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ

a. Các tuyến giao thông đã phê duyệt theo Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng

– Tuyến đường ĐT.932: theo định hướng Quy hoạch tỉnh đạt cấp III đồng bằng lộ giới 46,0m.

– Tuyến đường ĐT.932D: theo định hướng Quy hoạch tỉnh đạt cấp III đồng bằng, lộ giới quy hoạch 46,0m. Tuyến đường ĐT.932D trùng hướng tuyến với tuyến ĐH.95 hiện hữu.

– Tuyến đường ĐT.939B: theo định hướng Quy hoạch tỉnh đạt cấp III đồng bằng, phạm vi đất dành cho đường bộ là 46,0m. Tuyến đường ĐT.939B trùng hướng tuyến với tuyến ĐH.94 hiện hữu.

b. Đường giao thông đối ngoại, đường trục chính đô thị:

– Đường tỉnh 932: đoạn qua khu dân cư quản lý lộ giới 20,0m và khoảng lùi 4,5m mỗi bên, đoạn ngoài khu dân cư lộ giới quy hoạch 46,0m.

– Đường tỉnh 932D, 939B : đoạn qua khu dân cư lộ giới 29,0m, đoạn ngoài khu dân cư lộ giới quy hoạch 46,0m.

– Tuyến đường tránh thị trấn Châu Thành (đường Vành Đai) : quy hoạch đạt cấp III đồng bằng, lộ giới quy hoạch 46,0m.

– Tuyến đường huyện 92: quy hoạch đường cấp V Đồng Bằng, lộ giới 32,0m.

– Tuyến đường huyện 96: quy hoạch đường cấp V Đồng Bằng, lộ giới 32,0m.

– Tuyến đường huyện 97: quy hoạch đường cấp V Đồng Bằng, lộ giới 32,0m.

– Tuyến đường DK 01: quy hoạch cấp đường chính khu vực, lộ giới 23,0m.

– Tuyến đường DK 02 : quy hoạch lộ giới quy hoạch 29,0-32,0m.

+ Đoạn từ đường huyện 97 đến đường Vành Đai (Đ. CKV 1.6): Quy hoạch cấp đường chính khu vực, lộ giới 23,0m, mặt đường 14,0mx2, vỉa hè 4,5mx2.

- + Đoạn từ đường Vành Đai (Đ. CKV 1.6) đến Kênh Ông Quên: Quy hoạch mặt đường 7,5mx2, vỉa hè 6,0mx2, dây phân cách 2,0m, lộ giới quy hoạch 29,0m.
- + Đoạn từ Kênh Ông Quên đến ranh phía Đông: Quy hoạch cấp đường chính khu vực, lộ giới 23,0m, mặt đường 14,0mx2, vỉa hè 4,5mx2.

c. Đường chính khu vực:

- Các tuyến đường chính khu vực quy hoạch lộ giới 23,0m, mặt đường 14,0mx2, vỉa hè 4,5mx2.

d. Đường khu vực:

- Các tuyến đường khu vực quy hoạch lộ giới 16,0m, mặt đường 7,0mx2, vỉa hè 4,5mx2.

e. Đường thủy

- Giữ nguyên cấp các tuyến đường thủy do huyện quản lý, đối với những tuyến không đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật thì sẽ tiến hành nạo vét để đảm bảo theo tiêu chuẩn đường thủy nội địa.

f. Bãi đỗ xe

- Trong khu vực quy hoạch bố trí bến xe buýt, kết hợp chức năng trung chuyển và bãi đậu xe trên trục đường DK.02 có tổng diện tích 3,50ha.

2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a. Chọn cao độ nền xây dựng

- Cao độ nền xây dựng khu vực dân dụng $H_{xd} \geq 2,26m$.
- Cao độ nền xây dựng khu vực công nghiệp $H_{xd} \geq 2,46m$.
- Cao độ nền xây dựng khu vực cây xanh, công viên, TDTT: $H_{xd} \geq 1,74m$.

b. Quy hoạch thoát nước mặt

- Giải pháp thoát nước mưa cho đô thị là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt, nước mưa trên toàn bộ bề mặt dự án sẽ được gom về hệ thống cống dọc theo các trục giao thông trước khi đầu nối vào hệ thống kênh rạch xung quanh dự án.

