



CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG KIẾN TRÚC MIỀN NAM

88 MẠC ĐĨNH CHI – PHƯỜNG ĐAKAO – QUẬN 1 – TP. HCM

ĐIỆN THOẠI: (08) 38291908 – FAX: (08) 38225657

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**  
**QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN**  
**MỚI THUỘC HUYỆN MỸ XUYÊN**  
**ĐẾN NĂM 2030**

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT**

TP. Sóc Trăng, ngày ...../...../2017

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH**

TP. Sóc Trăng/...../2017

**SỞ XÂY DỰNG TỈNH SÓC TRĂNG**

**CHỦ ĐẦU TƯ**

TP. Sóc Trăng/...../2017

**SỞ XÂY DỰNG**  
**TỈNH SÓC TRĂNG**

**CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH**

TP. HCM, ngày ...../...../2017

**CTY TNHH XÂY DỰNG KIẾN TRÚC**  
**MIỀN NAM**  
**GIÁM ĐỐC**

## MỤC LỤC

<b>CHƯƠNG I: PHẦN MỞ ĐẦU</b> .....	<b>3</b>
I. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ.....	3
II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH .....	3
1. Các căn cứ pháp lý.....	3
2. Các quy hoạch – dự án đã được phê duyệt.....	4
3. Bản đồ.....	5
III. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN .....	5
1. Mục tiêu .....	5
2. Nhiệm vụ của đồ án .....	5
IV. PHẠM VI NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ QUY HOẠCH.....	6
1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng.....	6
2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp.....	6
3. Giai đoạn nghiên cứu .....	6
<b>CHƯƠNG II: CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG</b> .....	<b>7</b>
I. CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN.....	7
1. Vị trí địa lý.....	7
2. Khí hậu.....	7
3. Địa hình .....	7
4. Thủy văn.....	7
5. Tài nguyên nước .....	8
6. Tài nguyên đất .....	8
7. Khoáng sản và các thiên tai.....	8
8. Môi trường – cảnh quan .....	9
II. HIỆN TRẠNG KINH TẾ - XÃ HỘI.....	9
1. Hiện trạng kinh tế.....	9
2. Hiện trạng xã hội.....	10
3. Hiện trạng dân số và lao động.....	10
III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI.....	10
1. Hiện trạng đất nông nghiệp.....	11
2. Hiện trạng đất phi nông nghiệp.....	11
3. Hiện trạng đất khu dân cư nông thôn.....	11
IV. HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	12
1. Hiện trạng hình thái kiến trúc các khu dân cư .....	12
2. Hiện trạng hệ thống các công trình công cộng, hành chính – dịch vụ.....	12
3. Hiện trạng công viên cây xanh, công trình tôn giáo.....	12
4. Đánh giá chung về hiện trạng kiến trúc – cảnh quan.....	12
V. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....	13
1. Giao thông.....	13
2. Cao độ nền và thoát nước mưa.....	14
3. Hiện trạng cấp nước .....	15
4. Hiện trạng thoát nước thải, vệ sinh môi trường .....	15
5. Hiện trạng cấp điện .....	15
VI. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP .....	15
1. Thuận lợi .....	15
2. Cơ hội.....	15
3. Khó khăn, thách thức.....	16
<b>CHƯƠNG III: CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....</b>	<b>17</b>
I. ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	17
II. CÁC MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	17
1. Vị trí.....	17
2. Bản sắc đặc thù.....	17
3. Phát triển .....	17
4. Cung cấp cơ hội giáo dục và việc làm.....	17
5. Bền vững.....	17
III. TÍNH CHẤT VÀ CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ.....	18
1. Tính chất đô thị.....	18

2. Thành phần chức năng của đô thị.....	18
IV. CÁC DỰ BÁO .....	18
1. Dự báo quy mô dân số.....	18
2. Dự báo quy mô đất đai.....	19
3. Dự báo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.....	19
<b>CHƯƠNG IV: ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN.....</b>	<b>21</b>
I. Ý TƯỞNG MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN .....	21
1. Quan điểm và nguyên tắc.....	21
2. Tầm nhìn.....	21
3. Các mục tiêu phát triển đô thị.....	22
4. Cấu trúc đô thị.....	22
II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN.....	23
1. Phân vùng phát triển.....	23
2. Định hướng hệ thống các khu đô thị.....	23
3. Định hướng các trung tâm chuyên ngành.....	24
III. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN KHU CHỨC NĂNG .....	25
1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	25
2. Quy hoạch sử dụng đất các khu đô thị.....	26
IV. ĐỊNH HƯỚNG TỔ CHỨC KHÔNG GIAN (THIẾT KẾ ĐÔ THỊ) .....	30
1. Định hướng khung thiết kế đô thị tổng thể.....	30
2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	30
3. Hướng dẫn thiết kế và kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.....	31
V. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	33
1. Quy hoạch giao thông.....	33
2. Cao độ nền và thoát nước mưa.....	36
3. Quy hoạch cấp nước.....	38
4. Quy hoạch thoát nước thải.....	40
5. Quy hoạch cấp điện.....	42
VI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC .....	45
1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá.....	45
2. Dự báo tác động môi trường đô thị.....	46
3. Đề xuất biện pháp phòng ngừa, cải thiện và chỖng trình giám sát môi trường.....	55
<b>CHƯƠNG V: KINH TẾ ĐÔ THỊ .....</b>	<b>60</b>
I. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ.....	60
II. TỔNG KHAI TOÁN VỐN THỰC HIỆN QUY HOẠCH.....	60
III. GIẢI PHÁP TẠO NGUỒN VỐN ĐỂ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ.....	60
1. Huy động các nguồn vốn.....	60
2. Đầu tư vốn ngân sách.....	61
3. Vốn đầu tư của dân.....	61
4. Vốn từ các doanh nghiệp tự đầu tư.....	61
5. Vốn từ ngân hàng.....	62
<b>CHƯƠNG VI: DỰ THẢO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ .....</b>	<b>63</b>
I. QUY ĐỊNH CHUNG .....	63
1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý.....	63
2. Ranh giới, quy mô diện tích, dân số, tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch.....	64
3. Quy định chung về hạ tầng xã hội.....	64
II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ.....	68
1. Quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất.....	68
2. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	74
III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	75
1. Quản lý việc sử dụng đất.....	75
2. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong xây dựng.....	76
3. Điều khoản thi hành.....	76
<b>KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>78</b>
I. KẾT LUẬN.....	78
II. KIẾN NGHỊ.....	78

# CHƯƠNG I: PHẦN MỞ ĐẦU

## I. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ

Sóc Trăng là 01 trong 13 tỉnh, TP thuộc vùng Đồng bằng sông Cửu Long, đây là khu vực miền Tây Nam bộ đang phát triển rất sôi động. Tỉnh Sóc Trăng nằm trong vùng kinh tế biển, ảnh hưởng tích cực bởi các hành lang kinh tế - kỹ thuật - đô thị quan trọng như QL.1, QL.60, QL.54...vv và các trung tâm kinh tế - kỹ thuật - đô thị đã và đang phát triển mạnh như Cần Thơ, Bạc Liêu, Cà Mau, Trà Vinh, Vị Thanh...vv. Đây là nhân tố ngoại ứng quan trọng thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của Tỉnh.

Huyện Mỹ Xuyên nằm phía Tây Nam TP. Sóc Trăng, là vùng trọng điểm thủy, hải sản của Tỉnh. Trên địa bàn Huyện có các tuyến đường quan trọng của Quốc gia và của Tỉnh đi qua như QL. 1, ĐT. 935, ĐT. 936, ĐT. 936B, ĐT. 939, ĐT. 940.

Theo quy hoạch Vùng tỉnh Sóc Trăng, định hướng đến năm 2050 thành phố Sóc Trăng được lựa chọn là đô thị trung tâm toàn vùng. Theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của UBND tỉnh Sóc Trăng, địa giới hành chính TP. Sóc Trăng đến năm 2020 được mở rộng ra 4 hướng, thị trấn huyện lỵ Mỹ Xuyên hiện nay được nhập vào TP. Sóc Trăng.

Với những lý do trên, huyện Mỹ Xuyên cần có đô thị huyện lỵ - trung tâm hành chính mới. Việc xác định vị trí cũng như quy hoạch đô thị huyện lỵ mới đáp ứng nhu cầu thực hiện nhiệm vụ chính trị của Đảng bộ huyện, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng an ninh, xây dựng hệ thống chính trị vững mạnh, phục vụ tốt cho nhân dân. Góp phần thực hiện thắng lợi nghị quyết Đảng bộ huyện lần thứ XI, nhiệm kỳ 2015 – 2020.

Vị trí đô thị huyện lỵ - trung tâm hành chính mới nằm trên địa bàn xã Hòa Tú I, đảm bảo khoảng cách phục vụ từ trung tâm đi các xã trong huyện, cách thành phố Sóc Trăng khoảng 30 km.

Để đô thị huyện lỵ Mỹ Xuyên phát triển thành trung tâm hành chính mới của huyện Mỹ Xuyên theo đúng định hướng phát triển không gian, lãnh thổ và quy hoạch phát triển đô thị của tỉnh Sóc Trăng, cần thiết phải lập Quy hoạch chung đô thị huyện lỵ, xác định không gian đô thị tới năm 2030 với các khu chức năng hợp lý, phát triển đồng bộ và hiện đại hệ thống hạ tầng xã hội cũng như hạ tầng kỹ thuật đô thị, phát triển đô thị bền vững tương xứng với vai trò, vị thế chức năng của đô thị huyện lỵ Mỹ Xuyên trong bối cảnh phát triển mới.

## II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

### 1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ về Lập, thẩm định phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật”;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 27/1/2011 hướng dẫn Đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về Hồ sơ của Nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch xây dựng vùng, Quy hoạch đô thị và Quy hoạch khu chức năng đặc thù;
- Thông tư số 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 của Bộ Xây dựng 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;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;
- Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 24/07/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn mới thuộc huyện Mỹ Xuyên đến năm 2030.

## **2. Các quy hoạch – dự án đã được phê duyệt**

- Quyết định số 1581/QĐ-TTg ngày 09/10/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch Vùng đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2020 – tầm nhìn 2050.
- Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định số 423/QĐ-TTg ngày 11/4/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020;
- Quyết định số 1054/QĐHC-CTUBND ngày 07/10/2014 về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Mỹ Xuyên đến năm 2020;
- Quy hoạch sử dụng đất huyện Mỹ Xuyên và các xã Hòa Tú 1, Hòa Tú 2 và Gia Hòa 1 đến năm 2020.
- Các dự án đầu tư xây dựng tập trung trên địa bàn huyện Mỹ Xuyên được cấp Tỉnh, Huyện phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cho chủ trương đầu tư, đã và

đang được triển khai, hoặc sẽ triển khai.

- Các số liệu khác có liên quan.

### **3. Bản đồ**

– Các số liệu thống kê tổng hợp, số liệu điều tra cơ bản về kinh tế - văn hóa – xã hội và thực trạng phát triển các xã Hòa Tú 1, Hòa Tú 2 và Gia Hòa 1, phục vụ nghiên cứu quy hoạch.

– Bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/5.000 do địa phương cung cấp có bổ sung các dự án liên quan, đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các số liệu, tài liệu khác có liên quan.

## **III. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN**

### **1. Mục tiêu**

– Cụ thể hóa chủ trương phát triển kinh tế - xã hội và đô thị hóa vùng huyện Mỹ Xuyên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

– Cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

– Tạo điều kiện thúc đẩy đô thị hoá, phát triển kinh tế bền vững, nâng cao chất lượng sống người dân.

– Phát triển không gian đô thị Mỹ Xuyên thành thị trấn – đô thị loại V, có chức năng của một đô thị có hệ thống hạ tầng kinh tế xã hội và hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chí đô thị loại V.

– Làm cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị về sử dụng đất đai, không gian kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng, đảm bảo an ninh quốc phòng.

– Làm cơ sở để triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư và thực hiện đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt, trong giai đoạn 2017 - 2020 và 2020 - 2030.

### **2. Nhiệm vụ của đồ án**

– Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động, sử dụng đất đai, cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường cảnh quan xây dựng đô thị. Phân tích quá trình phát triển đô thị; đánh giá tổng hợp các tiềm năng và nguồn lực phát triển đô thị, các khó khăn tồn tại, cơ hội và thách thức.

– Xác định bối cảnh phát triển, vai trò vị thế của đô thị Mỹ Xuyên trong mối quan hệ vùng. Đánh giá tiềm năng, động lực phát triển đô thị. Đề xuất tính chất, chức năng đô thị; Dự báo quy mô dân số, lao động và quy mô đất đai xây dựng đô thị; các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật chủ yếu cho các giai đoạn phát triển đô thị.

– Đề xuất định hướng phát triển đô thị đến năm 2030. Đề xuất mô hình cấu trúc đô thị, phân vùng phát triển đô thị. Đề xuất định hướng phát triển không gian đô thị bao gồm các khu chức năng chuyên ngành mới, các khu đô thị mới, phân bố dân cư, hệ thống cây xanh công viên, không gian mở, hệ thống không gian công cộng đến năm 2030.

– Kết hợp hài hòa giữa cải tạo và xây dựng mới trên cơ sở xác định những khu vực cần giải tỏa, những khu vực được giữ lại để chỉnh trang, những khu vực phát triển mới và những yêu cầu cụ thể khác theo đặc điểm của đô thị. Để từ đó tổ chức không gian đô thị phù hợp.

– Đề xuất sử dụng đất đến năm 2030.

– Đề xuất định hướng phát triển hệ thống kỹ thuật hạ tầng đô thị.

– Đề xuất Quy hoạch đợt đầu trong trong thời gian 3 năm.

– Đánh giá tác động môi trường và đề xuất giải pháp hạn chế ảnh hưởng tới môi trường.

– Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, chính sách quản lý quy hoạch và kiến trúc đô thị và các giải pháp thực hiện đề án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Mỹ Xuyên đến năm 2030.

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

**1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng:** vùng huyện Mỹ Xuyên.

Nghiên cứu quy hoạch đô thị Mỹ Xuyên trong mối quan hệ tương hỗ, liên kết phát triển với các đô thị vệ tinh như Huỳnh Hữu Nghĩa, Phú Lộc, Vĩnh Châu.

**2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp:** trên ranh giới hành chính xã Hòa Tú 1, Hòa Tú 2 và Gia Hòa 1.

**3. Giai đoạn nghiên cứu:** ngắn hạn đến năm 2020  
dài hạn đến năm 2030.

## CHƯƠNG II: CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

### I. CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

#### 1. Vị trí địa lý

– Ranh giới quy hoạch chung xây dựng thị trấn mới huyện Mỹ Xuyên có phạm vi hành chính thuộc xã Hòa Tú 1, một phần xã Gia Hòa 1 và một phần xã Hòa Tú 2, cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp rạch Nhị Thọ - Tam Hòa, rạch Lá, rạch Gò và kênh thủy lợi;
- + Phía Nam giáp ranh xã Hòa Tú 2 và một phần đất nông nghiệp;
- + Phía Đông giáp sông Đĩnh và ranh xã Ngọc Tố;
- + Phía Tây giáp kênh Vĩnh A – Thạnh Mỹ và một phần giáp ranh xã Gia Hòa 1.

– Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng **1.557 ha**.

#### 2. Khí hậu

– Nằm trong vùng đặc trưng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo của vùng đồng bằng sông Cửu Long. Trong năm có hai mùa rõ rệt: mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau và mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11.

– Nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 29,5°C, sự thay đổi nhiệt độ giữa các tháng không đáng kể.

– Lượng mưa bình quân 1.949 mm/năm. Mưa thường xảy ra và kết thúc rất nhanh nên mang đặc tính mưa giông

– Độ ẩm trung bình trong năm 79,2%. Độ ẩm giữa các tháng trong năm chênh lệch không đáng kể phù hợp với yêu cầu sinh trưởng và phát triển của cây trồng.

– Có 2 hướng gió chính

- Gió mùa Đông Bắc (vào mùa khô) từ tháng 12 đến tháng 5 năm sau, xen kẽ với gió Đông, tốc độ trung bình 3,8 m/s, còn gọi là gió chướng. Gió chướng kết hợp với triều cường và nước từ thượng nguồn đổ về là nguyên nhân chính gây lũ lụt (tháng 12 dương lịch), làm ảnh hưởng đến năng suất, sản lượng sản xuất nông nghiệp, đến đời sống, sinh hoạt của người dân.
- Gió mùa Tây Nam từ tháng 5 đến tháng 10, tốc độ trung bình 4 m/s mang nhiều hơi nước thường gây nên các trận mưa lớn, khí hậu ẩm.

#### 3. Địa hình

Nằm trong vùng có địa hình bằng phẳng, với độ dốc nhỏ hơn 1% của toàn Huyện, các khu vực trên địa bàn có cao độ từ 0,7 – 1,5 m. Địa hình các vùng cao dọc theo Huyện lộ 15 và các tuyến dân cư dọc theo các trục đường nông thôn, còn lại là các vùng địa hình thấp ao nuôi tôm và các khu vực vườn tạp.

#### 4. Thủy văn

– Mật độ sông rạch lớn, phân bố đều khắp trên địa bàn.



