

Đơn vị chủ đầu tư
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch
C.TY TNHH XD DƯƠNG NHÂN

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: MỞ ĐẦU	6
<i>I. LÝ DO LẬP QUY HOẠCH, TÍNH CHẤT, MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN.....</i>	6
1. Lý do lập quy hoạch.....	6
2. Tính chất	6
3. Mục tiêu của đồ án.....	7
4. Nhiệm vụ của đồ án	7
<i>II. CƠ SỞ THIẾT KẾ QUY HOẠCH.....</i>	7
1. Cơ sở pháp lý	7
2. Tài liệu, số liệu.....	8
CHƯƠNG 2: ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.....	9
<i>I. VỊ TRÍ, ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN</i>	9
1. Vị trí, giới hạn khu đất	9
2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên:	9
<i>II. CÁC ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG:</i>	10
1. Hiện trạng dân cư.....	10
2. Hiện trạng sử dụng đất và công trình kiến trúc.....	10
3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	12
4. Đánh giá chung	13
CHƯƠNG 3: CÁC NỘI DUNG ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH.....	14
<i>I. TÍNH CHẤT VÀ DỰ BÁO QUY MÔ</i>	14
1. Tính chất	14
2. Dự báo quy mô dân số:	14
3. Dự báo phân khu chức năng:	15
<i>II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....</i>	16
1. Quan điểm quy hoạch	16
2. Các khu chức năng chủ yếu	16
3. Tổ chức không gian và phân vùng phát triển.....	16
4. Phân khu chức năng	17
5. Cơ cấu sử dụng đất.....	21

III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	22
IV. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	22
1. Một số nội dung về thiết kế đô thị	22
2. Tầng cao xây dựng và khoảng lùi xây dựng công trình.....	23
3. Các khu đất đơn vị ở:	23
4. Công trình giáo dục, trường học:	24
5. Các khu công viên, cây xanh	24
6. Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp:	24
CHƯƠNG 4: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT. 29	
I. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐÓ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG.....	29
1. Nguyên tắc quy hoạch mạng lưới giao thông	29
2. Tiêu chuẩn thiết kế và một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng	29
3. Giao thông đối ngoại:.....	29
4. Giao thông đối nội:	29
5. Bảng thống kê giao thông:	30
6. Khái toán kinh phí xây dựng :.....	30
II. SAN NỀN VÀ THOÁT NƯỚC.....	31
1. San nền	31
2. Thoát nước mưa	32
III. Quy hoạch cấp nước	37
1. Cơ sở thiết kế	37
2. Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước	37
3. Xác định lưu lượng cần thiết, tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước	37
4. Giải pháp cấp nước	38
IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG.....	38
1. Quy hoạch thoát nước thải	38
2. Vệ sinh môi trường	40
V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN.....	40
1. Các chỉ tiêu kỹ thuật	40
2. Nguồn điện.....	40

3. Phương án cấp điện.....	40
VI. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ.....	41
CHƯƠNG 5: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	42
I. MỞ ĐẦU.....	42
1. Phạm vi	42
2. Nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược	42
3. Các cơ sở tiến hành đánh giá	42
II. CÁC VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH XÂY DỰNG:.....	43
III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG VỀ ĐIỀU KIỆN ĐỊA HÌNH; ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN; CHẤT THẢI RẮN, NƯỚC THẢI, TIẾNG ÒN (NẾU CÓ); CÁC VẤN ĐỀ XÃ HỘI, VĂN HÓA, CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN:	43
1. Hiện trạng điều kiện địa hình, điều kiện tự nhiên.....	43
2. Môi trường đất	44
3. Môi trường nước	45
4. Chất thải rắn.....	45
5. Môi trường không khí.....	45
6. Hệ sinh thái	45
IV. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO NHỮNG TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC VÀ TIÊU CỰC ẢNH HƯỞNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG; ĐỀ XUẤT HỆ THỐNG CÁC TIÊU CHÍ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỂ ĐƯA RA CÁC GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KHÔNG GIAN VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TỐI ƯU CHO KHU VỰC QUY HOẠCH.....	45
1. Tác động tích cực.....	45
2. Tác động tiêu cực khi thực hiện quy hoạch xây dựng	46
3. Tác động tiêu cực khi dự án đi vào hoạt động.....	49
V. ĐỀ RA CÁC GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU, KHẮC PHỤC TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI DÂN CƯ, CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN; KHÔNG KHÍ, TIẾNG ÒN KHI TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ	50
1. Các biện pháp khống chế ô nhiễm trong quá trình hoạt động xây dựng	50
2. Các biện pháp khống chế ô nhiễm khi dự án đưa vào hoạt động	51
VI. KẾ HOẠCH GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG VỀ KỸ THUẬT, QUẢN LÝ VÀ QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG.....	52