- Hệ thống cống thoát nước sử dụng cống BTCT có khả năng chịu lực. Kích thước cống biến đổi từ cống tròn D600mm đến D1000mm.

- Khu vực phát triển đô thị số 1: quy hoạch thành 03 tiểu lưu vực thoát nước về kênh Vòm Cát, kênh Cầu Chùa, kênh 77, kênh Hậu Phú Hữu, kênh Bà Phải.

- Khu vực phát triển đô thị số 2: thoát nước về kênh Ba Quói, kênh Tư Hiếu,...

- Đầu tư xây dựng, nâng cấp và hoàn thiện các công trình quan trọng tại các vùng có nguy cơ ngập úng và các công trình phòng, chống thiên tai nhằm nâng cao khả năng ứng phó với các tình huống thiên tai khẩn cấp và tình hình thiên tai ngày càng tăng do biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Tăng cường triển khai các biện pháp cấp bách về phòng, chống sạt lở bờ sông; đẩy mạnh các biện pháp phòng, chống, hạn chế tác động của triều cường gây ngập úng

tại các khu vực vùng trũng.

3. Quy hoạch cấp nước

a. Nhu cầu dùng nước

- Nhu cầu dùng nước giai đoạn 2030: $Q = 3.900 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Nhu cầu dùng nước giai đoạn 2035: $Q = 4.900 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

b. Công trình đầu mối

– Giai đoạn đầu tiếp tục sử dụng trạm cấp nước hiện hữu, giai đoạn sau nâng công suất $Q = 3.800 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$. Đồng thời xây dựng trạm cấp nước mới tại ấp Phú Hòa A, công suất $Q = 1.100 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$, diện tích bố trí trạm khoảng 1.000 m^2 .

– Khi “Cụm nhà máy nước sông Hậu 1” của Vùng ĐBSCL được xây dựng thì sẽ được bổ sung thêm từ nguồn này. Bên cạnh đó, theo định hướng Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng và Quy hoạch vùng huyện Châu Thành, dự kiến sẽ xây dựng Nhà máy nước mặt tại huyện Châu Thành sẽ đóng vai trò là nguồn cấp nước cho đô thị.

– Các khu vực dân cư phân tán sử dụng nhiều hình thức khai thác nước để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt như giếng khoan, giếng đào, lu chứa nước mưa,...

c. Mạng lưới đường ống

– Ống cấp nước hiện hữu vẫn khai thác sử dụng như hiện tại, xây dựng bổ sung hệ thống đường ống cấp nước với các tuyến ống chính $\varnothing 200 - \varnothing 150 - \varnothing 100$, đầu nối với nhau tạo thành vòng khép kín. Ống cấp nước dùng ống HDPE.

– Bố trí hệ thống cấp nước chữa cháy theo mạng mạch vòng khép kín, có đường kính D100 khoảng cách theo quy định trung bình 150m/trụ.

4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

a. Lưu lượng nước thải

- Tổng lượng nước thải giai đoạn 2030: $Q = 2.400 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$
- Tổng lượng nước thải giai đoạn 2035: $Q = 3.100 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

b. Giải pháp thoát nước thải

– Xây dựng Trạm xử lý nước thải riêng cho Khu vực phát triển đô thị số 1, công suất $Q = 2.200 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

– Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra cống thu gom về nhà máy xử lý nước thải tập trung, nước thải được xử lý đạt theo tiêu chuẩn QCVN 14-2008 và 40-2011/BTNMT.

– Mạng lưới thoát nước thải khu vực phát triển đô thị số 1 được phân thành 03 lưu vực. Với khu vực phát triển đô thị số 2 và các khu dân cư mật độ thấp, có lưu lượng nước thải phát sinh nhỏ nên giải pháp được chọn là hệ thống thoát nước chung và kết hợp mô hình VAC.