– Chịu ảnh hưởng trực tiếp của thủy triều từ sông Hậu với chế độ bán nhật triều.

- Mức triều cao nhất:  $H = + 1,35 \text{ m}$ .
- Mức triều thấp nhất:  $H = - 1,80 \text{ m}$ .

– Theo các số liệu quan trắc thủy văn tại trạm Mỹ Thanh, Sóc Trăng, mực nước cao nhất (Hmax) và mực nước thấp nhất (Hmin) tương ứng với tần suất (P) khác nhau như sau:

P	1%	10%	25%	50%	75%	99%
Hmax	1.53	1.45	1.40	1.36	1.31	1.22
Hmin	-1.58	-1.93	-2.09	-2.23	-2.24	-2.50

*(Theo số liệu thủy văn mực nước trên sông Mỹ Thanh từ năm 1977 - 2006)*

- Mực nước sông cao nhất:  $H = +2.08$ .
- Mực nước sông thấp nhất:  $H = -2.35$ .

## 5. Tài nguyên nước

– Nước ngọt chỉ có nước ngầm và nước mưa. Ngoài ra nguồn nước mặt tại khu vực chỉ thích hợp trong việc nuôi trồng thủy sản.

– Tương tự như các xã khác trên địa bàn huyện Mỹ Xuyên có trữ lượng nước ngầm, tuy nhiên nguồn nước có chất lượng tốt nằm khá sâu, nên chỉ khai thác cho phục vụ sinh hoạt.

– Hệ thống sông ngòi phân bố đều khắp, phần nào đảm bảo về số lượng, chất lượng phục vụ nước sinh hoạt cho người dân, tuy nhiên nguồn nước mặt có thể bị ô nhiễm do xâm nhập mặn từ biển qua tuyến kênh Thạnh Mỹ, ô nhiễm do sinh hoạt sản xuất nuôi trồng thủy sản, các cơ sở sản xuất kinh doanh.

## 6. Tài nguyên đất

Khu vực quy hoạch nằm trong mảng địa chất chung của khu vực sông Hậu, có đặc điểm mềm yếu, cấu tạo bởi trầm tích Eluvi bồi tích đệ tứ. Khu vực dân cư sinh sống tập trung trên các giồng cát cao hoặc các lớp đất đắp bao gồm cát, sét, ... dày khoảng 1 m. Hầu hết khu vực còn lại có cấu tạo địa tầng 3 lớp đất chính như sau:

– **Lớp 1:** Lớp bùn sét hữu cơ màu xám đen, trạng thái mềm, lẫn cát và cây mục, bề dày trung bình 0,8 m.

– **Lớp 2:** Lớp cát sét màu xám đến vàng, trạng thái cứng vừa, bề dày trung bình khoảng 1 m.

– **Lớp 3:** Lớp sét màu xám xanh, trạng thái nhão, dẻo, bề dày trung bình khoảng 4 m.

## 7. Khoáng sản và các thiên tai

– Khu vực quy hoạch thuộc vùng đồng bằng sông Cửu Long, nên không có các mỏ khoáng sản đặc trưng, chỉ có các giồng cát được phân bố đều ở các tuyến dân cư.

– Bão không gây ảnh hưởng lớn đối với đất liền, đôi khi có giông lớn cộng với mưa làm nước sông dâng lên cao gây úng lụt cục bộ ở những khu vực

địa hình thấp trũng. Tuy nhiên tỉnh đã có xây dựng đê bao khép kín nên địa bàn xã cũng ít chịu ảnh hưởng trực tiếp của thiên tai.

## **8. Môi trường – cảnh quan**

– Cảnh quan khu vực quy hoạch mang nét đặc trưng vùng đồng bằng sông nước với hệ thống kênh rạch chằng chịt, các tuyến dân cư phân bố dọc theo các trục giao thông và kênh mương tạo nên bức tranh thiên nhiên thanh bình của vùng đồng bằng sông nước.

– Tuy nhiên trong quá trình khai thác sử dụng tài nguyên đất đai, tài nguyên nước phục vụ cho việc nuôi trồng thủy sản chưa thật sự hợp lý như sử dụng các chất hóa học để cải tạo ao nuôi, các hóa chất làm sạch môi trường nước cục bộ... xả nước ô nhiễm nuôi tôm, xả rác thải sinh hoạt trực tiếp ra các kênh rạch... là một phần ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường đất, nước của khu vực. Để có biện pháp 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.

## **II. HIỆN TRẠNG KINH TẾ - XÃ HỘI**

### **1. Hiện trạng kinh tế**

Với đặc thù của một xã nông nghiệp nên tốc độ chuyển dịch cơ cấu kinh tế còn khá chậm. Khu vực I vẫn chiếm tỷ trọng cao; khu vực III có sự phát triển khá với tốc độ phát triển bình quân trên 50%/năm; khu vực II mặc dù vẫn tăng trưởng hàng năm (trên 35%) nhưng chiếm tỷ trọng thấp so với hai khu vực còn lại.

#### **– Trồng trọt**

Nhân dân tận dụng bờ bao nuôi tôm và đất xung quanh nhà ở để trồng các loại hoa màu, góp phần cải thiện bữa ăn gia đình, phục vụ cho chăn nuôi, đặc biệt là góp phần tăng thêm thu nhập kinh tế hộ. Trồng màu trong những năm gần đây có nhiều mô hình sản xuất mang lại hiệu quả kinh tế cao góp phần nâng giá trị sản lượng trên 01 ha đất nông nghiệp.

#### **– Chăn nuôi**

Bên cạnh thực hiện nuôi 01 vụ tôm, trồng 01 vụ lúa là chính, nông dân trong xã còn kết hợp trồng màu và phát triển chăn nuôi gia súc, gia cầm, góp phần tăng thêm thu nhập cho kinh tế hộ. Thực hiện tốt công tác phòng chống dịch bệnh; từ đó, không có trường hợp bệnh xảy ra trên địa bàn.

#### **– Thủy sản**

Đầu tư mở rộng các kênh trọng điểm, phục vụ tốt cho nuôi trồng thủy sản, phát triển ổn định về diện tích nuôi tôm, tuyên truyền vận động nhân dân thả giống đúng lịch thời vụ, giáo dục ý thức bảo vệ môi trường, tăng cường công tác hướng dẫn về kỹ thuật nuôi tôm,... Thực hiện tốt công tác chuyên giao khoa học kỹ thuật về khuyến nông, khuyến ngư cho nông dân; đã mở được 154 lớp tập huấn có 4.195 lượt người dự, góp phần nâng cao hiệu quả kinh tế trong sản xuất và bảo vệ tốt môi trường.

## 2. Hiện trạng xã hội

– Một bộ phận dân cư sinh sống bằng nghề thương mại – dịch vụ, buôn bán. Còn lại là nuôi trồng thủy hải sản.

– Tranh thủ nhiều nguồn vốn giúp nhân dân vay phát triển kinh tế gia đình, nhiều tiến bộ khoa học kỹ thuật được áp dụng vào trong sản xuất, hướng dẫn cách làm ăn, giải quyết việc làm cho người dân, từng bước nâng cao mức sống cho người dân.

## 3. Hiện trạng dân số và lao động

– Dân số khu vực quy hoạch năm 2016 khoảng 6.000 người. Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên khoảng 0,7%. Thành phần dân tộc chủ yếu là dân tộc Kinh, kế đến là Hoa và Khome.

– Dân cư phân bố không đều giữa các đơn vị hành chính xã, tập trung mật độ cao chủ yếu tại trung tâm xã, dọc các trục đường chính trong xã.

## III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

### Thống kê hiện trạng sử dụng đất

Stt	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	<b>Tổng diện tích tự nhiên</b>		<b>1.557,00</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>	<b>987,09</b>	<b>63,40</b>
1.1	Đất lúa nước	DLN		
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	LUN		
1.3	Đất trồng cây lâu năm	HNK	19,49	
1.4	Đất rừng phòng hộ	CLN		
1.5	Đất rừng đặc dụng	RPH		
1.6	Đất rừng sản xuất	RDD		
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	RSX	967,60	
1.8	Đất làm muối	NTS		
1.9	Đất nông nghiệp khác	LMU		
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	<b>414,65</b>	<b>26,63</b>
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS	1,09	
2.2	Đất quốc phòng	CQP		
2.3	Đất an ninh	CAN		
2.4	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	0,11	
2.5	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SKC	0,07	
2.6	Đất thể dục thể thao	DTT	0,22	
2.7	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS		

Stt	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
2.8	Đất di tích danh thắng	DDT		
2.9	Đất xử lý, chôn lấp chất thải	DRA		
2.10	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN	0,96	
2.11	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	0,37	
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	SMN		
2.13	Đất sông, rạch	SON	349,75	
2.14	Đất phát triển hạ tầng	DHT	62,08	
2.15	Đất phi nông nghiệp khác	PNK		
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>DCS</b>		
<b>4</b>	<b>Đất khu dân cư nông thôn</b>	<b>DNT</b>	<b>155,26</b>	<b>9,97</b>
	<i>Trong đó đất ở tại nông thôn</i>	<i>ONT</i>		

### 1. Hiện trạng đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp chiếm 63,40% diện tích khu vực quy hoạch, trong đó

- Đất trồng cây lâu năm 19,49 ha, chiếm 1,97% diện tích đất nông nghiệp.
- Đất nuôi trồng thủy sản 967,60 ha, chiếm 98,03% diện tích đất nông nghiệp.

### 2. Hiện trạng đất phi nông nghiệp

Đất phi nông nghiệp chiếm 26,63% diện tích khu vực quy hoạch, trong đó

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp 1,09 ha, chiếm 0,26% diện tích đất phi nông nghiệp.
- Đất sinh hoạt cộng đồng 0,11 ha, chiếm 0,03% diện tích đất phi nông nghiệp.
- Đất tôn giáo tín ngưỡng 0,96 ha, chiếm 0,23% diện tích đất phi nông nghiệp.
- Đất thể dục thể thao 0,22 ha, chiếm 0,05% diện tích đất phi nông nghiệp.
- Đất sản xuất kinh doanh 0,07 ha, chiếm 0,02% diện tích đất phi nông nghiệp.
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa 0,37 ha, chiếm 0,09% diện tích đất phi nông nghiệp.
- Đất phát triển hạ tầng 62,08 ha, chiếm 14,97% diện tích đất phi nông nghiệp.
- Đất sông rạch 349,75 ha, chiếm 84,35% diện tích đất phi nông nghiệp.

### 3. Hiện trạng đất khu dân cư nông thôn

Đất ở với diện tích 152,26 ha, chiếm 9,97% diện tích khu vực quy hoạch.

## **IV. HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

### **1. Hiện trạng hình thái kiến trúc các khu dân cư**

– Dân cư tập trung chủ yếu dọc ĐT 940, ĐH 15, dọc kênh Thạnh Mỹ và các kênh thủy lợi.

– Nhà được xây dựng tương đối tốt nhưng chưa theo quy hoạch.

### **2. Hiện trạng hệ thống các công trình công cộng, hành chính – dịch vụ**

#### **a) Trung tâm xã Hòa Tú 1**

– Trụ sở UBND xã, các khối phòng ban thuộc xã: vị trí tại ngã 4 đường huyện 15 và đường huyện 56, với diện tích 0,44 ha, được xây dựng khang trang, đã đáp ứng được các nhu cầu về thủ tục hành chính và quản lý trên địa bàn.

– Các điểm sinh hoạt cộng đồng chưa đạt chuẩn về diện tích cũng như trang thiết bị phục vụ.

#### **b) Các công trình giáo dục**

– Bậc Mầm non

+ Trường Mẫu giáo Hòa Tú 1 (ấp Hòa Trục): 0,2 ha, 100 học sinh

+ Trường Mẫu giáo Hòa Tú 1 (ấp Hòa Phương): 0,07 ha, 55 học sinh

– Bậc Tiểu học

+ Trường Tiểu học Hòa Tú 1 (ấp Hòa Trục): 0,46 ha, 253 học sinh.

+ Trường Tiểu học Hòa Tú 1 (ấp Hòa Trung): 0,95 ha, 99 học sinh.

+ Trường Tiểu học (ấp Long Hòa): 0,13 ha.

– Bậc Trung học

+ Trường THCS Hòa Tú 1: 1,10 ha, 495 học sinh.

+ Trường THPT Hòa Tú 1: 1,20 ha.

#### **c) Ngành dịch vụ – thương mại**

Trong khu vực quy hoạch không có công trình thương mại – dịch vụ.

### **3. Hiện trạng công viên cây xanh, công trình tôn giáo**

#### **a) Công viên cây xanh**

Khu vực quy hoạch chưa có công viên.

#### **b) Công trình tôn giáo**

– Bia Phú Lợi.

– Đình Hòa Tú.

### **4. Đánh giá chung về hiện trạng kiến trúc – cảnh quan**

– Các công trình về nhà ở chủ yếu mang tính tự phát chưa theo quy tắc cho phép.

– Cơ sở hạ tầng xã hội còn hạn chế, tỷ lệ đạt chuẩn Quốc gia còn thấp, chưa đáp ứng được yêu cầu của người dân.

– Chưa có Nhà văn hóa, công viên cây xanh tập trung.

– Diện tích các trường chưa đạt chuẩn còn nhiều. Vì thế trong tương lai cần đầu tư xây dựng mở rộng thêm ở các điểm trường, bố trí các điểm trường mầm

non và tiểu học hợp lý hơn để đáp ứng nhu cầu học tập tốt hơn cho con em trên địa bàn.

### Hiện trạng sử dụng đất năm 2016

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>220,16</b>	<b>9,05</b>
<b>1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>218,76</b>	
1.1	Đất ở	155,26	
1.2	Đất công trình công cộng	1,20	
1.3	Đất cây xanh – thể dục thể thao	0,22	
1.4	Đất giao thông	62,08	
<b>2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>1,40</b>	
2.1	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	0,07	
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,96	
2.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	0,37	
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>	<b>1336,84</b>	<b>90,95</b>
3.1	Đất nông nghiệp	987,09	
3.2	Đất sông, rạch	349,75	
	<b>Tổng diện tích tự nhiên</b>	<b>1.557,00</b>	<b>100,00</b>

## V. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### 1. Giao thông

#### a. Giao thông đường bộ

##### ❖ Đường tỉnh

ĐT. 940: đi từ Quốc lộ Quản Lộ - Phụng Hiệp thuộc xã Long Hưng, H. Mỹ Tú và kết thúc tại Quốc lộ Nam Sông Hậu thuộc xã Vĩnh Tân, TX. Vĩnh Châu. Tổng chiều dài ĐT. 940 khoảng 48.7 km. Đoạn đi qua khu vực quy hoạch đô thị Mỹ Xuyên dài khoảng 3.87 km có mặt đường láng nhựa rộng 6 m; nền đường 9 m.

##### ❖ Đường huyện

ĐH. 15, ĐH. 56 và tuyến đi dọc bờ bắc kênh Thạnh Mỹ, hiện trạng tuyến đạt cấp VI đồng bằng, mặt rộng 3.5 m, nền 6.5 m.

##### ❖ Đường xã

Các tuyến đường xã, chủ yếu là đường bê tông và đường đất nhỏ hẹp.

##### ❖ Đường đô thị

Khu vực quy hoạch chưa có đường đạt tiêu chuẩn đường đô thị.

##### ❖ Bến bãi

Hiện trong khu vực chưa có bến xe

❖ **Giao thông công cộng**

Hiện chưa có tuyến xe buýt đi qua khu vực quy hoạch.

**b. Giao thông đường thủy**

❖ **Các tuyến đường thủy**

Trong khu vực không có tuyến đường thủy trong danh mục được phân cấp quản lý của ngành giao thông, tuy nhiên tuyến kênh Thạnh Mỹ rộng khoảng 40 m có thể khai thác giao thông thủy khá thuận lợi.

❖ **Cảng, bến**

Trong khu vực hiện có các bến vật liệu xây dựng bố trí phía bờ bắc kênh Xáng, tại chân cầu qua kênh Xáng.

**c. Đánh giá hiện trạng giao thông**

❖ **Điểm mạnh**

– Đường bộ: hiện có các tuyến giao thông đối ngoại quan trọng đi qua khu vực là ĐT. 940, ĐH. 15, ĐH. 56.

– Đường thủy: có tuyến kênh Thạnh Mỹ có thể khai thác giao thông thủy.

❖ **Điểm yếu**

– Chất lượng hệ thống đường bộ không cao, chỉ có ĐT. 940 hiện đạt cấp IV đồng bằng, phần lớn các tuyến đường có cấp hạng kỹ thuật thấp, nền, mặt đường còn nhỏ hẹp.

– Giao thông đường thủy: trong khu vực chưa có bến cảng quy mô lớn.

❖ **Cơ hội**

Quy hoạch ngành GTVT tỉnh đã được phê duyệt, quy hoạch xây dựng nông thôn mới và nhất là quy hoạch đô thị là cơ sở cho việc tiến hành đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông.

❖ **Thách thức**

– Quản lý đất đường bộ và hành lang an toàn đường bộ là một thách thức.