CHƯƠNG 6: CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN THỰC HIỆN.....	53
<i>I. NHÓM CÁC DỰ ÁN.....</i>	53
1. Nhóm các dự án hạ tầng xã hội.....	53
2. Nhóm các dự án hạ tầng kỹ thuật.....	53
<i>II. DỰ KIẾN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN.....</i>	53
1. Các dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn đầu	53
2. Các dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn sau.....	53
CHƯƠNG 7: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC	54
<i>I. QUY ĐỊNH CHUNG</i>	54
<i>II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ</i>	54
<i>III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH</i>	64
CHƯƠNG 8: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	65

CHƯƠNG 1: MỞ ĐẦU

I. LÝ DO LẬP QUY HOẠCH, TÍNH CHẤT, MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN

1. Lý do lập quy hoạch

Thị xã Ngã Năm được thành lập năm 2013 theo Nghị Quyết số 133/NQ-CQ của chính phủ ban hành ngày 29/12/2013. Thị xã Ngã Năm có vị trí đặc biệt quan trọng trong sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Sóc Trăng. Là cửa ngõ phía tây của tỉnh, là đầu mối giao thông quan trọng, là nơi tập trung nhiều nguồn tài nguyên thiên nhiên phong phú. Ngã Năm có lợi thế phát triển đa dạng các ngành sản xuất và dịch vụ.

Mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội của tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 đặt ra phải cao gấp 1,1 đến 1,2 lần mức trung bình chung của đồng bằng Sông Cửu Long, đòi hỏi Ngã Năm phải tăng tốc phát triển kinh tế trong thời gian tới.

Khu dân cư số 1 Phường 1 đã hình thành từ lâu, là khu dân cư hiện hữu có hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội không còn đáp ứng được nhu cầu phát triển của thị xã trong thời gian tới.

Việc lập quy hoạch phân khu số 1 Phường 1, thị xã Ngã Năm nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Ngã Năm được UBND tỉnh phê duyệt ngày 19/12/2018; đồng thời, góp phần triển khai thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thị xã, giúp chính quyền thị xã quản lý, đầu tư các cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị để phát triển kinh tế - xã hội một cách bền vững. Từ đó, việc lập quy hoạch phân khu số 1, phường 1 là hết sức cần thiết.

2. Tính chất

Theo đồ án quy hoạch chung thị xã Ngã Năm đến năm 2035 được phê duyệt, quy hoạch phân khu số 1, Phường 1, thị xã Ngã Năm là trung tâm của thị xã, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và đô thị hóa ngoại thành, được xác định với các chức năng chính sau:

- Trung tâm y tế;
- Trung tâm giáo dục và đào tạo;
- Khu thương mại, dịch vụ;
- Khu vực đô thị cải tạo và đô thị mới, hỗn hợp, thương mại dịch vụ.

3. Mục tiêu của đồ án

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị xã Ngã Năm đến năm 2035, bố trí các khu vực hợp lý với tốc độ phát triển của đô thị, đảm bảo nhu cầu ở, kinh doanh, giao thông thông suốt... đảm bảo các tiêu chí của đô thị loại III.

- Là cơ sở cho việc quản lý quy hoạch, xây dựng phù hợp với phát triển đô thị của thị xã trong giai đoạn hiện tại và trong tương lai, cùng với việc phát triển các dân cư, các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, du lịch.

- Tạo động lực phát triển kinh tế, xã hội, nhằm đảm bảo đẩy mạnh phát triển đô thị theo hướng đầu tư xây dựng mới, đồng bộ, phục vụ cho công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch trước mắt cũng như lâu dài.

4. Nhiệm vụ của đồ án

- Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế xã hội trong khu vực nghiên cứu.

- Xác định tính chất, quy mô đất đai của khu vực quy hoạch.

- Xác định cơ cấu và quy mô của các dự án (công trình) trong khu vực quy hoạch.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch sử dụng đất đai, không gian kiến trúc cảnh quan.