– Xây dựng Trạm xử lý nước thải riêng cho khu sản xuất, tiểu thủ công nghiệp, công suất $Q = 150 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$

- Cống được sử dụng trong toàn bộ công trình là cống tròn bê tông cốt thép hoặc

cống HDPE, đường kính cống D200, D300

5. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Tổng lượng chất thải rắn giai đoạn 2030 khoảng 22 tấn/ngày
- Tổng lượng chất thải rắn giai đoạn 2035 khoảng 24 tấn/ngày
- Thực hiện việc phân loại chất thải nguy hại để tránh trộn lẫn chất thải không nguy hại. Giai đoạn đầu, chất thải rắn sinh hoạt, công nghiệp được thu gom về bãi chôn lấp rác thải tập trung của huyện ở xã Thuận Hòa. Giai đoạn sau, theo định hướng Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng, khai thác khu xử lý chất thải rắn cấp huyện tại địa bàn giáp ranh 03 huyện là huyện Châu Thành, huyện Kế Sách và huyện Long Phú, quy mô diện tích 2-3ha.
- Nghĩa trang: trong giai đoạn ngắn hạn, tiếp tục sử dụng các nghĩa trang hiện hữu. Giai đoạn sau sẽ sử dụng nghĩa trang tập trung tại xã Hồ Đắc Kien quy mô khoảng 7ha kết hợp sử dụng nghĩa trang An Viên Thiên Đường tại xã An Ninh theo quy hoạch vùng huyện.

6. Định hướng quy hoạch cấp điện

- Tổng điện năng yêu cầu đến năm 2035 : 35,01 triệu kWh/năm
- Tổng công suất điện yêu cầu đến năm 2035 : 11.670 kW.
- Nguồn điện là các tuyến trung thế 22kV chính từ trạm biến áp An Nghiệp 110/22kV-1x40MVA hiện hữu cấp đến.
- Các tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại, cải tạo. Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 -14m.
- Trong trung tâm đô thị, các trạm sinh hoạt dùng trạm trụ, trạm giàn hoặc trạm compact có dung lượng lớn từ 250kVA ÷ 630kVA. Khu vực ngoài trung tâm đô thị sử dụng các máy biến áp ba pha có gam công suất từ 100kVA ÷ 250kVA hoặc máy biến áp 1 pha công suất 25kVA ÷ 75kVA.
- Bố trí hành lang bảo vệ lưới điện 50m đối với tuyến cao thế 500KV.

7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nhu cầu thuê bao giai đoạn đến 2030 cho đô thị là :21.512 thuê bao.
- Nhu cầu thuê bao giai đoạn đến 2035 cho đô thị là :23.162 thuê bao.
- Nâng cấp điểm bưu điện hiện hữu lên thành bưu cục cấp 3.
- Xây dựng mạng cáp quang cho khu quy hoạch kết nối các tổng đài trên toàn khu quy hoạch, tổ chức mạng vòng cáp quang đến tất cả khu quy hoạch.
- Triển khai xây dựng, lắp đặt mới các cột ăng ten A1 ở các khu dân cư mới. Cáp mạng sử dụng là loại cáp quang ngầm đi trong cống bê (ngầm) để đáp ứng tốt các dịch vụ viễn thông trong tương lai.