– Địa chất nền đất yếu, địa hình có cao độ tự nhiên thấp, bị chia cắt bởi nhiều kênh rạch ... đòi hỏi chi phí đầu tư xây dựng giao thông cao.

– Yêu cầu về vốn để xây dựng các dự án giao thông rất lớn nhưng về nguồn vốn, khả năng huy động vốn hiện gặp nhiều khó khăn.

## **2. Cao độ nền và thoát nước mưa**

### **a) Địa hình**

Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng và thấp trũng. Cao độ lớn nhất trên tuyến ĐT. 940 và ĐH. 15 cũng như khu vực dân cư hiện hữu. Cao độ cao nhất khoảng 2,0 m. Cao độ thấp nhất trên nền đất ruộng và ao vườn 0,5 - 0,8 m.

### **b) Thoát nước mưa**

Khu vực quy hoạch hầu như chưa có hệ thống thoát nước, hiện tại chỉ có tuyến ĐT. 940 là có hệ thống mương hở dọc đường thu nước mưa, các khu vực còn lại nước mưa chảy tràn, tự thấm.

### **3. Hiện trạng cấp nước**

- Khu vực quy hoạch hiện nay chưa có hệ thống cấp nước tập trung đưa tới:
- Các hộ dân sử dụng nguồn nước ngầm cục bộ bằng các giếng khoan hộ gia đình và các lu vại chứa nước mưa, lắng nước sông.

### **4. Hiện trạng thoát nước thải, vệ sinh môi trường**

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

– Chất thải rắn của khu vực có khối lượng phát sinh nhỏ chưa được thu gom, các hộ dân đang xử lý bằng hình thức chôn lấp và đốt tại vườn nhà, hiện tượng rác thải bỏ dọc đường và các khu đất trống còn nhiều.

– Nghĩa trang (nghĩa địa) hiện tại khu vực có một nghĩa trang liệt sĩ, đối với nghĩa trang nhân dân chưa được đầu tư xây dựng, nhiều khu nghĩa địa nằm rải rác xen kẽ với dân cư và ở khu vực vườn ruộng.

### **5. Hiện trạng cấp điện**

– Hệ thống điện đảm bảo yêu cầu dùng điện cho nhân dân cũng như sản xuất. Tuy nhiên, mạng điện chưa đảm bảo phục vụ cho 100% hộ trên địa bàn xã do một số hộ hiện đang ở trong vùng khó khăn chưa có đường điện kéo đến

– Còn một số đoạn dân tự kéo điện trên những cột cây lâu năm thiếu an toàn, các hộ ở rải rác (trên đất sản xuất) không theo cụm - tuyến nên chưa có điện.

## **VI. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP**

### **1. Thuận lợi**

– Có vị trí địa lý, khoảng cách thuận lợi và môi liên hệ chặt chẽ với Vùng đồng bằng sông Cửu Long.

– Tiếp cận các tuyến giao thông đường bộ (ĐT, 940, ĐH. 15, ĐH. 56) cũng như giao thông thủy quan trọng của khu vực.

– Giao thông phát triển, thông tin liên lạc thông suốt, tạo điều kiện cho nhân dân sớm tiếp cận và mạnh dạn ứng dụng các tiến bộ khoa học – kỹ thuật mới vào sản xuất, nên hiệu quả đạt khá, cuộc sống ổn định, tăng thu nhập bình quân, tạo cơ sở thoát nghèo bền vững.

– Với quỹ đất xây dựng lớn, cảnh quan thiên nhiên đặc trưng của vùng sông nước và các chính sách khuyến khích của Chính quyền địa phương, Mỹ Xuyên có nhiều cơ hội thu hút các nhà đầu tư xây dựng các khu đô thị mới trên địa bàn trong tương lai.

– Cơ cấu kinh tế đã từng bước được thay đổi.

### **2. Cơ hội**

– Từ việc hình thành đô thị, Mỹ Xuyên có cơ hội tiếp nhận được các nguồn vốn ngân sách cũng như các nguồn tài trợ của chính quyền địa phương phục vụ cho mục tiêu xây dựng phát triển đô thị.

– Là trung tâm mới của huyện Mỹ Xuyên cũng như có vị trí thuận lợi về giao thông thủy, bộ và các yếu tố động lực khác, đô thị Mỹ Xuyên có



nhều điều kiện thuận lợi xây dựng đô thị, có cơ hội phát triển nhanh thành Thị trấn trong tương lai, thành trung tâm kinh tế - xã hội của huyện Mỹ Xuyên.

### **3. Khó khăn, thách thức**

– Hệ thống hạ tầng xã hội đã có, tuy nhiên các công trình chưa đáp ứng đủ về quy mô diện tích cũng như chưa đầy đủ yêu cầu về các khu chức năng cho một đô thị hiện đại.

– Hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn thiếu, cần phải từng bước đầu tư xây dựng để phục vụ sản xuất và đời sống (hệ thống giao thông, công trình thoát nước, mạng lưới điện, bãi rác, nghĩa địa ...).

– Nền kinh tế của khu vực tuy phát triển nhanh nhưng thiếu đồng bộ, chưa khai thác hết nội lực kết hợp với huy động các nguồn lực bên ngoài để đầu tư phát triển.

– Vấn đề ứng phó với biến đổi khí hậu – nước biển dâng đang đặt ra cho các đô thị ven sông rạch một thách thức lớn, đặc biệt là trong lĩnh vực phát triển đô thị và sản xuất nông nghiệp.

– Việc nâng cao trình độ của đội ngũ lao động phục vụ trong các ngành nghề, các khu vực và thu hút lao động có tay nghề đặt ra một thách thức cho ngành giáo dục đào tạo và Chính quyền trong việc mở rộng đầu tư các cơ sở giáo dục đào tạo, các trường dạy nghề.

## CHƯƠNG III: CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

### I. ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

- Đô thị huyện lỵ mới thuộc huyện Mỹ Xuyên có vị trí hết sức chiến lược về kinh tế cũng như văn hóa xã hội của huyện nói riêng và tỉnh nói chung.
- Là vị trí đô thị vệ tinh cho các đô thị lớn như: Thành phố Sóc Trăng, thị xã Vĩnh Châu.
- Là vùng đất có tiềm năng kinh tế về nuôi trồng thủy hải sản, nằm giữa 02 vùng biển (Vĩnh Châu, Trần Đề) và lúa (Mỹ Tú, Thạnh Trị, Ngã Năm).
- Là vùng đất có truyền thống cách mạng, nơi đây có di tích lịch sử cách mạng Đình Hòa Tú (di tích lịch sử cấp Quốc gia). Nơi đây cũng gắn liền với tên tuổi người anh hùng cách mạng Văn Ngọc Chính.

### II. CÁC MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

#### 1. Vị trí

- Khẳng định vị trí, vị thế, vai trò là trung tâm hành chính của huyện Mỹ Xuyên.
- Kết nối với hệ thống các đô thị trong khu vực, vùng, ...

#### 2. Bản sắc đặc thù

- Khai thác tiềm năng và các đặc điểm tự nhiên
- Duy trì đặc trưng đô thị sông nước, bảo tồn văn hóa.
- Thiết kế cần quan tâm và tôn trọng tự nhiên và môi trường sinh thái.

#### 3. Phát triển

- Cung cấp đa dạng về nơi ở và hoạt động.
- Phát triển kinh tế nhanh, thu hút nhiều dự án và chuyển dịch nhanh cơ cấu lao động.
- Phát triển xã hội và sự tham gia của cộng đồng.
- Cơ sở hạ tầng xanh bao gồm hệ thống giao thông.
- Tính kết nối toàn diện đối với khu vực lân cận và vùng.

#### 4. Cung cấp cơ hội giáo dục và việc làm

- Phát triển mạng lưới hạ tầng đáp ứng dự báo phát triển và gia tăng dân số.
- Tạo thu nhập và các lợi ích kinh tế.

#### 5. Bền vững

- Góp phần cho nền kinh tế đa dạng.
- Giữ đất nông nghiệp và nông thôn
- Tạo sự cân bằng lâu dài giữa các khu vực xây dựng và không gian mở.
- Bảo tồn hệ thống sông rạch tự nhiên và cải thiện tính đa dạng sinh thái.

### III. TÍNH CHẤT VÀ CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ

#### 1. Tính chất đô thị

Là đô thị hình thành mới thuộc huyện Mỹ Xuyên nằm trên trục Vành đai liên kết các đô thị trung tâm huyện, có những tính chất sau:

– Đô thị được đầu tư xây dựng về hạ tầng đạt tiêu chí đô thị loại V; định hướng là thị trấn huyện lỵ của huyện Mỹ Xuyên (khi thị trấn Mỹ Xuyên được nhập vào thành phố Sóc Trăng).

– Đô thị thương mại - dịch vụ - nông nghiệp, trong đó chủ đạo tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ phục vụ cho phát triển nông nghiệp.

#### 2. Thành phần chức năng của đô thị

Các khu chức năng trong đô thị gồm có:

– Khu công trình hành chính.

– Các khu thương mại dịch vụ.

– Các khu công trình văn hóa – thể dục thể thao, giáo dục, y tế.

– Các khu ở tập trung

– Hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Các khu chức năng khác ngoài dân dụng như: bến xe, công trình tôn giáo, cây xanh cách ly, ...

### IV. CÁC DỰ BÁO

#### 1. Dự báo quy mô dân số

– Theo Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, dân số hiện trạng đô thị Mỹ Xuyên khoảng 6.000 người.

– Tỷ lệ tăng tự nhiên năm 2016 khoảng 0,78%, dự kiến giai đoạn 2017 – 2020 tăng khoảng 1,0% và giai đoạn 2021 – 2030 tăng khoảng 1,2%.

– Tỷ lệ tăng dân số cơ học dự kiến giai đoạn 2017 – 2020 tăng khoảng 2,5% và giai đoạn 2021 – 2030 tăng khoảng 2,7%.

#### Dự báo quy mô dân số toàn đô thị đến năm 2030

Stt	Hạng mục	Hiện trạng	Dự báo Quy hoạch	
		2016	2020	2030
	<b>Quy mô dân số</b>	<b>6.000</b>	<b>6.885</b>	<b>10.094</b>
	Tỷ lệ tăng bình quân%/năm	3,28%	3,5%	3,9%
1	Tỷ lệ tăng tự nhiên, %/năm (kế hoạch)	0,78%	1,0%	1,2%
2	Tỷ lệ tăng cơ học: Tăng do dân số vắng lai, tạm trú và quá trình đô thị hóa (dự báo trung bình)	2,5%	2,5 %	2,7%

– Dân số tăng cơ học bao gồm các lực lượng sau:

+ Lao động trong các cơ sở sản xuất, khu cụm công nghiệp. Trong đó dự báo khoảng 80% số đó sẽ sinh sống tại địa phương, khoảng 20% là dân số

thu hút nơi khác đến.

+ Ngoài ra lực lượng công an, bộ đội, khách vãng lai và lượng học sinh trung học, dạy nghề trong vùng huyện và lân cận.

## 2. Dự báo quy mô đất đai

Theo Quy hoạch vùng tỉnh Sóc Trăng, tiêu chuẩn đất theo đô thị loại V là 100 - 150 m<sup>2</sup>/người. Nhu cầu đất đai cho đô thị như sau:

Năm	2016	2020	2030
Quy mô dân số (người)	6.000	8.000	10.000
Quy mô đất xây dựng đô thị (ha)		<b>800 - 1.200</b>	<b>1.500 – 1.600</b>

- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2020: 800 - 1.200 ha
- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2030: 1.500 – 1.600 ha.

## 3. Dự báo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

Các chỉ tiêu đề án Quy hoạch chung đô thị huyện lỵ Mỹ Xuyên định hướng đến năm 2030 và đạt tiêu chí đô thị loại V.

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị: 100 - 150 m<sup>2</sup>/người
- Chỉ tiêu đất dân dụng:  $\geq 78$  m<sup>2</sup>/người, trong đó:
  - + Đất ở đô thị: 45 – 55 m<sup>2</sup>/người
  - + Đất xây dựng công trình công cộng cấp đơn vị ở :  $\geq 1,5$  m<sup>2</sup>/người;
  - + Đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đô thị:  $\geq 3,5$  m<sup>2</sup>/người;
  - + Tỷ lệ đất giao thông khu vực trung tâm  $\geq 16\%$ .
- Các chỉ tiêu công trình hạ tầng xã hội
  - + Cơ sở y tế cấp đô thị  $\geq 2,8$  giường /1.000 dân;
  - + Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị  $\geq 2$  cơ sở;
  - + Công trình văn hóa cấp đô thị  $\geq 2$  công trình;
  - + Công trình thể dục thể thao cấp đô thị  $\geq 2$  công trình.
  - + Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị  $\geq 2$  công trình.
- Các chỉ tiêu cơ bản khác về hạ tầng xã hội theo bảng sau

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

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>1. Giáo dục</b>					
a. Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000 người	50	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
b. Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000 người	65	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
c. Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000 người	55	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
d. Trường phổ thông trung học, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000 người	40	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
<b>2. Thể dục thể thao</b>					
a. Sân vận động	Đô thị			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,8 2,5
b. Trung tâm TDTT	Đô thị			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,8 3,0
<b>3. Văn hoá</b>					
a. Thư viện	Đô thị			ha/công trình	0,5
b. Nhà văn hoá	Đô thị	số chỗ/1000 người	8	ha/công trình	0,5
<b>4. Chợ</b>	Đơn vị ở		1	ha/công trình	0,2
	Đô thị	công trình/đơn vị ở			0,8

- Các yêu cầu về công trình hạ tầng kỹ thuật
  - + Chỉ tiêu cấp nước: định mức  $\geq 100$  lít/người.ngày-đêm.
  - + Chỉ tiêu cấp điện: Phụ tải cấp điện sinh hoạt là 330 W/người.
    - Công cộng và dịch vụ = 30% sinh hoạt
    - Công nghiệp: 140 - 250 Kw/ha
  - + Thoát nước bản: 80% lượng nước cấp cho sinh hoạt.
  - + Chất thải rắn: 0,8 kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom  $\geq 85\%$ .

## CHƯƠNG IV: ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN

### I. Ý TƯỞNG MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN

#### 1. Quan điểm và nguyên tắc

##### a) Quan điểm

- Định hướng quy hoạch phát triển đô thị sinh thái bền vững, dựa trên các thế mạnh đặc thù địa lý tự nhiên hiện có, lấy đó làm tiền đề thúc đẩy quá trình đô thị hóa, chuyển đổi cơ cấu kinh tế và tăng trưởng GDP của huyện Mỹ Xuyên.
- Phát huy lợi thế của từng tiểu vùng để thu hút vốn đầu tư phát triển.
- Khai thác các trục hành lang kinh tế đô thị vùng và quốc gia.
- Khai thác các sông, rạch hiện có vào không gian cảnh quan của đô thị.
- Phát triển đô thị phải kết hợp chặt chẽ với bảo vệ môi trường sinh thái, đảm bảo phát triển bền vững và cảnh quan cho phát triển du lịch, đặc biệt là du lịch sinh thái.
- Cập nhật và khớp nối các dự án đang và sẽ triển khai của Huyện có liên quan đến khu vực nghiên cứu quy hoạch.

##### b) Nguyên tắc

- Tôn trọng điều kiện tự nhiên (địa hình, thủy văn, địa chất ...).
- Tính kết nối với hệ thống đô thị toàn huyện và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Mỹ Xuyên.
- Tính khả thi và hiệu quả về kinh tế - xã hội trong quản lý và triển khai quy hoạch.
- Mở rộng không gian của đô thị theo cả tuyến và diện ra các khu vực có quỹ đất thuận lợi, phát triển trên cơ sở kết nối hài hòa với không gian xung quanh. Tạo sự hài hòa giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện hữu.

#### 2. Tầm nhìn

**Đến năm 2020:** Mỹ Xuyên trở thành đô thị với các tiêu chí như sau:

- Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật phát triển đồng bộ với mạng lưới giao thông.
- Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội cơ bản đáp ứng được với quy mô phát triển dân số.
- Các khu ở được phát triển cảnh quan đồng bộ với hệ thống cơ sở hạ tầng.
- Tỷ lệ lao động có tay nghề được nâng lên, cơ cấu kinh tế đô thị có bước chuyển dịch và thay đổi.

**Đến năm 2030:** Mỹ Xuyên trở thành đô thị loại V, phát triển với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

- Các khu ở phát triển hài hòa.

- Hệ thống các công trình dịch vụ đô thị phát triển đồng bộ, hoạt động hiệu quả.
- Giao thông đối ngoại cấp vùng phát triển hoàn thiện, là cơ sở kết nối hiệu quả đô thị với vùng và liên vùng.
- Môi trường sinh thái, cảnh quan thiên nhiên được bảo vệ và tôn trọng.
- Lao động có tay nghề chiếm tỷ lệ cao, đời sống và thu nhập người dân được cải thiện và nâng cao.