- Đề xuất các giải pháp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giải quyết các vấn đề đầu nổi, xây dựng các đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

- Đánh giá môi trường chiến lược.

- Xây dựng quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch.

II. CƠ SỞ THIẾT KẾ QUY HOẠCH

1. Cơ sở pháp lý

- Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc phân loại đô thị;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP hướng dẫn về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Quy hoạch xây dựng”, mã số QCVN 01:2019/BXD ban hành theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn Việt Nam 07/2016/BXD: ban hành theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật”;
- Căn cứ Quyết định 379/QĐ-CTUBND ngày 30/12/2011 của chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;
- Căn cứ Quyết định số 2940/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035;

2. Tài liệu, số liệu

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050.
- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Ngã Năm đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050 đã phê duyệt.
- Các danh mục dự án dự định đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị và công trình công cộng trong phân khu do chủ đầu tư cung cấp.
- Niên giám thống kê, các tài liệu số liệu điều tra về kinh tế xã hội, các tài liệu số liệu địa chất thủy văn, địa chất công trình, chế độ thủy văn, và các tài liệu số liệu liên quan khác;
- Các quy phạm, quy chuẩn của Nhà nước; các tài liệu, bản đồ và các dự án có liên quan.

CHƯƠNG 2: ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

I. VỊ TRÍ, ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Vị trí, giới hạn khu đất

Khu vực nghiên cứu nằm trên địa bàn phường 1 thị xã Ngã Năm. (Đính kèm bản vẽ ranh giới đề xuất quy hoạch kèm theo).

- Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Đông Bắc giáp kênh xáng Ngã Năm và kênh quản lộ Phụng Hiệp;

+ Phía Tây Bắc giáp kênh quản lộ Phụng Hiệp và rạch Công Đá;

+ Phía Tây Nam giáp rạch Công Đá và đất ruộng cách quốc lộ Quản lộ Phụng Hiệp khoảng 50m.

+ Phía Đông Nam giáp kênh xáng Ngã Năm và đất ruộng cách quốc lộ Quản lộ Phụng Hiệp khoảng 50m.

- Diện tích khu vực nghiên cứu là 146,66 ha.

2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên:

1.1. Địa hình và địa mạo

Địa hình ở đây tương đối bằng phẳng. Tuy nhiên, nếu xét chi tiết thị xã Ngã Năm có thể chia thành hai vùng địa hình có độ ngập sâu từ 60 - 100 cm, thời gian kéo dài khoảng 3 đến 5 tháng.

1.2. Khí hậu và thủy văn

Thị xã Ngã Năm mang những đặc điểm chung của khí hậu Đồng bằng sông Cửu Long có chế độ khí hậu gió mùa cận xích đạo với nền nhiệt cao đều quanh năm, lượng mưa lớn phân hoá theo mùa. Một năm có hai mùa: Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 11; mùa khô bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

Chế độ nhiệt: Có nền nhiệt cao ít biến động, nhiệt độ trung bình hàng năm là 26,8°C, biên độ nhiệt ngày và đêm khá lớn, mùa khô chênh lệch nhiệt độ ngày - đêm khoảng từ 7 - 10°C, mùa mưa chênh lệch nhiệt độ ngày - đêm thấp chỉ khoảng 4 - 7°C.

Lượng mưa: Lượng mưa trung bình năm là 1.840 mm phân bố không đều theo mùa. Lượng mưa vào các tháng mùa mưa chiếm tới 90% lượng mưa cả năm, tập trung nhiều vào các tháng 8 đến tháng 11 (trong đó tháng 9 và tháng 10 có lượng mưa cao nhất trong năm khoảng 675 mm/tháng). Mùa khô lượng mưa chỉ chiếm 10% lượng mưa cả năm, thời kỳ khô hạn nhất là vào các tháng 12,1,2, 3.

Nắng: Tổng số giờ nắng bình quân hàng năm khoảng 2.372 giờ. Số giờ nắng trung bình là 6,5 giờ/ngày, đặc biệt từ tháng 2 đến tháng 4 có số giờ nắng

trong ngày rất cao và dao động trong khoảng từ 8,7 đến 9,4 giờ nắng/ngày; các tháng 9 và 10 có số giờ nắng thấp nhất từ 4,6 đến 4,65 giờ/ngày.