Điều 15. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

- Thoát nước mưa: Độ sâu điểm đầu chôn cống BTCT: tính từ nền thiết kế đến đỉnh cống.
- + Trên vỉa hè $h \geq 0,5m$.
- + Dưới lòng đường $h \geq 0,7m$.
- + Tuân thủ theo các đồ án quy hoạch chi tiết (nếu có).
- Thoát nước thải: Cống nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường. Cống có độ sâu $>5m$. Vạch tuyến hợp lý để chiều dài ống là nhỏ nhất, giảm độ sâu đặt cống. Tuân thủ theo các đồ án quy hoạch chi tiết (nếu có).
- Cấp điện và thông tin liên lạc: chôn ngầm trong đất theo độ sâu quy định của các sở ban ngành. Tuân thủ theo các đồ án quy hoạch chi tiết (nếu có).
- + Hành lang an toàn đối với công trình ngầm hạ tầng kỹ thuật: các công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống được chôn sâu dưới phạm vi lộ giới các tuyến đường tính từ chỉ giới đường đỏ hai bên. Khoảng an toàn và độ sâu cần được thể hiện cụ thể trong các mặt cắt ngang giao thông của các quy hoạch chi tiết và tuân theo các quy định, quy chuẩn hiện hành về khoảng an toàn hạ tầng kỹ thuật trong đô thị.
- +

Điều 16. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường

- Khu vực cấm xây dựng là khu vực thuộc hành lang, chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường, hành lang cách ly điện cao thế.
- Khu vực không được phép chăn nuôi gia súc, gia cầm và chim yếm (trừ nuôi động vật làm cảnh, nuôi động vật thí nghiệm mà không gây ô nhiễm môi trường) cách ranh nội thị và các công trình công cộng tối thiểu 300m. Và đảm bảo các quy định tại Nghị quyết số 07/2023/NQ-HĐND ngày 12/07/2023 của HĐND tỉnh Bình Phước về việc quy định vùng nuôi chim yếm trên địa bàn tỉnh Bình Phước.
- Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, rạch,... theo quy hoạch và các quy định khác của pháp luật có liên quan.
- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.
- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.
- Có kế hoạch giám sát môi trường, quản lý và quan trắc môi trường.
- Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung để nước thải phải được xử lý trước khi thải ra môi trường tự nhiên.
- Xử lý tiếng ồn, khói bụi của bến bãi, kho tàng, của các phương tiện giao thông, các hoạt động xây dựng.
- Chất thải rắn phải được thu hồi từ các khu nhà ở, đưa đến các khu xử lý rác tập trung, khuyến khích người dân phân loại rác tại nguồn.

Điều 17. Đối với Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị

- Những công trình kiến trúc đô thị mang ý nghĩa lịch sử, văn hóa như công trình tôn giáo, tín ngưỡng, di tích lịch sử cần phải có quy định riêng trong quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

- Trong phạm vi tiếp giáp xung quanh các công trình bảo tồn, các công trình xây dựng khác cần được xem xét sự tương quan, hài hòa về không gian trong quá trình quản lý và thực hiện xây dựng, không xây các công trình cao tầng làm che chắn, lấn át không gian của công trình cần bảo tồn.

- Khuyến khích tạo các không gian mở (cây xanh, sân vườn, đường nội bộ,...) trong khu vực công trình bảo tồn nhằm tạo cảnh quan và góp phần vào không gian xanh, không gian công cộng đô thị.

- Việc xây dựng, trùng tu, tôn tạo đối với công trình bảo tồn, ngoài việc tuân thủ các quy định xây dựng theo quy hoạch còn phải đảm bảo tuân thủ các quy định, quy chuẩn khác có liên quan về giải pháp, hình thức kiến trúc, vật liệu màu sắc phù hợp với đặc thù của công trình đó.

- Các công trình mang tính đặc thù khác như đài phun nước, tiểu cảnh, trang trí trong vườn hoa, công viên phải có quy mô, hình dáng, chất liệu phù hợp với cảnh quan, điều kiện thực tế và thể hiện được đặc trưng văn hóa của khu vực.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để được giải quyết hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 19. Các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan khi triển khai đầu tư xây dựng công trình, nhà ở trong khu quy hoạch phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành và theo các nội dung trong văn bản quy định này.

PHỤ LỤC 1

SỐ LIỆU TÍNH TOÁN VỀ THỦY VĂN

Khu vực nghiên cứu đồ án quy hoạch chung đô thị Phú Tâm nằm trong vùng chịu tác động dao động triều từ Sông Hậu thông qua các nhánh sông Kế Sách và sông Phú Tâm. Gần khu vực quy hoạch có các trạm thủy văn Phụng Hiệp – sông Cái Côn và trạm thủy văn Đại Ngãi - sông Hậu.