### **3. Các mục tiêu phát triển đô thị**

- Khẳng định vị trí, vị thế, vai trò là trung tâm chính trị, kinh tế - xã hội của huyện Mỹ Xuyên.
- Khai thác tiềm năng và các đặc điểm tự nhiên.
- Mở rộng không gian kinh tế - xã hội đô thị.
- Duy trì đặc trưng đô thị miền Tây Nam bộ.
- Xây dựng mô hình phát triển đô thị theo cấu trúc tập trung – không gian mở.
- Kết nối với hệ thống các đô thị trong huyện Mỹ Xuyên và tỉnh Sóc Trăng cũng như các khu vực lân cận.
- Phát triển các khu chức năng của đô thị: trung tâm hành chính - dịch vụ công cộng, trung tâm giáo dục – đào tạo, trung tâm văn hóa – TDTT, ...
- Phát triển khung hạ tầng kỹ thuật kết nối với các trục hành lang kinh tế đô thị vùng theo định hướng quy hoạch để khẳng định vai trò vị thế của đô thị trong vùng tạo sức hấp dẫn đầu tư.
- Tạo sự cân bằng lâu dài giữa các khu vực xây dựng và không gian mở.
- Bảo tồn hệ thống kênh rạch tự nhiên và cải thiện tính đa dạng sinh thái.

### **4. Cấu trúc đô thị**

#### **a) Cấu trúc giao thông**

Cấu trúc khung giao thông đô thị căn cứ vào các trục đường bộ và đường thủy cơ bản sau:

- Đường bộ: ĐT 940 xuyên suốt phía Tây đô thị theo hướng Bắc Nam.
- Đường thủy: kênh Xáng và kênh Thạnh Mỹ chảy giữa đô thị tạo nên trục cảnh quan Đông Tây cho đô thị Mỹ Xuyên.

#### **b) Cấu trúc khu chức năng**

- Cấu trúc đô thị phát triển theo dạng tập trung kết hợp phát triển theo tuyến trên cơ sở phát triển dọc Đường tỉnh 940, Đường tỉnh 937B và hai bên kênh Xáng và kênh Thạnh Mỹ.
- Hạt nhân của đô thị sẽ bao gồm trung tâm đô thị và các khu ở kết hợp với hệ khung sinh thái gồm các kênh rạch tự nhiên.
- Khu vực ngoại vi: phía Bắc và phía Đông Nam của đô thị, đóng vai trò là vành đai xanh, không gian mở của đô thị.

## II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN

### 1. Phân vùng phát triển

#### a) Vùng phát triển đô thị

Vùng phát triển đô thị gồm chuỗi các khu đô thị liên kết với nhau từ trung tâm khu vực quy hoạch về phía Tây, dọc 2 bên đường tỉnh 940, đường tỉnh 937B.

#### b) Vùng cây xanh cảnh quan, không gian mở

Kết nối cây xanh cảnh quan dọc kênh Xáng, kênh Thạnh Mỹ và hệ thống kênh rạch nhỏ, tạo nên một đô thị sinh thái đặc trưng của vùng Tây Nam bộ.

### 2. Định hướng hệ thống các khu đô thị

Đến năm 2030, đô thị huyện lỵ Mỹ Xuyên sẽ hình thành 05 khu đô thị

#### a) Khu đô thị số 1

- Vị trí: giữa kênh Xáng và kênh Thạnh Mỹ, đường tỉnh 940 về phía Đông.
- Quy mô quy hoạch
  - + Diện tích: khoảng 393,0 ha.
  - + Dân số: 4.000 người.
- Chức năng:
  - + Trung tâm hành chính, chính trị cấp đô thị;
  - + Trung tâm thương mại – dịch vụ cấp đô thị;
- Tổ chức không gian: trung tâm hành chính cấp đô thị, công viên cây xanh cấp đô thị, bến xe cấp đô thị, đất thương mại – dịch vụ, đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, đất ở xây dựng mới, công viên cây xanh khu ở ...

#### b) Khu đô thị số 2

- Vị trí: Từ kênh Thạnh Mỹ về phía Nam, từ Đường tỉnh 940 về phía Đông.
- Quy mô quy hoạch
- + Diện tích: khoảng 339,0 ha.
  - + Dân số: 1.000 người.
- Chức năng:
  - + Trung tâm thương mại – dịch vụ,
  - + Trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị.
- Tổ chức không gian: trung tâm TĐTT, đất thương mại – dịch vụ, đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, đất ở xây dựng mới, công viên cây xanh khu ở ...

#### c) Khu đô thị số 3

- Vị trí: từ trục đường Đông Tây (theo quy hoạch) về phía Nam, từ ĐT 940 về phía Tây.
- Quy mô quy hoạch
- + Diện tích: khoảng 206,0 ha.
  - + Dân số: 1.000 người.
- Chức năng: khu dân cư.



– Tổ chức không gian: trung tâm khu ở, đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, đất ở xây dựng mới, công viên cây xanh khu ở ...

#### **d) Khu đô thị số 4**

– Vị trí: từ trục đường tỉnh 937B về phía Bắc, từ Đường tỉnh 940 về phía Tây.

– Quy mô quy hoạch

+ Diện tích: khoảng 249,0 ha.

+ Dân số: 1.000 người.

– Chức năng: khu dân cư.

– Tổ chức không gian: trung tâm khu ở, đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, đất ở xây dựng mới, công viên cây xanh khu ở ...

#### **e) Khu đô thị số 5**

– Vị trí: từ kênh Xáng về phía Bắc, từ ĐT 940 về phía Đông.

– Quy mô quy hoạch

+ Diện tích: khoảng 393,0 ha.

+ Dân số: 3.000 người.

– Chức năng: khu dân cư.

– Tổ chức không gian: trung tâm khu ở, đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, đất ở xây dựng mới, công viên cây xanh khu ở ...

### **3. Định hướng các trung tâm chuyên ngành**

#### **a) Trung tâm đô thị**

– Trung tâm hành chính đô thị: tại khu đô thị số 1.

– Trung tâm các khu đô thị: được phân bố theo các khu đô thị 1, 2, 3, 4, 5. Xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp các công trình công cộng phục vụ cho dân cư.

#### **b) Trung tâm thương mại – dịch vụ**

Xây dựng các trung tâm thương mại – dịch vụ dọc Đường tỉnh 940, dọc Đường tỉnh 937B có quy mô cấp đô thị, phục vụ cho đô thị huyện lỵ Mỹ Xuyên và các khu vực lân cận.

#### **c) Trung tâm văn hóa – TDTT**

– Nhà văn hóa cấp đô thị nằm trong khu trung tâm hành chính mới thuộc khu đô thị số 1.

– Trung tâm TDTT phía Nam kênh Thạnh Mỹ, thuộc khu đô thị số 2, quy mô cấp đô thị gồm sân thể thao và nhà thi đấu.

#### **d) Trung tâm y tế**

Xây dựng Bệnh viện huyện và Trung tâm y tế dự phòng giáp ranh phía Đông của đô thị.

### III. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN KHU CHỨC NĂNG

#### 1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Quy hoạch đến 2030 (10.000 người)	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	<b>871,00</b>	
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>738,48</b>	<b>100,00</b>
1	Đất ở	450,00	60,94
2	Đất công trình công cộng	9,66	1,31
2.1	<i>Đất công trình hành chính</i>	4,45	
2.2	<i>Đất công trình y tế</i>	0,42	
2.3	<i>Đất công trình giáo dục</i>	4,79	
3	Đất thương mại – dịch vụ + ở	145,82	19,75
4	Đất cây xanh + TĐTT	68,00	9,21
5	Đất giao thông	65,00	8,80
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>132,62</b>	
1	Đất công trình cấp Huyện	47,84	
1.1	<i>Đất công trình hành chính</i>	26,66	
1.2	<i>Đất công trình y tế</i>	2,70	
1.3	<i>Đất công trình giáo dục</i>	3,22	
1.4	<i>Đất tôn giáo – di tích lịch sử</i>	5,16	
1.5	<i>Đất công trình văn hóa + TĐTT</i>	4,53	
1.6	<i>Đất cây xanh quảng trường</i>	5,57	
2	Đất du lịch	11,85	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	72,93	
3.1	<i>Bến bãi, tiểu thủ công nghiệp</i>	22,19	
3.2	<i>Đất giao thông đối ngoại</i>	30,00	
3.3	<i>Đất nghĩa trang</i>	5,62	
3.4	<i>Đất tập kết rác</i>	6,00	
3.5	<i>Đất bến xe</i>	3,06	
3.6	<i>Trạm cấp nước</i>	1,38	
3.7	<i>Trạm xử lý nước thải</i>	4,68	
<b>B</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>685,90</b>	
1	Đất sản xuất nông nghiệp	570,90	
2	Đất sông suối	115,00	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.557,00</b>	

## 2. Quy hoạch sử dụng đất các khu đô thị

Trên cơ sở hình thành 5 khu đô thị, tùy theo tính chất và chức năng, định hướng quy hoạch sử dụng đất cho các khu đô thị như sau

### a) Khu đô thị số 1

- Công trình hành chính - công cộng – thương mại – dịch vụ
  - + Trụ sở khối hành chính và các ban ngành cấp Huyện.
  - + Bệnh viện Huyện và Trung tâm y tế dự phòng.
  - + Bưu điện, ngân hàng.
  - + Chợ huyện.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công trình giáo dục
  - + Trường Mầm non
  - + Trường Tiểu học, THCS, THPT
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 3 tầng
- Công viên cây xanh – TĐTT - mặt nước
  - + Quy hoạch khu cây xanh công viên.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất: mật độ xây dựng: 5 – 10%, tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại – dịch vụ
  - + Nhà ở cải tạo, chỉnh trang
  - + Nhà liên kế phố
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 100 – 125 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 60 – 80%
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Nhà ở mật độ thấp
  - + Loại hình nhà vườn hoặc biệt thự.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 300 – 500 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 2 tầng
- Đất phát triển du lịch.
- Các công trình hạ tầng
  - + Các cơ sở kho tàng, bến bãi.
  - + Các cơ sở tiêu thụ công nghiệp.

## **b) Khu đô thị số 2**

- Công trình công cộng – thương mại – dịch vụ
  - + Trụ sở Công an Huyện.
  - + Các công trình thương mại – dịch vụ.
  - + Trung tâm thể dục thể thao cấp Huyện.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công trình giáo dục
  - + Trường Mầm non
  - + Trường Tiểu học
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 3 tầng
- Công viên cây xanh - mặt nước
- Các chỉ tiêu sử dụng đất: mật độ xây dựng: 5 – 10%, tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại – dịch vụ
  - + Nhà ở cải tạo, chỉnh trang
  - + Nhà liên kế phố
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 100 – 125 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 60 – 80%
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Nhà ở mật độ thấp
  - + Loại hình nhà vườn hoặc biệt thự.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 300 – 500 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 2 tầng
- Công trình tôn giáo: khu Bia tưởng niệm Phú Lợi.

## **c) Khu đô thị số 3**

- Công trình công cộng – thương mại – dịch vụ
  - + Các công trình thương mại – dịch vụ.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công trình giáo dục

- + Trường Mầm non
- + Trường Tiểu học
- + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
  - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
  - Tầng cao trung bình: 3 tầng
- Công viên cây xanh - mặt nước
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất: mật độ xây dựng: 5 – 10%, tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại – dịch vụ
  - + Nhà ở cải tạo, chỉnh trang
  - + Nhà liên kế phố
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 100 – 125 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 60 – 80%
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Nhà ở mật độ thấp
  - + Loại hình nhà vườn hoặc biệt thự.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 300 – 500 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 2 tầng
- Đất phát triển du lịch.
- Các công trình hạ tầng
  - + Các cơ sở kho tàng, bến bãi.
  - + Các cơ sở tiêu thụ công nghiệp.

#### **d) Khu đô thị số 4**

- Công trình công cộng – thương mại – dịch vụ
  - + Các công trình thương mại – dịch vụ.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công trình giáo dục
  - + Trường Mầm non
  - + Trường Tiểu học, THCS, THPT
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công viên cây xanh - mặt nước

- + Các chỉ tiêu sử dụng đất: mật độ xây dựng: 5 – 10%, tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại – dịch vụ
  - + Nhà ở cải tạo, chỉnh trang
  - + Nhà liên kế phố
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 100 – 125 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 60 – 80%
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Nhà ở mật độ thấp
  - + Loại hình nhà vườn hoặc biệt thự.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 300 – 500 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 2 tầng

#### e) Khu đô thị số 5

- Công trình công cộng – thương mại – dịch vụ
  - + Các công trình hành chính cấp đô thị.
  - + Các công trình thương mại – dịch vụ.
  - + Công trình thể dục thể thao.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công trình giáo dục
  - + Trường Mầm non
  - + Trường Tiểu học, THCS
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công viên cây xanh - mặt nước
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất: mật độ xây dựng: 5 – 10%, tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại – dịch vụ
  - + Nhà ở cải tạo, chỉnh trang
  - + Nhà liên kế phố
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 100 – 125 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 60 – 80%
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng

- Nhà ở mật độ thấp
  - + Loại hình nhà vườn hoặc biệt thự.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 300 – 500 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 2 tầng
- Công trình tôn giáo: đình Hòa Tú.

#### IV. ĐỊNH HƯỚNG TỔ CHỨC KHÔNG GIAN (THIẾT KẾ ĐÔ THỊ)

##### 1. Định hướng khung thiết kế đô thị tổng thể

Khung phát triển đô thị Mỹ Xuyên bao gồm những yếu tố cơ bản tạo nên không gian kinh tế, không gian cảnh quan và phân định các khu chức năng chính của đô thị.

##### a) Tuyến ĐT. 940, ĐT 937B

Đây vừa là trục giao thông đối ngoại chính, vừa đóng vai trò là động lực cho sự giao lưu về mọi mặt với các khu vực xung quanh trong Huyện, Tỉnh.

##### b) Tuyến ĐH. 15

Đây là tuyến đường kết nối các tuyến đường giao thông nội thị, giúp cho việc phân luồng giao thông đối nội và đối ngoại được thuận lợi, hợp lý hơn, nối kết thuận lợi với các đầu mối giao thông.

##### 2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

##### a) Tổ chức giao thông trong không gian đô thị

– Giao thông đối ngoại: khai thác tuyến đường thành một hệ khung giao thông đối ngoại đảm bảo các hoạt động giao thông trong và ngoài đô thị được thuận lợi.

– Giao thông đối nội:

+ Khai thác trục cảnh quan chính đô thị. Các công trình thương mại dịch vụ, hành chính, văn hóa giáo dục của đô thị, phần lớn tập trung trên trục đường này, đây cũng là trục tập trung nhiều nhà liên kế mật độ cao và các khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại.

+ Các tuyến đường nội thị được phân bố với khoảng cách trung bình 300 – 500 m trên cơ sở phù hợp với các tuyến đường hiện trạng và địa hình tự nhiên.



## **b) Không gian thương mại dịch vụ**

Bố trí các công trình dịch vụ đô thị và đóng vai trò là điểm nhấn, khuyến khích xây cao tầng ở các vị trí này.



## **c) Không gian khu ở sinh thái bền vững**

– Các khu nhà ở đô thị phần lớn là nhà ở mật độ thấp và trung bình để hình thành nên một “đô thị” với hình ảnh mái nhà thấp thoáng dưới tán cây, vườn cây, khác với hình ảnh ngột ngạt, mật độ xây dựng dày đặc của các khu trung tâm đô thị lớn.

– Dọc các trục đường lớn và trục cảnh quan chính của đô thị, phát triển các dãy nhà liên kế kết hợp dịch vụ, tuy nhiên cần chú ý đến mật độ xây dựng của công trình, không nên vượt quá 70% để dành các không gian thoáng, trồng cây xanh và lấy ánh sáng cho nhà ở.

– Không gian phía trước mặt tiền đối với các khu vực này cho phép xây dựng sát đường để thuận tiện khai thác kinh doanh.

## **3. Hướng dẫn thiết kế và kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan**

### **a) Các công trình công cộng**

– Đối với các công trình hành chính, cần ưu tiên giải pháp hợp khối trong bố cục tổng thể.

– Các công trình dịch vụ có thể đứng độc lập, ưu tiên bố trí dọc các trục phố chính như bưu điện, ngân hàng, nhà văn hoá .v.v...

– Tại khu vực các giao lộ lớn, cần ưu tiên bố trí các công trình có quy mô lớn và chiều cao tạo điểm nhấn cho đô thị như các siêu thị, trung tâm thương mại,.....Các khu vực này có thể xây cao 4 - 6 tầng tùy theo lộ giới từng tuyến đường.

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

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

– Trong khu trung tâm, các công trình công cộng cần quan tâm bố trí các bãi đậu xe.



## **b) Quảng trường, công viên và cây xanh**

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

– 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 chòng 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 15%, các công trình kiến trúc, các công trình xây dựng không quá 2 tầng và cần có sự phong phú tùy theo tính chất từng khu chức năng.



## **c) Không gian kiến trúc trên các trục cảnh quan**

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

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

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

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

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

– Tại vị trí các vòng xoay tại các nút giao thông, đề xuất bố trí cây xanh trang trí kết hợp với vòi phun nước, tượng đài và các yếu tố cảnh quan khác. Chú ý, không trồng các loại cây quá cao làm cản trở tầm nhìn.