Độ ẩm không khí trung bình 83 - 84% biến đổi theo mùa và theo gió mùa. Các tháng mùa khô (từ tháng 1 đến tháng 4) độ ẩm không khí khoảng 76 - 79%, các tháng mùa mưa (tháng 6 đến tháng 11) khoảng 80 - 88%.

Lượng bốc hơi: Lượng bốc hơi hàng năm tương đối ổn định, ít biến động, trung bình năm là 1.898 mm.

Gió: có 2 hướng gió chính là gió Đông Bắc thổi vào mùa khô; Gió Tây Nam thổi vào mùa mưa, tốc độ gió trung bình năm 3,9 m/s, tốc độ gió cao nhất vào tháng 12 là 4,9 m/s, thấp nhất vào tháng 9 là 3,1 m/s.

Thị xã Ngã Năm nằm hai bên bờ kênh Quản Lộ - Phụng Hiệp, mỗi ngày có hai lần triều lên và xuống, mực nước triều cao nhất khoảng 0,8 - 0,9 m. Ngoài ra trên địa bàn thị xã còn có hệ thống sông, ngòi, kênh rạch chằng chịt, hệ thống kênh mương nội đồng đảm bảo đủ nước tưới cho hai vụ lúa chính. Tuy nhiên, nguồn nước sông thường bị xâm nhập mặn mùa khô theo tuyến Kênh Xáng - Phụng Hiệp, đặc biệt các xã phường giáp tỉnh Bạc Liêu, gây ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp của địa phương.

1.3. Địa chất và nước ngầm

- Qua nghiên cứu hồ sơ khảo sát địa chất của các công trình lân cận, tiên lượng cấu trúc địa chất của khu đất quy hoạch có thể gồm các lớp mặt là đất đắp cát mịn, xốp đến rất xốp, bùn sét pha chảy,... các lớp này có bề dày từ 25 - 30m. Sau đó là các lớp có khả năng chịu tải cho công trình với thành phần cơ bản gồm sét dẻo cứng đến nửa cứng, lẫn sỏi sạn.

- Nước ngầm mạch sâu từ 100 - 180m có chất lượng nước tốt, trữ lượng lớn, có thể khai thác dùng cho sinh hoạt và các mục đích khác. Nước ngầm mạch nông có ở độ sâu từ 10 - 15m, có thể sử dụng cho sinh hoạt, tuy nhiên chỉ đảm bảo khai thác nhỏ lẻ, ngoài ra có nguy cơ bị nhiễm mặn nên chất lượng nước không ổn định cho sinh hoạt.

II. CÁC ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG:

1. Hiện trạng dân cư

- Trong khu vực lập quy hoạch dân cư chủ yếu sinh sống tập trung trên các tuyến đường chính như: Mai Thanh Thế, Nguyễn Huệ, Phạm Hùng và khu vực trung tâm thương mại hiện hữu . .

2. Hiện trạng sử dụng đất và công trình kiến trúc

2.1. Hiện trạng sử dụng đất

- Đất trong khu quy hoạch chủ yếu đất nông nghiệp chiếm khoảng 45,79%, đất ở chiếm 14,91% Ngoài ra, kênh, rạch và giao thông.

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	TỶ LỆ (%)
I. ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		1,37	0,93
	UBND PHƯỜNG 1, BUƯ ĐIỆN . . .	0,22	0,15
II. ĐẤT Y TẾ		2,35	1,60
III. ĐẤT GIÁO DỤC		1,55	1,06
IV. TRẠM CẤP NƯỚC		0,12	0,08
V. ĐẤT TÔN GIÁO		1,39	0,95
VI. ĐẤT Ở ĐÔ THỊ		21,86	14,91
VII. ĐẤT NÔNG NGHIỆP		67,16	45,79
VIII. ĐẤT GIAO THÔNG		13,89	9,47
IX.MẶT NƯỚC		36,75	25,06
TỔNG CỘNG		146,66	100,00

2.2. Hiện trạng công trình kiến trúc

2.2.1. Hiện trạng nhà ở

a. Nhà ở tập trung

- Nhà ở tập trung chủ yếu trên các tuyến đường hiện trạng: Nguyễn Huệ, Mai Thanh Thế,... và tại khu vực trung tâm thương mại.

b. Nhà ở phân tán

- Chủ yếu là nhà vườn nằm cặp các tuyến kênh thủy lợi, phía sau các trục đường chính, số lượng nhà ở không đáng kể.