Số liệu và kết quả tính toán tần suất mực nước cao nhất tại các trạm thủy văn Phụng Hiệp - sông Cái Côn (1977-2021).

MỰC NƯỚC CAO NHẤT TRẠM PHỤNG HIỆP - SÔNG CÁI CÔN

Đặc trưng thống kê	Giá trị	Đơn vị
Độ dài chuỗi	45	
Giá trị nhỏ nhất	91.00	cm
Giá trị lớn nhất	158.00	cm
Giá trị trung bình	122.84	cm
Hệ số phân tán C_V	0.17	
Hệ số thiên lệch C_S	0.40	

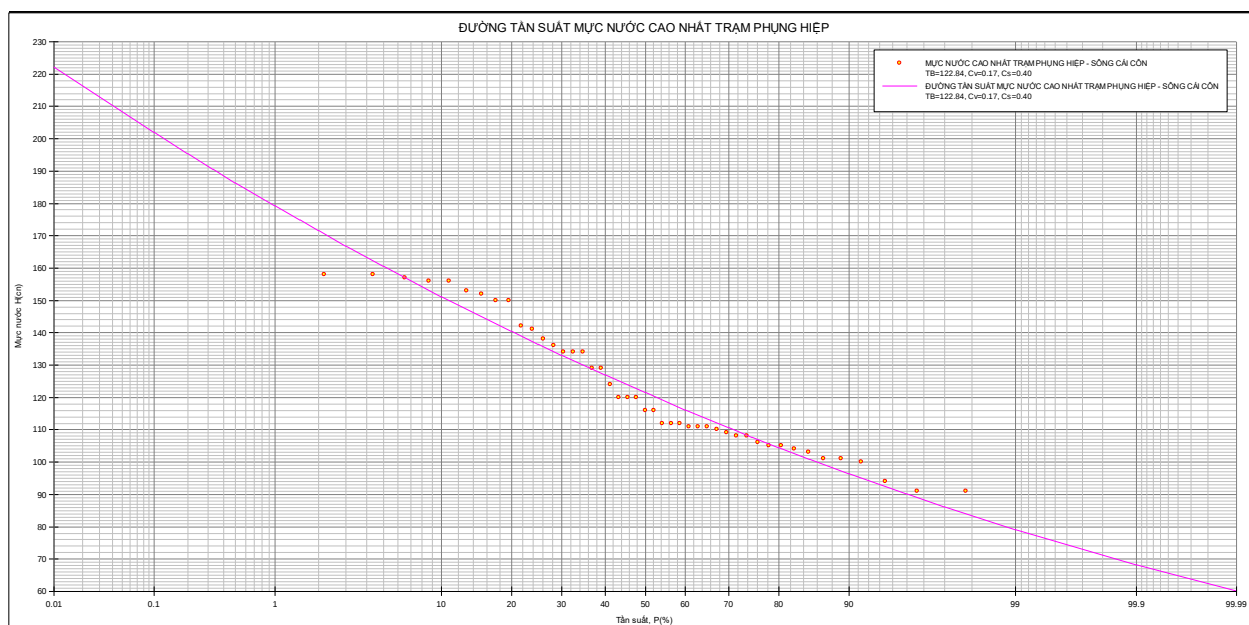
Thứ tự	Thời gian	Mực nước H cm	Tần suất P(%)	Thứ hạng
1	1977	91.00	95.65	44
2	1978	101.00	86.96	40
3	1979	91.00	97.83	45
4	1980	103.00	84.78	39
5	1981	101.00	89.13	41
6	1982	94.00	93.48	43
7	1983	100.00	91.30	42
8	1984	108.00	73.91	34
9	1985	105.00	80.43	37
10	1986	111.00	60.87	28
11	1987	108.00	71.74	33
12	1988	106.00	76.09	35
13	1989	116.00	52.17	24
14	1990	120.00	45.65	21
15	1991	112.00	58.70	27
16	1992	109.00	69.57	32
17	1993	104.00	82.61	38
18	1994	110.00	67.39	31
19	1995	111.00	63.04	29
20	1996	111.00	65.22	30