#### **d) Không gian kiến trúc các khu nhà ở**

Trong các khu nhà ở cần phối hợp hài hòa giữa các loại hình nhà ở, tùy theo vị trí, chức năng, tầng cao của mỗi loại hình nhà và tính chất từng khu vực để có giải pháp bố trí phù hợp. Cần quan tâm một số nguyên tắc cơ bản như sau:

– Đối với các khu nhà liên kế phố: có thể kết hợp dịch vụ trên một số tuyến đường trung tâm và cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các trường hợp còn lại cần có khoảng lùi phía trước và sau khoảng 2 – 3 m, tầng cao trung bình 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng 60 - 70%, khuyến khích tổ chức các giếng trời trong công trình.

– Đối với các khu nhà mật độ thấp (nhà vườn, biệt thự): bố trí ở các tuyến đường phụ và có tính chất yên tĩnh, các loại nhà dạng này cần có không gian sân vườn rộng, giao thông hạn chế xuyên cắt, tầng cao trung bình 1 - 2 tầng, mật độ xây dựng 20 - 40%.

### **V. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

#### **1. Quy hoạch giao thông**

##### **a) Hệ thống giao thông đối ngoại**

###### **Đường bộ**

###### **❖ Đường tỉnh**

• Đường hiện hữu nâng cấp ĐT. 940 đoạn qua khu vực đô thị Mỹ Xuyên sẽ được cải tạo nâng cấp thành đường trục chính đô thị với lộ giới 50 m.

• Đường tỉnh quy hoạch mới

Theo quy hoạch của ngành GTVT tỉnh, ĐT. 937B đi từ thành phố Sóc Trăng đến huyện Mỹ Xuyên đi xuyên qua đô thị. Khi đi qua đô thị Mỹ Xuyên lộ giới 27 m và đầu nối vào điểm giao nhau giữa ĐH. 15 và ĐT. 940.

###### **❖ Đường huyện**

– ĐH.15 sẽ được nâng cấp thành đường cấp khu vực, lộ giới 20 m.

– ĐH.51 sẽ được nâng cấp từ tuyến đường hiện hữu đi dọc bờ bắc kênh Thạnh Mỹ. Quy mô tuyến đường là đường cấp khu vực, lộ giới 20 m.

– ĐH. 54 sẽ được nâng cấp thành đường chính khu vực, lộ giới 27 m.

###### **❖ Hệ thống bến bãi**

Quy hoạch mới bến xe đô thị Mỹ Xuyên tại phía Nam kênh Xáng, ngay giao lộ giữa 2 tuyến đường chính khu vực với quy mô khoảng 3 ha.

###### **Đường thủy**

Để phát huy năng lực giao thông thủy của hệ thống kênh rạch hiện có, kiến nghị cần thường xuyên nạo vét tuyến kênh Thạnh Mỹ đảm bảo cấp kỹ thuật tối thiểu đạt cấp V. Đề xuất nạo vét mở rộng đoạn rạch phía sau trường THPT Hòa Tú 1 tạo thành âu thuyền và hồ cảnh quan.

###### **❖ Cảng, bến**

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

– Bến hàng hóa phía Tây: bố trí phía Bắc kênh Thạnh Mỹ.

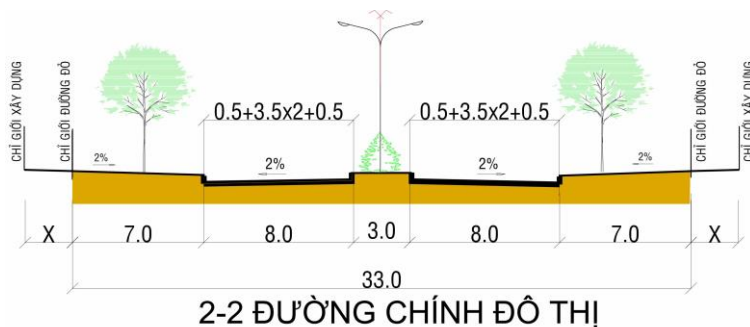
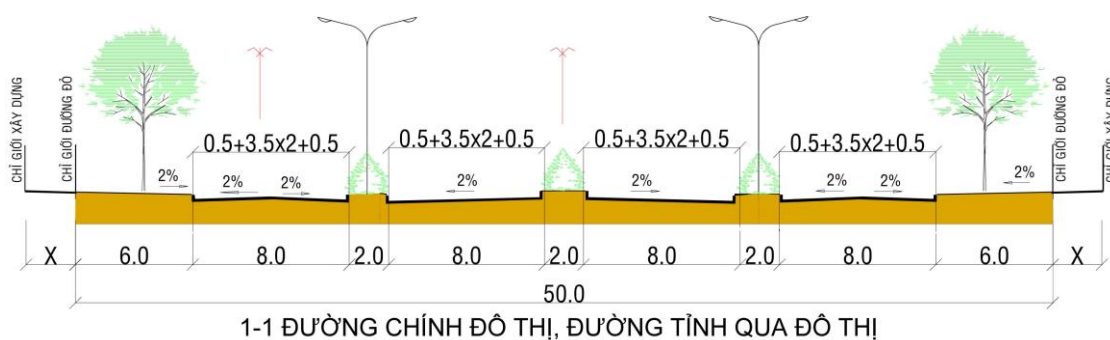
- Bến hàng hóa phía Đông: bố trí phía Bắc kênh Thạnh Mỹ, trong khu vực quy hoạch đất các cơ sở tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi.
- Bến khách du lịch, kết hợp với hàng hóa nông sản: bố trí trên kênh Thạnh Mỹ, tại khu Thương mại của đô thị.
- Bến khách: quy hoạch mới bến khách tại cù lao phía Tây đường ĐT. 940, trong khu đất quy hoạch du lịch.

### b) Hệ thống giao thông đô thị

– Mạng lưới đường đô thị được hình thành trên cơ sở khung chính là ĐT. 940, ĐT. 937B, các trục vành đai, các trục xuyên tâm và các tuyến nhánh tạo thành mạng lưới giao thông đô thị hiện đại, thông suốt, đảm bảo kết nối thuận tiện các khu vực chức năng khác nhau của đô thị với nhau.

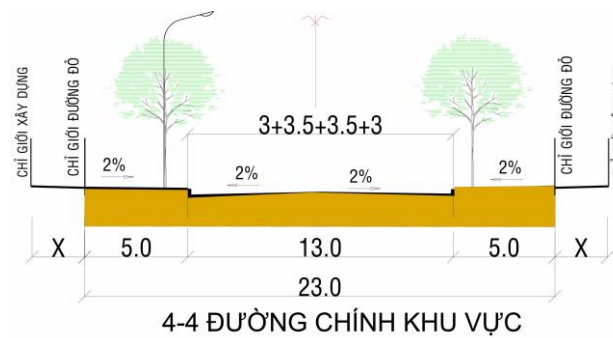
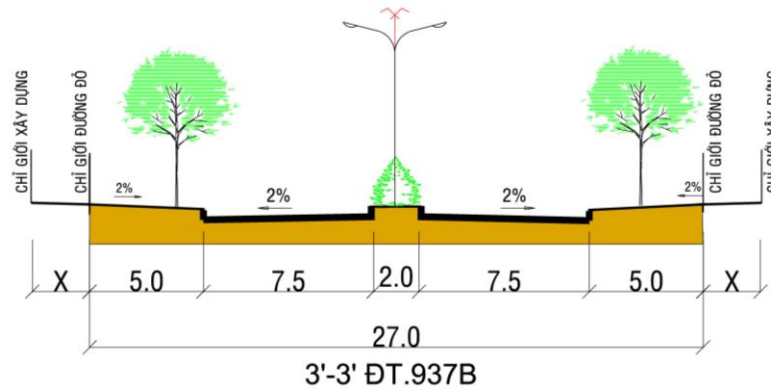
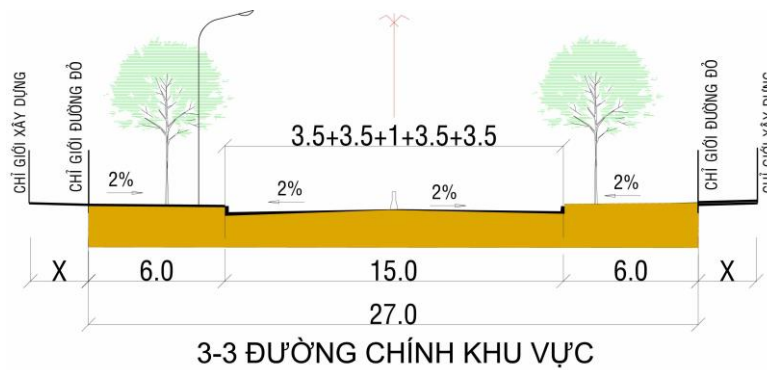
#### ❖ Đường chính đô thị

- Các tuyến đường đối ngoại: ĐT. 940, ĐT. 937B là các trục giao thông đối ngoại và là các trục chính đô thị.
- Mở mới trục vành đai vòng cung (bán kính khoảng 1.250 m, tâm nằm trên trục ĐT. 940), lộ giới tuyến đường là 50 m.
- Mở mới tuyến vành đai mở rộng về phía Đông: kết nối với trục vành đai vòng cung tại ĐT. 940, kéo dài tuyến đến gần giáp ranh phía Đông của đô thị. Tuyến vành đai này sẽ hình thành nên khu vực phát triển không gian đô thị mở rộng về phía Đông (phía chịu sức hút của đô thị trung tâm tỉnh là TP. Sóc Trăng).
- Mở mới trục chính đô thị có hướng tuyến hình bầu dục, bao quanh vùng lõi của đô thị Mỹ Xuyên. Lộ giới tuyến chính đô thị này là 33 m, 4 làn xe.



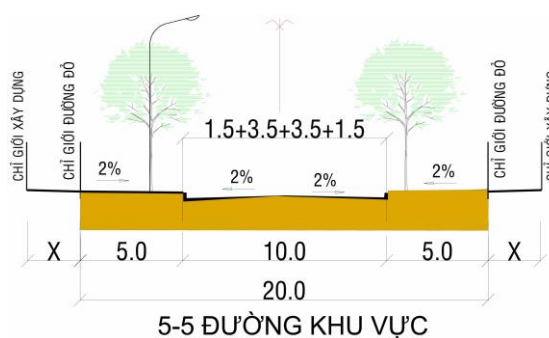
### ❖ Đường chính khu vực

Các tuyến đường chính khu vực sẽ kết nối với các tuyến đối ngoại và 2 trục vành đai, hình thành nên khung giao thông chính của đô thị. Các tuyến đường chính khu vực có lộ giới 23 - 27 với 4 làn xe, mặt cắt ngang như các hình dưới đây.

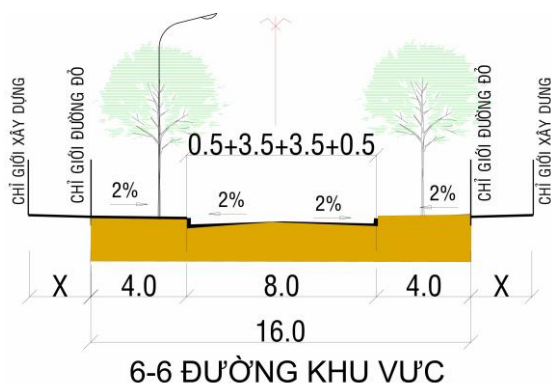


### ❖ Đường khu vực

– Các tuyến đường khu vực cách nhau khoảng 250 – 300 m, có quy mô như sau: lòng đường 10 m, vỉa hè 5 m x 2, lộ giới 20 m.



– Riêng một số tuyến đường khu vực có chiều dài dưới 300m có quy mô như sau: lòng đường 8 m, vỉa hè 4 m x 2, lộ giới 16 m.



### ❖ Bãi đỗ xe

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

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

### ❖ Nút giao thông

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

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

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

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

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

### c) Giao thông công cộng

Quy hoạch phát triển mạng lưới GTVT hành khách công cộng hợp lý, tiên tiến, hiện đại sẽ đáp ứng nhu cầu đi lại của nhân dân và góp phần hạn chế sự gia tăng số lượng phương tiện giao thông cá nhân, giảm ùn tắc giao thông, giảm mức độ ô nhiễm môi trường do các phương tiện GTVT gây ra. Đây cũng là giải pháp tối ưu cho giao thông đô thị. QHGTVT của ngành giao thông tỉnh Sóc Trăng đã có đề xuất quy hoạch tuyến xe buýt số 18 (Vĩnh Châu – Thạnh Phú) đi trên tuyến ĐT. 940. Tuyến xe buýt số 18 sẽ kết nối với các tuyến xe buýt số 02 (Tp. Sóc Trăng – Châu Thành – Ngã Bảy), 07 (Tp. Sóc Trăng – TX Vĩnh Châu), 10 (Vĩnh châu - Đại Ngãi), 22 (Long Hưng – Thạnh Phú)...

## 2. Cao độ nền và thoát nước mưa

### a) Cơ sở thiết kế

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
- Các số liệu về điều kiện tự nhiên.

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành của Nhà nước.

### **b) Quy hoạch chiều cao đất xây dựng (san nền)**

❖ **Xác định cao độ khống chế:** căn cứ Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 về Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Cao độ khống chế cốt xây dựng của các đô thị được xác định:

$H_{xd} > H$  (mức nước cao nhất ứng với tần suất tính toán) + 0,5 m.

- Đối với các khu vực không có đầy đủ số liệu thủy văn (không có hoặc xa trạm thủy văn): có thể xác định theo cao độ của các đỉnh lũ, triều lịch sử tại địa phương để xác định mức nước cao nhất.

- Đối với các khu trung tâm đô thị, khu nhà ở với mật độ cao: mức nước tính toán là mức nước cao nhất với chu kỳ 100 năm ( $P = 1\%$ )

- Đối với khu nhà ở với mật độ thấp, khu cây xanh: mức nước tính toán là mức nước cao nhất với chu kỳ 10 - 20 năm ( $P = 5 - 10\%$ ).

- Với mực lũ của sông Hậu trong khu vực của tỉnh và hệ thống kênh rạch đi ngang khu vực có cao độ đỉnh là 1,5 m năm 2015 (số liệu công bố năm 2015).

❖ **Giải pháp:** Phương án san nền có thể sử dụng một hoặc kết hợp các giải pháp sau

- San đắp toàn bộ diện tích xây dựng: sử dụng đối với những khu vực xây dựng mới, các khu dân cư tập trung. Khu đô thị mới phát triển sẽ tổ chức san nền đạt cao độ khống chế, xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh, cải tạo nạo vét kênh rạch, đào hồ để tăng khả năng thoát nước và bảo vệ cảnh quan môi trường.

- Đắp đê bao vượt đỉnh lũ kết hợp với đường giao thông: sử dụng đối với các khu vực xây dựng mật độ thấp, khu vực sản xuất nông nghiệp.

- Chọn cao độ xây dựng: do địa hình đô thị trũng, thường xuyên bị ảnh hưởng của lũ lụt trên hệ thống sông Mêkông, chọn cao độ nền xây dựng  $H_{xd} \geq 2,00$  m (cao độ đỉnh lũ năm 2000 sông Hậu tại khu vực 1.5 m đồng thời tính tới quá trình ảnh hưởng biến đổi khí hậu nước biển dâng 20 năm tới dự kiến 0,2 – 0,3 m).

- Định hướng san nền như sau:

- + Đối với khu vực phát triển mới, khu vực mật độ xây dựng cao, cụm công nghiệp, đắp nền toàn bộ khu vực tới cao độ  $H_{xd} \geq 2,00$  m bằng với cao độ hiện hữu của 2 tuyến đường tỉnh và huyện đi ngang qua khu vực.

- + Đối với công trình hiện hữu: từng bước hoàn thiện mặt phủ, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải... trong quá trình cải tạo công trình tiến hành tôn nền tới cao độ khống chế xây dựng)  $H > 2,0$  m.

- + Với khu vực nhà ở kết hợp sản xuất giữ nguyên cao độ hiện trạng chỉ tiến hành đắp nền cho khu vực xây dựng nhà ở, các tuyến giao thông kết hợp làm đê bao xây dựng đạt cao độ  $> 2,0$  m.

### **c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước mưa của đô thị được xây dựng mới.

– Với khu vực trung tâm hệ thống thoát nước được thiết kế bằng công tròn có đường kính D600 – D1200, thoát ra hệ thống sông, rạch hiện hữu trong khu vực, nạo vét các rạch tăng khả năng thoát nước, hạn chế việc lấp các rạch tự nhiên trong đô thị.

– Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực trung tâm xây mới tách riêng với nước thải, các tuyến thoát nước mưa được bố trí dọc theo các trục đường để thu nước từ nền chảy ra và thoát xuống các rạch.

– Với khu vực ngoại biên, vùng nhà ở kết hợp sản xuất, hệ thống thoát nước là hệ thống mương thu nắp đan dọc theo các đường giao thông.

– Tính toán thủy văn, thủy lực mạng lưới thoát nước mưa được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn:  $Q = \varphi \cdot q \cdot F$  (l/s)

Trong đó: Q: lưu lượng tính toán (l/s)

q: cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

$\varphi$ : hệ số mặt phủ

F: diện tích lưu vực (ha)

+ Chu kỳ tràn công P = 2

+ Độ đầy công tính toán h/p = 1 .

– Toàn bộ khu vực được chia làm 6 lưu vực chính. Với 2 tuyến kênh là kênh Thạnh Mỹ và kênh Xáng là ranh giới phân chia lưu vực.

#### **d) Các công tác chuẩn bị kỹ thuật**

– Địa bàn đô thị có nhiều kênh rạch, giải pháp kè chắn kết hợp với đê bao chống sạt lở với việc làm giao thông cảnh quan cần sớm nghiên cứu đầu tư xây dựng trong giai đoạn đầu.

– Kiến nghị: trên toàn đô thị chưa có bản đồ đo đạc địa hình theo hệ cao độ, toạ độ quốc gia (VN-2000). Đề nghị các cấp thẩm quyền địa phương đo đạc địa hình để xác định cao độ xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thoát nước, thủy lợi, xây dựng ...) và công trình xây dựng.

### **3. Quy hoạch cấp nước**

#### **a) Căn cứ cơ sở lập quy hoạch**

– Hiện trạng hệ thống cấp nước khu vực quy hoạch.

– Định hướng phát triển nguồn cấp nước tỉnh Sóc Trăng và vùng ĐBSCL.

– Định hướng phát triển không gian đô thị.

– Tiêu chuẩn quy phạm TCVN 33-2006.

#### **b) Nhu cầu dùng nước**

Tổng nhu cầu dùng nước:  $Q = 2.500 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

– Với tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 120 lít/người.ngày.

– Các cơ sở tiêu thụ công nghiệp tập trung tiêu chuẩn 30 m<sup>3</sup>/ha.ngày với 80% diện tích.

## Tổng hợp nhu cầu dùng nước

Stt	Hạng mục	Dân số (người)	Tiêu chuẩn Lít/người.ng	Nhu cầu m <sup>3</sup> /ngày
1	Sinh hoạt dân cư	10,000	120	1.200
2	Công cộng-dịch vụ		10%sh	120
3	Các cơ sở nhỏ trong đô thị		10%sh	120
4	Tưới cây - đường		8% sh	96
5	Các cơ sở tiểu thủ công nghiệp tập trung	22,19 (ha)	30 m <sup>3</sup> /ha/80% DT	533
6	Dự phòng, rò rỉ		15% (1-5)	310
7	Nước bản thân khu xử lý		4% (1-6)	95
	<b>Tổng cộng</b>			2.474

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

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

### c) Tình hình nguồn nước trong khu vực

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

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

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

### d) Lựa chọn nguồn cấp nước

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

– Do vậy phương án chọn nguồn nước phục vụ nhu cầu cho đô thị trong tương lai là nguồn nước mặt của sông Hậu với nhà máy cấp nước của vùng ĐBSCL



(nhà máy nước Sông Hậu 1) để phục vụ cho đô thị cũng như liên kết phục vụ cho vùng cũng như kết hợp các dự án hiện có của tỉnh.

– Trong giai đoạn đầu khi chưa có nguồn chung của vùng đưa về thì đô thị tiếp tục khai thác nguồn nước ngầm. Sau khi có nguồn cấp nước chung trạm này chuyển thành trạm bơm tăng áp.

#### e) Công trình đầu mối

– Phương án cấp nước cho đô thị là xây dựng trạm cấp nước cục bộ cho các khu chức năng của đô thị.

– Với khu các cơ sở tiểu thủ công nghiệp tập trung, xây dựng trạm cấp nước riêng với công suất  $Q = 1.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$  (có dự trữ cho việc phát triển mở rộng).

– Khu vực phát triển đô thị xây dựng mới 01 trạm cấp nước có công suất  $Q = 2.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

#### f) Mạng lưới đường ống

– Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước mới cho đô thị phù hợp với dự kiến phát triển theo quy hoạch, với các tuyến P200 – P100 đồng thời dự phòng cung cấp cho các khu dự trữ phát triển và các khu vực dân cư nông thôn lân cận của đô thị. Các tuyến ống đầu nối với nhau tạo thành vòng khép kín.

– Ống cấp nước dùng ống HDPE. Bố trí các trụ cứu hỏa theo quy chuẩn QCVN 2622 - 1995.

– Mạng đường ống cấp nước sạch được tính với hệ số dùng nước không điều hoà giờ  $K = 1,4$ .

Tổng chiều dài mạng lưới ống chính với: p 100 - l = 55.000 m, p 150 - l = 9.400 m, p 200 - l = 3.000 m.

### 4. Quy hoạch thoát nước thải

#### a) Cơ sở lập quy hoạch

- Bản đồ quy hoạch chung đô thị.
- Hiện trạng hệ thống thoát nước khu vực.
- Bản đồ chuẩn bị đất xây dựng.
- Tiêu chuẩn quy phạm TCVN 7957-2008.

#### b) Lưu lượng nước thải

- Tổng lượng nước thải  $Q = 1.578 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .
- Lưu lượng nước thải chiếm 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

#### Tổng hợp lưu lượng nước thải

Stt	Hạng mục	Dân số (người)	Tiêu chuẩn Lít/người.ng	Lưu lượng nước thải = 80% $\text{m}^3/\text{ngày}$
1	Sinh hoạt dân cư	10,000	120	960
2	Công cộng - dịch vụ		10%sh	96
3	Các cơ sở nhỏ trong đô thị		10%sh	96

4	Các cơ sở tiểu thủ công nghiệp tập trung	22,19 (ha)	30m <sup>3</sup> /ha/80% DT	426
	<b>Tổng cộng</b>			<b>1.578</b>

### c) Giải pháp thoát nước

– Giai đoạn đầu với khu vực trung tâm đô thị có mật độ xây dựng cao, xây dựng hệ thống thoát nước riêng, không chảy chung với nước mưa. Nước thải được thu gom đưa đến trạm xử lý nước thải.

– Với khu vực nhà vườn, nhà ở kết hợp với sản xuất (mật độ thấp), khu du lịch, giai đoạn đầu hệ thống thoát nước là hệ thống chung và kết hợp mô hình VAC, giai đoạn sau khi đô thị phát triển hoàn chỉnh tiến hành xây dựng hệ thống cống bao tách dòng đưa nước thải về trạm xử lý tập trung.

– Nước thải sinh hoạt của các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại (xử lý bước một). Nước thải sau khi được thu gom và đưa đến trạm xử lý nước thải tập trung. Tại đây nước thải được xử lý theo tiêu chuẩn Việt Nam QCVN 14- 2008/BTNMT cột A, đây là xử lý bước 2 trước khi xả ra môi trường thiên nhiên.

– Khu vực tiểu thủ công nghiệp tập trung nước thải xử lý đạt TCVN 40-2011/ BTNMT cột A.

### d) Mạng lưới thoát nước thải

– Xây dựng các tuyến ống thu gom nước thải dọc theo các tuyến đường thu gom nước thải từ các khu chức năng đưa ra. Các tuyến ống có đường kính D300 - D400 - D600 dẫn đến trạm xử lý của đô thị.

– Các tuyến cống hoàn toàn tự chảy với độ dốc tiêu chuẩn 1/D, độ sâu chôn cống 1 ÷ 3,5 m, cống thoát nước dùng cống BTCT đúc ly tâm.

– Tại các vị trí tuyến cống có độ sâu > 5 m, kênh rạch lớn bố trí các trạm bơm chuyên bậc.

### e) Công trình đầu mối

– Khu vực dân cư trung tâm đô thị xây dựng 01 trạm xử lý có Q = 1.200 m<sup>3</sup>/ngày. Vị trí ở phía Nam giáp với xã Hòa Tú 2. Nước thải sau trạm xử lý được thoát vào hồ kiểm tra và dự phòng trước khi đưa ra kênh rạch.

– Khu các cơ sở tiểu thủ công nghiệp tập trung, xây dựng 01 trạm xử lý nước thải Q = 500 m<sup>3</sup>/ngày.

### f) Chất thải rắn và nghĩa trang

#### ❖ Chất thải rắn

– Theo quy mô dân số quy hoạch thì lượng rác dự kiến 10 tấn rác/ngày. Với tiêu chuẩn 0,8 – 1,0 kg/người.ngày. Tổ chức xã hội hóa công tác thu gom, phân loại CTR tại nguồn. Với lượng rác này cần bố trí 1 xe thu gom rác loại 4 tấn, hàng ngày thu gom rác đưa về khu xử lý chất thải rắn .

– Xây dựng một khu xử lý rác tập trung mới dùng cho cả đô thị cũng như dân cư của 2 xã lân cận, vị trí dự kiến đặt phía Bắc của khu quy hoạch, quy mô 2

ha gần với xã Ngọc Tố. Trong giai đoạn dài hạn tập trung đưa về khu xử lý tập trung của tỉnh đặt tại huyện Mỹ Tú.

❖ Nghĩa trang

Xây dựng nghĩa trang nhân dân mới ở phía Tây Nam gần với khu vực bãi rác mới quy mô 4 ha. Từng bước giải tỏa các mồ mả trong khu dân cư tạo cảnh quan môi trường.

## 5. Quy hoạch cấp điện

### a) Cơ sở thiết kế

– Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2014/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2014.

– Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2008/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2008.

– Tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng nông thôn, do Bộ Xây dựng ban hành năm 2009.

– Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2010/2016.

– Phụ tải Đề án quy hoạch phát triển điện lực Sóc Trăng giai đoạn 2016-2025 có xem xét đến năm 2035.

– Nghị định 14/2014/NĐ-CP Ngày 26/2/2014, Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.

– Quyết định 08/2005/QĐ-BXD về việc ban hành TCXD 333:2005 “Chiều sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế”.

– Và một số tiêu chuẩn Việt Nam khác.

### b) Phụ tải điện

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

❖ Sinh hoạt dân dụng

Chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt dân dụng đô thị (loại V) là 1.000 kWh/người/năm.

❖ Công cộng và dịch vụ

Chỉ tiêu cấp điện cho công cộng và dịch vụ khu vực đô thị lấy bằng 30% điện sinh hoạt dân dụng.

❖ Các cơ sở tiểu thủ công nghiệp tập trung

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

### c) Bảng tổng hợp phụ tải điện

Stt	Hạng mục	Đơn vị	(đến 2030)
	<b><i>Dân dụng</i></b>		
1	Dân số	người	10.000
2	Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	kWh/ng/năm	1.000
3	Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
4	Phụ tải bình quân	W/người	330
5	Điện năng dân dụng	triệu kWh/năm	10,00
6	Công suất điện dân dụng	kW	3.300
	<b><i>Công trình công cộng và dịch vụ</i></b>		
7	Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
8	Điện năng	triệu kWh/năm	3,00
9	Công suất điện	kW	1.000
10	<b>Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5 % dự phòng. Hệ số sử dụng 0,8.</b>	<b>triệu kWh/năm</b>	<b>11,96</b>
12	<b>Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5 % dự phòng. Hệ số sử dụng 0,8.</b>	<b>kW</b>	<b>3.987</b>
13	<b>Tổng công suất điện có tính đến cấp điện cho khu tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi</b>	<b>kW</b>	<b>8.728</b>

### d) Nguồn điện và lưới điện

#### ❖ Nguồn điện

Trước mắt, nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch được cung cấp từ mạng lưới trung thế 22KV trên Đường tỉnh 940, về lâu dài sẽ đầu tư xây dựng mới trạm biến thế 110/22 kV tại khu vực xã Hòa Tú 1 để cung cấp cho đô thị và vùng lân cận.

#### ❖ Lưới điện và trạm điện

#### Tuyến trung thế

– Điện áp chuẩn cho đô thị Mỹ Xuyên và các khu vực lân cận là cấp điện áp 22KV, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.

– Đối với đô thị Mỹ Xuyên sử dụng mạch vòng vận hành hở.

+ Đường trục: sử dụng cáp ngầm hoặc cáp treo XPLE tiết diện  $\geq 240$  mm<sup>2</sup> hoặc đường dây không dây dẫn nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết

diện  $\geq 150 \text{ mm}^2$ .

+ Các nhánh rẽ: sử dụng cáp ngầm XPPE hoặc dây nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện  $\geq 95 \text{ mm}^2$ .

– Khu vực ngoại thị và nông thôn

+ Đường trục: sử dụng dây nhôm lõi thép có tiết diện  $\geq 120 \text{ mm}^2$ .

+ Đường nhánh chính: cáp điện 3 pha và 1 pha cho xã, thôn, xóm dùng dây nhôm lõi thép có tiết diện  $\geq 70 \text{ mm}^2$ .

– Thực hiện các phương thức bù vô công trên lưới để hệ số công suất đạt 0,92 – 0,95.

– Sử dụng đường dây hỗn hợp trung hạ thế ở các khu vực dân cư mật độ thấp để giảm vốn đầu tư.

### **Trạm hạ thế**

– Cấp điện áp của trạm hạ thế phân phối là 22/0,4KV.

– Trong đô thị Mỹ Xuyên, các trạm sinh hoạt nên dùng trạm tập trung đặt trong nhà, hoặc trạm compact có dung lượng lớn từ 250kVA ÷ 2.000kVA.

– Khu vực ngoại thị, nông thôn, sử dụng các máy biến áp ba pha có gam công suất từ 100kVA ÷ 250kVA hoặc máy biến áp 1 pha công suất 25kVA ÷ 75kVA;

– Các trạm biến áp chuyên dùng của khách hàng được thiết kế phù hợp với quy mô phụ tải.

### **Lưới hạ thế và chiếu sáng đèn đường**

– Cấp điện áp chuẩn : 380/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.

– Trong khu đô thị Mỹ Xuyên cáp điện dùng cáp XLPE 0,6/1KV ruột đồng cho cáp ngầm và khu vực ngoại thị, nông thôn là loại cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC) cho đường dây trên không.

– Bán kính cấp điện của trạm hạ thế không lớn hơn 700 mét ở khu vực ngoại thị, nông thôn và 300 mét ở các khu dân cư tập trung.

– Cáp điện dùng trong hệ thống đèn đường là loại cáp Cu/XLPE 0,6/1kV, ruột đồng, tiết diện từ  $10 \text{ mm}^2$  -  $25 \text{ mm}^2$ , luồn trong ống PVC chịu lực, chôn ngầm trong đất. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium ánh sáng vàng cam, đặt trên trụ thép ống, cao cách mặt đường 7 - 10 mét, cách khoảng trung bình 30 mét dọc theo đường.

– Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn của Bộ Xây dựng.

– Đèn chiếu sáng có thể dùng đèn cao áp thủy ngân hoặc cao áp sodium, công suất từ 150W - 250W hoặc dùng đèn Led, compact để tiết kiệm điện.

## VI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

### 1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá

#### 1.1. Mục đích

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

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

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

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

+ Môi trường hoạt động kinh tế - xã hội, môi trường làm việc, sức 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 ích của đồ án quy hoạch.

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

#### 1.2. Căn cứ

##### a) Các văn bản pháp lý

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

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

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

– Thông tư số 16/2009/TT-BTNMT ban hành ngày 07/10/2009 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về 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 26/2011/TT-BTNMT ngày 18/7/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/4/2011 của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường.

##### b) Các tiêu chuẩn môi trường

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

### **1.3. Phương pháp đánh giá**

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

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

## **2. Dự báo tác động môi trường đô thị**

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

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

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

- Bụi , khí thải, nước thải và chất thải rắn.
- Tiếng ồn và rung.
- Ngập lụt cục bộ
- Công trình thi công cản trở giao thông.
- Thiếu các biện pháp an toàn lao động.

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

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

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

### **a) Tác động tích cực**

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

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



## ***b) Tác động tiêu cực***

### **• Tác động tới môi trường nước**

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

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

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

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

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

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

### **• Tác động tới môi trường đất và cảnh quan**

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

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

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

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

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

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

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

### **• Tác động tới môi trường không khí**

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

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

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

#### • **Quản lý thảm thực vật ven đường**

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

#### • **Chất thải rắn**

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

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

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

+ Xác thực vật, động vật trên đường phố.

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

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

+ Làm ô nhiễm các nguồn nước trong khu vực.