Thứ tự	Thời gian	Mức nước H cm	Tần suất P(%)	Thứ hạng
21	1997	112.00	54.35	25
22	1998	105.00	78.26	36
23	1999	112.00	56.52	26
24	2000	116.00	50.00	23
25	2001	120.00	43.48	20
26	2002	124.00	41.30	19
27	2003	120.00	47.83	22
28	2004	129.00	36.96	17
29	2005	134.00	34.78	16
30	2006	134.00	30.43	14
31	2007	134.00	32.61	15
32	2008	136.00	28.26	13
33	2009	129.00	39.13	18
34	2010	142.00	21.74	10
35	2011	158.00	2.17	1
36	2012	153.00	13.04	6
37	2013	158.00	4.35	2
38	2014	150.00	17.39	8
39	2015	138.00	26.09	12
40	2016	141.00	23.91	11
41	2017	150.00	19.57	9
42	2018	156.00	8.70	4
43	2019	157.00	6.52	3
44	2020	156.00	10.87	5
45	2021	152.00	15.22	7

**KẾT QUẢ TÍNH TẦN SUẤT MỨC NƯỚC CAO NHẤT
TRẠM PHỤNG HIỆP - SÔNG CÁI CÔN**

Đặc trưng thống kê	Giá trị	Đơn vị
Giá trị trung bình	122.84	cm
Hệ số phân tán C_v	0.17	
Hệ số thiên lệch C_s	0.40	

Thứ tự	Tần suất P(%)	H cm	Thời gian lặp lại (năm)
1	0.01	222.13	10000.000
2	0.10	201.94	1000.000
3	0.20	195.43	500.000
4	0.33	190.58	303.030
5	0.50	186.43	200.000
6	1.00	179.22	100.000
7	1.50	174.81	66.667
8	2.00	171.58	50.000
9	3.00	166.86	33.333
10	5.00	160.57	20.000
11	10.00	151.23	10.000
12	20.00	140.46	5.000
13	25.00	136.52	4.000
14	30.00	133.05	3.333
15	40.00	126.97	2.500
16	50.00	121.48	2.000
17	60.00	116.17	1.667
18	70.00	110.68	1.429
19	75.00	107.73	1.333
20	80.00	104.51	1.250
21	85.00	100.85	1.176
22	90.00	96.40	1.111
23	95.00	90.08	1.053
24	97.00	86.16	1.031
25	99.00	79.13	1.010
26	99.90	68.18	1.001
27	99.99	60.16	1.000



Hình: Đường tần suất mực nước cao nhất trạm Phụng Hiệp – sông Cái Côn
Số liệu và kết quả tính toán tần suất mực nước cao nhất tại các trạm thủy văn Đại Ngãi - sông Hậu (1978-2022).

SỐ LIỆU MỨC NƯỚC CAO NHẤT TRẠM ĐẠI NGÃI - SÔNG HẬU

Đặc trưng thống kê	Giá trị	Đơn vị
Độ dài chuỗi	45	
Giá trị nhỏ nhất	162.00	m
Giá trị lớn nhất	215.00	m
Giá trị trung bình	192.53	m
Hệ số phân tán C_v	0.07	
Hệ số thiên lệch C_s	-0.28	