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

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

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

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

#### • **Ô nhiễm không khí do giao thông**

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

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

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

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

<b>Stt</b>	<b>Nguồn gây tác động</b>	<b>Đối tượng bị tác động</b>	<b>Mô tả tác động</b>	<b>Đánh giá mức độ tác động</b>
<b>1</b>	<b>Bụi</b>			
1.1.	Hoạt động của các phương tiện và thiết bị thi công	Công nhân Người dân sống dọc tuyến đường thi công	Khi thi công các hạng mục này, lượng bụi phát sinh tùy thuộc vào khối lượng đào đắp (tương ứng với hệ số phát thải bụi 0.1 kg/m <sup>3</sup> (WHO, 1993), sẽ làm gia tăng nồng độ bụi trong không khí. Những khu vực cần lưu ý kiểm soát phát sinh bụi: -Khu dân cư hiện hữu 2 bên đường	Nhỏ đến trung bình, ngắn hạn, không tích lũy có thể giảm thiểu được
1.2.	Hoạt động đào đắp	Người đi đường		
1.3.	Hoạt động bốc dỡ và vận chuyển nguyên vật liệu và vật liệu đào			
1.4.	Lưu trữ tạm thời vật liệu đào đắp			
<b>2</b>	<b>Khí thải</b>			
2.1.	Hoạt động của các phương tiện và thiết bị thi công	Công nhân Người dân sống dọc tuyến đường thi công	Do các hạng mục Đề án quy hoạch chung nhỏ và phân tán nên lượng khí thải phát sinh do các thiết bị thi công là không đáng kể	Nhỏ, ngắn hạn, không tích lũy có thể giảm thiểu được
2.2.	Phương tiện bị giới hạn tốc độ khi đi vào khu vực Đề án quy hoạch chung	Người đi đường	Do các hạng mục Đề án quy hoạch chung nhỏ và phân tán nên lượng khí thải phát sinh do các phương tiện cơ giới bị giới hạn tốc độ khi đi vào khu vực Đề án quy hoạch chung là nhỏ	
2.3.	Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu và vật liệu đào		Do lượng đất đào ở đây là “đất sạch”, không bị ô nhiễm hữu cơ, đề xuất tái sử dụng tôn cao mặt đường hoặc san lấp mặt bằng các vị trí thi công gần đó. Lượng đất đào cần di chuyển khỏi khu vực Đề án quy hoạch chung được ước tính bằng thể tích cống đặt, lượng đất này sẽ tái sử dụng cho quá trình tôn nền đường và vỉa hè. Do đó, tác động của hoạt động vận chuyển vật liệu đào là không đáng kể.	
<b>3</b>	<b>Tiếng ồn và rung</b>			
3.1.	Gia tăng số lượng phương tiện giao	Công nhân thi công Nhà ở trong vòng bán	Hoạt động của các phương tiện thi công có thể gây khó chịu cho sinh hoạt hàng ngày của người dân trong khu	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	Đánh giá mức độ tác động
	thông di chuyển trong khu vực Đô án quy hoạch chung	kính 10m từ vị trí thi công	vực. Khối lượng thi công không lớn và hầu hết các hạng mục thi công xa khu dân cư trên 10m	
3.2.	Hoạt động của các thiết bị đào xới, thi công và bơm nước ra khỏi khu vực thi công			
<b>4</b>	<b>Nước thải</b>			
4.1.	Nước mưa bị ô nhiễm chảy tràn qua các khu vực xây dựng do việc đào bới	Khu vực nhà dân 2 bên tuyến đường thi công	Nước chảy tràn có lượng chất rắn lơ lửng cao do cuốn theo cát và đất sét đi vào nguồn nước mặt. Người dân trong khu vực không sử dụng nguồn nước mặt cho mục đích sinh hoạt và sản xuất nông nghiệp.	Nhỏ đến trung bình, ngắn hạn, không tích lũy, có thể giảm thiểu được
4.2.	Nước thải sinh hoạt của công nhân	Khu vực nhà dân 2 bên tuyến đường thi công	Ước tính khoảng 1-1.5 m <sup>3</sup> /ngày (tương ứng với lượng nước thải sinh hoạt: 100 l/người và trung bình có khoảng 10-15 công nhân/công trình tại một điểm thi công). Thành phần các chất ô nhiễm chủ yếu trong nước thải sinh hoạt gồm: chất cặn bã, chất lơ lửng (SS), hợp chất hữu cơ (BOD/COD), chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh gây bệnh (Coliform, E.Coli). Đây là các thành phần có thể gây ô nhiễm nguồn nước mặt nếu không được xử lý.	Nhỏ, ngắn hạn, không tích lũy, có thể giảm thiểu được. Công nhân thuê nhà trọ tại các nhà dân gần khu vực thi công
4.3.	Xả thải tạm thời	Khu vực nhà dân 2 bên tuyến đường thi công	Nước thải sẽ thu gom theo hệ thống thoát nước mưa bên đường và hệ thống mương thoát nước của người dân trong khu vực ven 2 bên đường	Không có tác động lên nguồn nước mặt
<b>5</b>	<b>Ngập lụt cục bộ</b>			
5.1.	Rửa trôi vật liệu đào, rác thải vào hệ thống thoát nước	Nguồn nước mặt	Quá trình tập kết vật liệu đào, chờ tái sử dụng cho các hạng mục thoát nước mưa có thể gây ngập cục bộ một số khu vực.	Nhỏ, ngắn hạn, có thể giảm thiểu được
<b>6</b>	<b>Chất thải rắn</b>			
6.1.	Chất thải xây dựng	Người dân trong khu vực	Gồm: xi măng, gạch, cát, đá, gỗ, vụn, nguyên liệu rơi vãi. 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	Tác động nhỏ, tạm thời, có thể giảm thiểu

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

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

### **3. Đề xuất biện pháp phòng ngừa, cải thiện và chương trình giám sát môi trường**

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

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

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

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

##### **a) Giảm thiểu ô nhiễm bụi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **b) Giảm thiểu ô nhiễm không khí**

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

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

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

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

– Tránh đốt chất thải rắn ngoài trời tại công trình

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

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



- Khi vận chuyển bùn, các loại xà bần, thùng xe phải phủ bạt kín, bánh xe phải được rửa sạch để bùn không vương vãi ra đường.
- Khi tưới nhựa dính bám nếu gặp gió to thì ngưng ngay.
- Dùng bạt che các đồ vật và vỉ hè để các hạt nhựa khi tưới không dính vào.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2008/BTNMT, QCVN 06:2008/BTNMT.

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

- Không sử dụng các phương tiện truyền thanh có dung lượng vượt mức cần thiết.
- Các công nhân xây dựng phải sử dụng thiết bị bảo hộ lao động đúng quy định, bịt nút tai khi cần thiết.
- Các phương tiện gây ồn chỉ tiến hành thi công xây dựng vào thời gian cho phép, không thi công sau 22 giờ đến 6 giờ sáng hôm sau.
- Sử dụng tường bằng tôn cao 2 - 3 m để che chắn công trình, giảm tiếng ồn đến môi trường xung quanh, tường cao 2– 3 m có tác dụng giảm cường độ ồn đến khoảng 15 – 22 dBA.
- Sử dụng còi, kèn khi lưu thông theo biển báo.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 26:2008/BTNMT, QCVN 27:2008/BTNMT, TCVN 6962:2001.

### **d) Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải**

#### **• Nước mưa chảy tràn**

- Thường xuyên kiểm tra các mương thoát nước để tránh lắng đọng nước thải quá lâu.
- Láng mặt đường trong điều kiện thời tiết khô ráo để ngăn chặn nước mưa lôi cuốn vật liệu đi.
- Che chắn cống thoát nước và miệng hố ga để tránh rác và vật liệu xây dựng làm tắc nghẽn cống.

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

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

### **e) Hạn chế ô nhiễm do chất thải rắn**

- Yêu cầu công trường và công nhân không xả rác bừa bãi trong khu vực dự án.
- Không chôn lấp chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Không đốt chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Đơn vị thi công trang bị thùng thu gom chứa rác tại công trường. Hợp đồng với 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.

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

### ***a) Giảm Chất thải rắn***

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

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

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

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

### ***b) Ô nhiễm không khí***

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

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

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

#### **c) Tiếng ồn và chấn động**

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

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

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

#### **d) Sức khỏe và an toàn giao thông**

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

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

#### **e) Các biện pháp khác**

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

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

#### **f) Giải pháp môi trường nước**

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

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

#### **a) Nội dung giám sát**

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

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

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

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

#### **b) Giám sát môi trường không khí**

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

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

– Sở tài nguyên và môi trường thực hiện

**c) Giám sát chất lượng nước thải**

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

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

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

**d) Giám sát chất thải rắn**

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

– Tần suất giám sát: 02 lần/năm .

– Phòng bảo vệ môi trường huyện thực hiện

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

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

– Tần suất giám sát: 3 tháng/lần.

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

## CHƯƠNG V: KINH TẾ ĐÔ THỊ

### I. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

- Khu Hành chính huyện Mỹ Xuyên;
- Các Đường tỉnh 937B, Đường tỉnh 940;
- Các Đường huyện 15, 51, 54;
- Các Đường Vành đai và các trục đường chính đô thị, đường chính khu vực;
- Khu thương mại và các công trình công cộng;
- Xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị.

### II. TỔNG KHAI TOÁN VỐN THỰC HIỆN QUY HOẠCH

- Nguồn vốn ngân sách: 60 % tổng khái toán vốn thực hiện.
  - + Nguồn vốn từ trung ương chiếm 10%,
  - + Nguồn vốn từ tỉnh chiếm 90%.
    - Nguồn vốn từ huyện: 60 %
    - Nguồn vốn từ địa phương: 40 %
- Nguồn vốn huy động: 40% tổng khái toán.

### III. GIẢI PHÁP TẠO NGUỒN VỐN ĐỂ XÂY DỰNG 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 dục thể thao, ...

– Tài chính đô thị gồm 03 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.

#### 1. Huy động các nguồn vốn

– 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 vực trên địa bàn đô thị để thực hiện cơ chế đổi đất xây dựng cơ sở hạ tầng.

## **2. Đầu tư vốn ngân sách**

### **a. Vốn xây dựng cơ bản đô thị**

Đây 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 Mỹ Xuyên và đô thị Mỹ Xuyên 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.

### **b. 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 thành phố 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.

### **c. 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 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.

## **3. 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.

## **4. 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 cần đề xuất các cơ chế thu hút đặc biệt, đặc biệt là các dự án đầu tư trên lĩnh vực kinh doanh (cơ sở hạ tầng dịch vụ, thương mại, công nghiệp).

– Ngoài vấn đề trên, Nhà nước cũng cần khuyến khích việc phát triển các hình thức hợp tác liên kết kinh tế giữa Nhà nước và các thành phần kinh tế khác nhằm huy động tối đa các nguồn lực tài chính còn nhàn rỗi trên địa bàn. Nhà nước chủ động đầu tư và gọi vốn các thành phần kinh tế khác xây dựng các doanh nghiệp mới hoặc cải tạo mở rộng quy mô của các doanh nghiệp hiện có thông qua các hình thức góp vốn...

## **5. Vốn từ 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 cây xanh và các khu thương mại dịch vụ; mở rộng chợ, trung tâm thương mại...

# CHƯƠNG VI: DỰ THẢO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

## I. QUY ĐỊNH CHUNG

### 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

**Điều 1:** Quy định quản lý theo đồ án “Quy hoạch chung xây dựng Thị trấn mới huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030” quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong hoạt động xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong ranh giới thị trấn mới huyện Mỹ Xuyên đã được phê duyệt tại Quyết định số 2275/QĐ-UBND ngày 11/9/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng.

Các chủ đầu tư các dự án phát triển đô thị, các Ban quản lý các khu vực phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn mới huyện Mỹ Xuyên.

**Điều 2:** Quy định quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc theo đồ án quy hoạch chung nhằm xác lập cơ sở cho việc:

a. Lập và xét duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500), quy hoạch xây dựng hệ thống các công trình chuyên ngành, triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể, thiết kế công trình.

b. Lập kế hoạch, chương trình đầu tư xây dựng, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, ngắn hạn cũng như dài hạn thuộc khu quy hoạch.

c. Quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan, tôn tạo, cải tạo, xây dựng mới các công trình phù hợp với khu quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

**Điều 3:** Căn cứ vào hồ sơ “*Quy hoạch chung xây dựng thị trấn mới huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030*” được phê duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, phòng Quản lý đô thị huyện Mỹ Xuyên phối hợp cùng Sở Xây dựng thực hiện hướng dẫn và giám sát việc triển khai thiết kế, thi công các hạng mục công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc - quy hoạch cho các công trình xây dựng trong phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định pháp luật khác có liên quan.

**Điều 4:** Để việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch thị trấn mới huyện Mỹ Xuyên có hiệu quả, cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm về xây dựng, đồng thời phải đẩy mạnh tuyên truyền phổ biến các quy tắc và luật lệ về quản lý quy hoạch xây dựng đô thị.

**Điều 5:** Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại bản quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch này cho phép.



## **2. Ranh giới, quy mô diện tích, dân số, tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch**

**Điều 6:** Ranh giới, phạm vi quy hoạch thị trấn mới huyện Mỹ Xuyên có phạm vi hành chính thuộc xã Hòa Tú 1, một phần xã Gia Hòa 1 và một phần xã Hòa Tú 2, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp rạch Nhị Thọ - Tam Hòa, rạch Lá, rạch Gò và kênh thủy lợi;
- Phía Nam giáp ranh xã Hòa Tú 2 và một phần đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp sông Đĩnh và ranh xã Ngọc Tố;
- Phía Tây giáp kênh Vĩnh A – Thạnh Mỹ và một phần giáp ranh xã Gia Hòa 1.

**Điều 7:** Tính chất khu quy hoạch

- Là đô thị được đầu tư xây dựng mới đạt tiêu chí đô thị loại V; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ; định hướng là thị trấn huyện lỵ của huyện Mỹ Xuyên (khi thị trấn Mỹ Xuyên được nhập vào thành phố Sóc Trăng)
- Là đô thị thương mại - dịch vụ - nông nghiệp, trong đó chủ đạo tiêu thủ công nghiệp và dịch vụ phục vụ cho phát triển nông nghiệp.

**Điều 8:** Quy mô khu vực quy hoạch

- Quy mô dân số (đến năm 2030): 10.000 người
- Quy mô diện tích : 1.557 ha.

**Điều 9: Phân khu chức năng theo quy hoạch**

- Khu công trình hành chính - công cộng
- Khu thương mại – dịch vụ
- Khu ở gồm: khu ở mật độ cao, khu ở mật độ thấp
- Công viên cây xanh - mặt nước - TĐTT
- Khu du lịch – Di tích: đình Hòa Tú.

## **3. Quy định chung về hạ tầng xã hội**

**Điều 10:** Các nguyên tắc chung về sử dụng đất, kiểm soát và khai thác không gian kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch

- Không gian xây dựng phải được quản lý trên cơ sở đảm bảo đúng quy định về tầng cao, mật độ xây dựng của từng khu chức năng.
- Độ dài tối đa trên một tuyến thẳng dọc theo mặt đường phải đảm bảo các tiêu chuẩn về thông gió tự nhiên cho khu vực phía sau, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.
- Độ cao tối đa của công trình kiến trúc được tính từ độ cao mặt vỉa hè khu vực quy định trong giấy phép xây dựng là giới hạn tối đa phần xây dựng của công trình. Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép.
- Khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ phải phù hợp đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu vực được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định tại quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

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

– Tại vị trí các vòng xoay tại các nút giao thông, đề xuất bố trí cây xanh trang trí kết hợp với vòi phun nước, tượng đài và các yếu tố cảnh quan khác. Chú ý, không trồng các loại cây quá cao làm cản trở tầm nhìn.

– Cơ quan quản lý về xây dựng căn cứ theo các nội dung trong quy định này hướng dẫn các cho các dự án đầu tư xây dựng các khu vực trong đô thị ban hành các quy định cụ thể, chi tiết cho từng dự án.

– Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung (các tuyến chính theo quy hoạch) của đô thị phải được đảm bảo theo các thông số thiết kế, hệ thống hạ tầng chi tiết của các dự án phải có giải pháp đầu nối phù hợp với hệ thống khung chính.

#### **Điều 11:** Đối với các đơn vị ở, đất ở

– Các khu dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang và xây dựng xen cài và nối kết không gian hợp lý với các khu ở mới.

– Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2008/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành hoặc các Quy chế quản lý quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

– Đối với các khu nhà liên kế phố: có thể kết hợp dịch vụ trên một số tuyến đường trung tâm và cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các trường hợp còn lại cần có khoảng lùi phía trước và sau khoảng 2 – 3 m, tầng cao trung bình 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng 60 - 70%, khuyến khích tổ chức các giếng trời trong công trình.

– Đối với các khu nhà mật độ thấp (nhà vườn, biệt thự): bố trí ở các tuyến đường phụ và có tính chất yên tĩnh, các loại nhà dạng này cần có không gian sân vườn rộng, giao thông hạn chế xuyên cắt, tầng cao trung bình 1 - 2 tầng, mật độ xây dựng 20 -40%

– 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 kề 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 QCVN 01: 2008/BXD.

#### **Điều 12:** Đối với công trình công cộng, dịch vụ đô thị

– Các công trình công cộng được bố trí ở các vị trí thuận tiện, khai thác quỹ đất công và đất còn trống hiện có, đảm bảo bán kính phục vụ hiệu quả nhất cho người dân khi sử dụng.

- Các công trình công cộng phải tuân thủ các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt.
- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.
- Khuyến khích: chọn giải pháp phát triển các dự án đầu tư theo hướng tăng quỹ đất để mở rộng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao để tăng chỉ tiêu sử dụng đất các công trình này, ngày càng tiệm cận với các chỉ tiêu theo QCXĐ Việt Nam; 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; 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;
- 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 cho hệ thống hạ tầng.

**Điều 13:** Khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.
- 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; 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;
- 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, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các di tích lịch sử - văn hóa, công trình công cộng;
- Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, 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;
- 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.

**Điều 14:** Yêu cầu chung đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư phải có sự khớp nối, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xác định trong quy hoạch chung
- 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 khu đô thị mới.

– 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 chéo gây ảnh hưởng cho hoạt động chung.

– Nghiêm cấm mọi hành vi vi phạm quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới.

– Xây dựng công trình đường giao thông trong đô thị cần kết hợp hệ thống tuynen, hào kỹ thuật, cống, bể với kích thước phù hợp để hạ ngầm và bố trí các công trình hạ tầng. Trước khi xây dựng công trình, chủ đầu tư phải thông báo kế hoạch xây dựng cho các ngành liên quan như điện lực, viễn thông, cấp thoát nước để có kế hoạch phối hợp đầu tư đồng bộ.

– Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong đô thị phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết, phù hợp với công trình khác có liên quan trong đô thị.

– Sau khi hoàn thành xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn khu đô thị mới, các chủ đầu tư, các Ban Quản lý dự án phải bàn giao hồ sơ hoàn công và hiện trạng công trình cho Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên và đơn vị có liên quan để thực hiện quản lý.

– Việc đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật từ đường địa phương vào đường Quốc gia, từ các công trình riêng lẻ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và chịu sự giám sát thực hiện của đơn vị quản lý vận hành.

#### **Điều 15:** Quy định chung về bảo vệ môi trường

– Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, rạch, trên địa bàn đô thị.

– Ngoài ra, bố trí các khu công viên, cây xanh, hoa viên, quảng trường là những không gian góp phần vào cảnh quan môi trường khu đô thị.

– Giảm thiểu ô nhiễm không khí do phương tiện giao thông

+ Các phương tiện cơ giới giao thông phải tuân theo quyết định số 909/QĐ-TTg về việc phê duyệt Đề án kiểm soát khí thải mô tô, xe gắn máy tham gia giao thông tại các Tỉnh trong đó có Thị xã.

+ Tổ chức thực hiện trồng cây xanh, cây cảnh trên các tuyến đường nội bộ.

– Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải

+ Toàn bộ nước thải sau khi được tiền xử lý bằng hệ thống bể tự hoại trong từng công trình được thu gom tập trung về trạm xử lý theo quy hoạch. Chất lượng nước thải phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT. Chỉ tiêu 100% nước thải từ các khu ở phải được xử lý.

+ Giảm thiểu tác động do chất thải rắn: phân loại rác tại nguồn, công ty dịch vụ công ích thu gom vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của Thị xã.

## II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### 1. Quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất

#### Điều 16: Quy định đối với các khu chức năng

##### a) Khu đô thị số 1

- Công trình hành chính - công cộng – thương mại – dịch vụ
  - + Trụ sở khối hành chính và các ban ngành cấp Huyện.
  - + Bệnh viện Huyện và Trung tâm y tế dự phòng.
  - + Bưu điện, ngân hàng.
  - + Chợ huyện.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công trình giáo dục
  - + Trường Mầm non
  - + Trường Tiểu học, THCS, THPT
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 3 tầng
- Công viên cây xanh – TDTT - mặt nước
  - + Quy hoạch khu cây xanh công viên.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất: mật độ xây dựng: 5 – 10%, tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại – dịch vụ
  - + Nhà ở cải tạo, chỉnh trang
  - + Nhà liên kế phố
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 100 – 125 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 60 – 80%
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Nhà ở mật độ thấp
  - + Loại hình nhà vườn hoặc biệt thự.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 300 – 500 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 2 tầng
- Đất phát triển du lịch.
- Các công trình hạ tầng
  - + Các cơ sở kho tàng, bến bãi.

- + Các cơ sở tiêu thụ công nghiệp.

## **b) Khu đô thị số 2**

- Công trình công cộng – thương mại – dịch vụ
  - + Trụ sở Công an Huyện.
  - + Các công trình thương mại – dịch vụ.
  - + Trung tâm thể dục thể thao cấp Huyện.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công trình giáo dục
  - + Trường Mầm non
  - + Trường Tiểu học
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 3 tầng
- Công viên cây xanh - mặt nước
- Các chỉ tiêu sử dụng đất: mật độ xây dựng: 5 – 10%, tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại – dịch vụ
  - + Nhà ở cải tạo, chỉnh trang
  - + Nhà liên kế phố
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 100 – 125 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 60 – 80%
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Nhà ở mật độ thấp
  - + Loại hình nhà vườn hoặc biệt thự.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 300 – 500 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 2 tầng
- Công trình tôn giáo: khu Bia tưởng niệm Phú Lợi.

## **c) Khu đô thị số 3**

- Công trình công cộng – thương mại – dịch vụ
  - + Các công trình thương mại – dịch vụ.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng

- Công trình giáo dục
  - + Trường Mầm non
  - + Trường Tiểu học
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 3 tầng
- Công viên cây xanh - mặt nước
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất: mật độ xây dựng: 5 – 10%, tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại – dịch vụ
  - + Nhà ở cải tạo, chỉnh trang
  - + Nhà liên kế phố
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 100 – 125 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 60 – 80%
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Nhà ở mật độ thấp
  - + Loại hình nhà vườn hoặc biệt thự.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 300 – 500 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 2 tầng
- Đất phát triển du lịch.
- Các công trình hạ tầng
  - + Các cơ sở kho tàng, bến bãi.
  - + Các cơ sở tiểu thủ công nghiệp.

#### **d) Khu đô thị số 4**

- Công trình công cộng – thương mại – dịch vụ
  - + Các công trình thương mại – dịch vụ.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công trình giáo dục
  - + Trường Mầm non
  - + Trường Tiểu học, THCS, THPT
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng

- Công viên cây xanh - mặt nước
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất: mật độ xây dựng: 5 – 10%, tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại – dịch vụ
  - + Nhà ở cải tạo, chỉnh trang
  - + Nhà liên kế phố
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 100 – 125 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 60 – 80%
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Nhà ở mật độ thấp
  - + Loại hình nhà vườn hoặc biệt thự.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 300 – 500 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 2 tầng

#### e) Khu đô thị số 5

- Công trình công cộng – thương mại – dịch vụ
  - + Các công trình hành chính cấp đô thị.
  - + Các công trình thương mại – dịch vụ.
  - + Công trình thể dục thể thao.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công trình giáo dục
  - + Trường Mầm non
  - + Trường Tiểu học, THCS
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%,
    - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Công viên cây xanh - mặt nước
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất: mật độ xây dựng: 5 – 10%, tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại – dịch vụ
  - + Nhà ở cải tạo, chỉnh trang
  - + Nhà liên kế phố
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 100 – 125 m<sup>2</sup>/lô



- Mật độ xây dựng: 60 – 80%
  - Tầng cao trung bình: 5 tầng
- Nhà ở mật độ thấp
- + Loại hình nhà vườn hoặc biệt thự.
  - + Các chỉ tiêu sử dụng đất:
    - Diện tích trung bình 300 – 500 m<sup>2</sup>/lô
    - Mật độ xây dựng: 30 – 40%
    - Tầng cao trung bình: 2 tầng
- Công trình tôn giáo: đình Hòa Tú.

**Điều 17:** Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất cho từng khu chức năng, các thông số quy hoạch được tổng hợp trong bảng sau đây:

Stt	Loại đất	Quy hoạch đến 2030 (10.000 người)	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	<b>871,00</b>	
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>738,48</b>	<b>100,00</b>
1	Đất ở	450,00	60,94
2	Đất công trình công cộng	9,66	1,31
2.1	<i>Đất công trình hành chính</i>	4,45	
2.2	<i>Đất công trình y tế</i>	0,42	
2.3	<i>Đất công trình giáo dục</i>	4,79	
3	Đất thương mại – dịch vụ + ở	145,82	19,75
4	Đất cây xanh + TĐTT	68,00	9,21
5	Đất giao thông	65,00	8,80
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>132,62</b>	
1	Đất công trình cấp Huyện	47,84	
1.1	<i>Đất công trình hành chính</i>	26,66	
1.2	<i>Đất công trình y tế</i>	2,70	
1.3	<i>Đất công trình giáo dục</i>	3,22	
1.4	<i>Đất tôn giáo – di tích lịch sử</i>	5,16	
1.5	<i>Đất công trình văn hóa + TĐTT</i>	4,53	
1.6	<i>Đất cây xanh quảng trường</i>	5,57	
2	Đất du lịch	11,85	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	72,93	
3.1	<i>Bến bãi, tiểu thủ công nghiệp</i>	22,19	
3.2	<i>Đất giao thông đối ngoại</i>	30,00	
3.3	<i>Đất nghĩa trang</i>	5,62	

3.4	Đất tập kết rác	6,00	
3.5	Đất bến xe	3,06	
3.6	Trạm cấp nước	1,38	
3.7	Trạm xử lý nước thải	4,68	
<b>B</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>685,90</b>	
1	Đất sản xuất nông nghiệp	570,90	
2	Đất sông suối	115,00	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.557,00</b>	

**Điều 18: Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, quảng trường khu trung tâm hành chính**

– Tại khu vực dân cư hiện hữu cải tạo, tái thiết chỉnh trang, khuyến khích việc kết hợp các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ; tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

– Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

– Tại các trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, trang nhã.

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

– 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 chông 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 15%, các công trình kiến trúc, các công trình xây dựng không quá 2 tầng và cần có sự phong phú tùy theo tính chất từng khu chức năng.

– Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

– Hệ phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

## **2. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

**Điều 19:** Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

+ Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

+ Tại các khu vực mới phát triển và các tuyến đường mới xây dựng hoặc cải tạo mở rộng phải đầu tư xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây, đường ống kỹ thuật theo đồ án quy hoạch này. Tại các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, UBND quận (huyện)... cần phối hợp Sở Giao thông vận tải và các Sở ngành có liên quan để có kế hoạch đầu tư xây dựng cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi.

+ Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

### **Điều 24**

Các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như bến bãi xe, trạm điện, trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, các hành lang kỹ thuật, cáp ngầm, đường ống, ... cần được xây dựng trên cơ sở các dự án đầu tư hoặc thiết kế cụ thể được phê duyệt theo quy định của Nhà nước và phải được UBND Tỉnh cho phép.

**Điều 25:** Các đơn vị chủ quản của các hệ thống hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm:

- Lập và lưu trữ hồ sơ kỹ thuật hoàn công xây dựng công trình.
- Thực hiện chế độ duy tu, bảo dưỡng, cải tạo nâng cấp để duy trì chất lượng công trình theo định kỳ và kế hoạch hàng năm.
- Ký kết các hợp đồng cung cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật với các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng, và hướng dẫn việc thực hiện chế độ khai thác và sử dụng các công trình theo đúng quy định Nhà nước.
- Phát hiện và xử lý các vi phạm về chế độ sử dụng và khai thác các công trình cơ sở hạ tầng.

**Điều 26:** Tổ chức, cá nhân sử dụng và khai thác các công trình cơ sở hạ tầng phải

- Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về chế độ sử dụng đối với từng loại công trình và sự phối hợp đồng bộ giữa các loại công trình.
- Không được lấn chiếm đất công cộng dành để xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật kể cả vùng bảo vệ được khoanh định theo tiêu chuẩn quy phạm của Nhà nước.
- Việc sử dụng hệ thống các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

– Các sự cố kỹ thuật gây hư hỏng công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung do các hành vi vi phạm của người sử dụng gây ra phải được xử lý và bồi thường về thiệt hại thực tế theo quy định của pháp luật.

**Điều 27:** Việc sửa chữa các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật phải:

– Có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp được miễn theo quy định của UBND Tỉnh.

– Được sự đồng ý của cơ quan chuyên trách quản lý các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác trực tiếp có liên quan.

– Có biển báo và các biện pháp che chắn, bảo đảm giao thông thông suốt, vệ sinh môi trường & an toàn cho các hoạt động công cộng.

– Thu dọn, trả lại mặt bằng trong vòng 48 tiếng đồng hồ sau khi công việc hoàn thành.

### **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **1. Quản lý việc sử dụng đất**

##### **Điều 28**

– Mọi trường hợp sử dụng đất để xây dựng tại khu vực quy hoạch đều phải có giấy phép sử dụng đất, giấy phép sử dụng đất không thay thế cho giấy phép xây dựng.

– Nếu xây dựng trên đất đang có chủ quyền sử dụng hợp pháp, đúng chức năng thì chỉ cần có phép xây dựng. Nếu dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết thì không cần xin cấp giấy phép xây dựng.

– Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng Tỉnh và huyện Mỹ Xuyên là đầu mối quản lý đất xây dựng trên địa bàn giúp UBND thị trấn mới Mỹ Xuyên thực hiện việc thống nhất quản lý Nhà nước đối với đất xây dựng trong phạm vi quy hoạch.

##### **Điều 29**

– Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xây dựng phải theo đúng Luật đất đai, điều lệ về chọn địa điểm xây dựng công trình, điều lệ quản lý đầu tư xây dựng và bản quy định này.

– Ngoài những qui định trên, mọi cấp chính quyền, đơn vị hay cá nhân không được cấp, cho mượn, cho thuê hoặc nhượng đổi, bán đất để xây dựng với bất kỳ hình thức nào.

##### **Điều 30**

– Đất đã giao để xây dựng chỉ được sử dụng vào mục đích đã ghi trong giấy phép, không được chuyển giao cho người khác, cơ quan khác dưới bất kỳ hình thức nào; phần đất được cấp nếu không sử dụng hết hoặc sử dụng sai mục đích đều bị thu hồi.

– Khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng đất phải làm lại giấy phép sử dụng đất.

– Giấy phép sử dụng đất có giá trị trong 12 tháng kể từ ngày ký, quá hạn không sử dụng, giấy phép sử dụng đất sẽ hết hiệu lực và đương nhiên bị thu hồi.

## **2. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong xây dựng**

### **Điều 31**

Nội dung thanh tra, kiểm tra việc xây dựng bao gồm: phát hiện các vi phạm về thực hiện giấy phép xây dựng, giấy phép sử dụng đất, giao đất và cấp giấy phép xây dựng không đúng thẩm quyền, bảo vệ cảnh quan môi trường, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật và quy định này.

### **Điều 32:** Phân công trách nhiệm kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm xây dựng

– UBND huyện Mỹ Xuyên thực hiện chức năng kiểm tra giám sát đôn đốc hoạt động của các tổ chức và công dân trên địa bàn về thực hiện các quy định quản lý xây dựng; tổ chức việc thi hành xử lý cưỡng chế khi quyết định xử lý có hiệu lực mà đương sự không tự nguyện thi hành.

– UBND tỉnh Sóc Trăng có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra và chỉ đạo UBND huyện Mỹ Xuyên và các phòng chức năng trực thuộc xử lý các vi phạm về quy hoạch theo pháp luật và quy định này.

– UBND Tỉnh ban hành các quy định cụ thể theo thẩm quyền làm cơ sở quản lý quy hoạch và chỉ đạo UBND huyện và các sở trực thuộc tổ chức thực hiện.

– Các sở chuyên ngành chịu trách nhiệm trước UBND Tỉnh quản lý nhà nước về quy hoạch, hướng dẫn UBND cấp dưới về chuyên môn nghiệp vụ, và chịu trách nhiệm về hiệu quả quản lý của ngành mình trên địa bàn khu quy hoạch.

## **3. Điều khoản thi hành**

### **Điều 33**

Căn cứ các điều khoản tại bản quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch và xây dựng có liên quan theo quyền hạn và trách nhiệm được giao thực hiện giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiên trúc – quy hoạch cho các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch và pháp luật.

### **Điều 34**

Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với các quy định trong quy định này đều bị bãi bỏ.

### **Điều 35**

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn mới huyện Mỹ Xuyên và quy định này, có quy định cụ thể để hướng dẫn thực hiện việc đầu tư xây dựng các dự án thành phần.

### **Điều 36**

Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

### **Điều 37**

Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thị trấn mới huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng và bản quy định này được ấn hành và lưu giữ tại:

- Văn phòng UBND tỉnh Sóc Trăng.
- Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng.
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng.
- Sở Giao thông tỉnh Sóc Trăng.
- UBND huyện Mỹ Xuyên.

# KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

## I. KẾT LUẬN

– Đề thực hiện có hiệu quả mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của Huyện, công tác lập quy hoạch chung đô thị huyện lỵ Mỹ Xuyên là hết sức cần thiết, nhằm làm cơ sở để chính quyền địa phương lập các kế hoạch đầu tư xây dựng đô thị, xác định các dự án ưu tiên và mời gọi đầu tư.

– Đô thị huyện lỵ Mỹ Xuyên hình thành sẽ là động lực góp phần vào sự phát triển kinh tế của Huyện, thu hút các dự án giúp chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương.

## II. KIẾN NGHỊ

– Kiến nghị UBND tỉnh Sóc Trăng và các ngành chức năng xem xét, có ý kiến chỉ đạo, góp ý để đề án sớm được phê duyệt.

– Sau khi quy hoạch chung đô thị phải có các quy hoạch phân khu và các giải pháp thực hiện quy hoạch.

– Có các chính sách, cơ chế kêu gọi đầu tư. Ưu tiên nguồn vốn cho các dự án trọng điểm trong giai đoạn đầu.