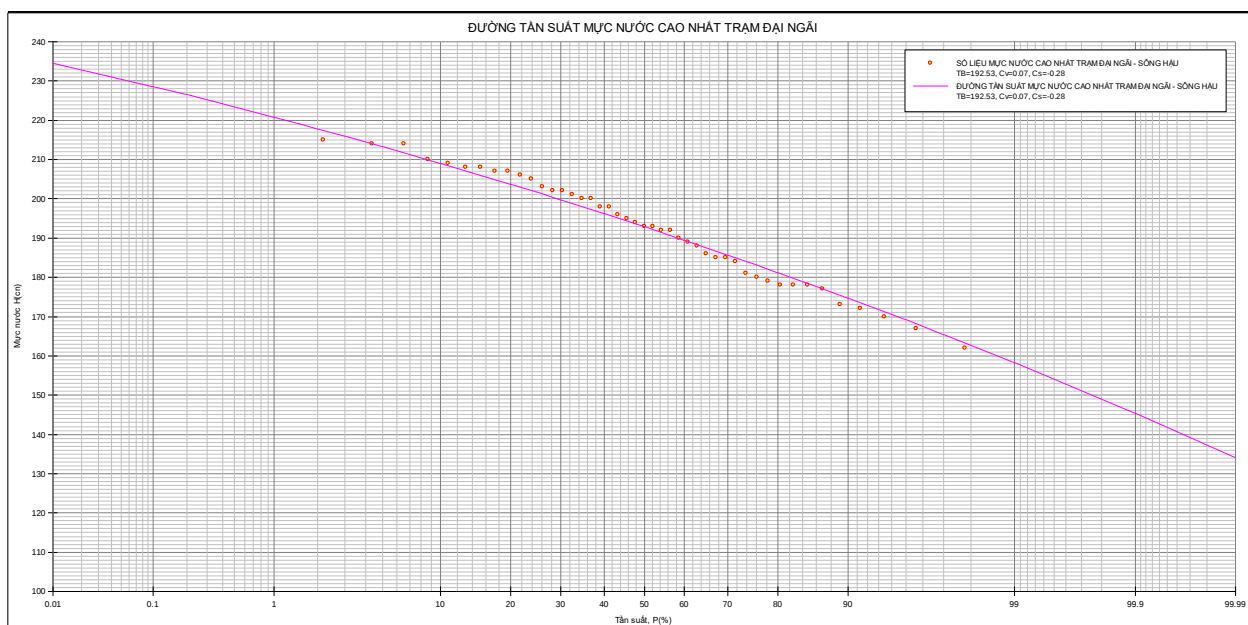
Thứ tự	Thời gian	Mức nước H m	Tần suất P(%)	Thứ hạng
1	1978	172.00	91.30	42
2	1979	184.00	71.74	33
3	1980	178.00	80.43	37
4	1981	180.00	76.09	35
5	1982	170.00	93.48	43
6	1983	179.00	78.26	36
7	1984	192.00	56.52	26
8	1985	173.00	89.13	41
9	1986	178.00	82.61	38

10	1987	181.00	73.91	34
11	1988	167.00	95.65	44
12	1989	186.00	65.22	30
13	1990	162.00	97.83	45
14	1991	177.00	86.96	40
15	1992	178.00	84.78	39
16	1993	188.00	63.04	29
17	1994	193.00	52.17	24
18	1995	185.00	67.39	31
19	1996	192.00	54.35	25
20	1997	203.00	26.09	12
21	1998	189.00	60.87	28
22	1999	190.00	58.70	27
23	2000	185.00	69.57	32
24	2001	198.00	39.13	18
25	2002	208.00	15.22	7
26	2003	194.00	47.83	22
27	2004	195.00	45.65	21
28	2005	200.00	36.96	17
29	2006	200.00	34.78	16
30	2007	201.00	32.61	15
31	2008	196.00	43.48	20
32	2009	193.00	50.00	23
33	2010	198.00	41.30	19
34	2011	214.00	4.35	2
35	2012	209.00	10.87	5
36	2013	208.00	13.04	6
37	2014	207.00	17.39	8
38	2015	205.00	23.91	11
39	2016	202.00	30.43	14
40	2017	206.00	21.74	10
41	2018	210.00	8.70	4
42	2019	215.00	2.17	1
43	2020	214.00	6.52	3
44	2021	202.00	28.26	13
45	2022	207.00	19.57	9

ĐƯỜNG TẦN SUẤT MỨC NƯỚC CAO NHẤT TRẠM ĐẠI NGÃI - SÔNG HẬU

Đặc trưng thống kê	Giá trị	Đơn vị
Giá trị trung bình	192.53	m
Hệ số phân tán C_v	0.07	
Hệ số thiên lệch C_s	-0.28	

Thứ tự	Tần suất P(%)	H m	Thời gian lặp lại (năm)
1	0.01	234.56	10000.000
2	0.10	228.60	1000.000
3	0.20	226.50	500.000
4	0.33	224.86	303.030
5	0.50	223.41	200.000
6	1.00	220.79	100.000
7	1.50	219.11	66.667
8	2.00	217.85	50.000
9	3.00	215.94	33.333
10	5.00	213.28	20.000
11	10.00	209.05	10.000
12	20.00	203.73	5.000
13	25.00	201.65	4.000
14	30.00	199.75	3.333
15	40.00	196.25	2.500
16	50.00	192.91	2.000
17	60.00	189.49	1.667
18	70.00	185.73	1.429
19	75.00	183.61	1.333
20	80.00	181.21	1.250
21	85.00	178.37	1.176
22	90.00	174.73	1.111
23	95.00	169.19	1.053
24	97.00	165.50	1.031
25	99.00	158.32	1.010
26	99.90	145.38	1.001
27	99.99	134.11	1.000



Hình: Đường tần suất mực nước cao nhất trạm Đại Ngãi - sông Hậu

- Tại cầu Vũng Thơm có mực nước cao nhất tại cầu điều tra được $H_{\max 2019} = 185\text{cm}$, thấp hơn mực nước $H_{\max 2019}$ tại trạm Đại Ngãi là 30cm, cao hơn mực nước $H_{\max 2019}$ tại trạm Phụng Hiệp 28cm. Như vậy với mực nước trạm Đại Ngãi $H_{\max 1\%} = 221\text{cm}$; $H_{\max 2\%} = 218\text{cm}$; $H_{\max 4\%} = 215\text{cm}$; $H_{\max 10\%} = 209\text{cm}$; mực nước trạm Phụng Hiệp $H_{\max 1\%} = 179\text{cm}$; $H_{\max 2\%} = 172\text{cm}$; $H_{\max 4\%} = 164\text{cm}$; $H_{\max 10\%} = 151\text{cm}$; tính ra được mực nước thiết kế tại cầu Vũng Thơm theo bảng sau.

Bảng : Mực nước theo tần suất thiết kế tại cầu Vũng Thơm

STT	Vị trí	Mực nước thiết kế - Hp% (cm)				Ghi chú
		1%	2%	4%	10%	
1	TV. Đại Ngãi	221	218	215	209	
2	Cầu Vũng Thơm	191	188	185	179	
3	TV. Phụng Hiệp	179	172	164	151	
4	Cầu Vũng Thơm	207	200	192	179	
	Cầu Vũng Thơm	199	194	189	179	Kết quả chọn

Từ kết quả trên, xác định được mực nước thiết kế khu vực đô thị Phú Tâm như sau:

STT	Trường hợp 1 (Chưa xét BĐKH)				Trường hợp 2 (KB BĐKH RCP4.5)				Ghi chú
	1%	2%	4%	10%	1%	2%	4%	10%	
1	1.99	1.94	1.89	1.79	2.52	2.35	2.12	1.93	Cầu Vũng Thơm

Ghi chú: Khu đô thị Phú Tâm nằm gần sông Hậu, chịu ảnh hưởng trực tiếp của thủy triều lên xuống 2 lần trong ngày. Mực biến đổi khí hậu tham khảo mức biến đổi khí hậu kịch bản biến đổi khí hậu của Bộ Tài nguyên và Môi trường cập nhật xuất bản năm 2020.

PHỤ LỤC 2

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

PHỤ LỤC 3

CÁC BẢN VẼ