2.2.2. Công trình cơ quan Nhà nước, công trình công cộng

- Ủy ban nhân dân phường 1, nằm trên đường Mai Thanh Thế.

- Bưu điện, Trạm cấp nước, Ngân hàng Nông nghiệp nằm trên đường Mai Thanh Thế.

- Bến tàu nằm trên đường Nguyễn Trung Trực và kênh xáng Ngã Năm-Phú Lộc.

2.3.3 Công trình tôn giáo

- Chùa phật mẫu và tịnh xá Ngọc Khánh nằm trên đường 3/2;

- Hội quán Hưng hội tự nằm trên đường Nguyễn Trung Trực.

2.3.4. Công trình y tế:

- Bệnh viện Đa Khoa thị xã nằm trên đường Nguyễn Huệ.

- Trung tâm y tế thị xã, trạm y tế phường . . .

2.3.5 Công trình giáo dục:

- Trường trung học phổ thông Mai Thanh Thế, trường mẫu giáo nằm trên đường Mai Thanh Thế.

- Trường tiểu học phường 1 nằm trên đường Phạm Hùng.

3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

3.1. Hiện trạng giao thông

a. Đường bộ: Phường 1 khu vực hiện hữu của trung tâm của thị xã Ngã Năm và là cửa ngõ Phía Tây của thị xã nên tiếp giáp nhiều trục giao thông quan trọng.

* Đối ngoại:

- Tuyến Quốc Lộ Quản Lộ Phụng Hiệp kết cấu nhựa, mặt đường rộng 12m, hai bên không có vỉa hè. Đây là tuyến giao thông quyết mạch kết nối thị xã Ngã Năm với các khu vực lân cận: Bạc Liêu, Hậu Giang . . .

- Đường Nguyễn Huệ kết cấu nhựa, lộ giới 18m, lòng đường 8m, vỉa hè mỗi bên 5m, kết nối khu vực trung tâm thương mại với Quốc lộ Quản Lộ Phụng Hiệp.

- Đường Nguyễn Trung Trực kết cấu nhựa, lộ giới 13m, lòng đường 7m, vỉa hè mỗi bên 3m, kết nối khu vực trung tâm thương mại với Quốc lộ Quản Lộ Phụng Hiệp.

- Đường 3/2 kết cấu nhựa, lộ giới 13m, lòng đường 7m, vỉa hè mỗi bên 3m, kết nối khu vực trung tâm thương mại với phường 3 (Vĩnh Biên).

* Đối nội:

- Hiện trạng có một số tuyến đường nội bộ: đường Huỳnh Thị Tân, Mai Thanh Thế

b. Giao thông thủy: Trong khu vực quy hoạch có 2 tuyến kênh lớn, đây là tuyến kênh vận chuyển hàng hóa của cả khu vực kết nối với các địa phương lân cận: kênh xáng Quản Lộ Phụng Hiệp, kênh xáng Ngã Năm – Phú Lộc. Ngoài ra còn một số tuyến kênh thủy lợi để phục vụ nông nghiệp và thoát nước.

3.2. Hiện trạng cấp nước

- Nguồn cấp: Khu vực phường 1 sử dụng nguồn cấp nước chung của thị xã.

3.3. Hiện trạng thoát nước:

- Hiện trạng trên tuyến đường Nguyễn Huệ, Mai Thanh Thế, Nguyễn Trung Trực . . . đã có hệ thống thu gom nước mưa. Tất cả khu vực còn lại không có hệ thống thoát nước mưa và nước thải.

3.5. Hiện trạng cấp điện và thông tin liên lạc

- Hiện tại hệ thống điện trong khu vực phường 1 đảm bảo nhu cầu dùng điện cho người dân cũng như sản xuất.

- Toàn khu vực hiện được cấp điện từ nguồn điện lưới quốc gia, qua các tuyến trung thế 22KV.

- Các tuyến trung thế sử dụng dây nhôm lõi thép đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 mét hoặc 14 mét. Các tuyến chính đi theo đường Nguyễn Huệ, Mai Thanh Thế, Phạm Văn Đồng

- Các trạm hạ thế trong khu vực là loại trạm treo trên trụ ngoài trời, được đấu nối vào lưới trung thế theo sơ đồ bảo vệ bằng FCO và LA.

- Các tuyến hạ thế 0,4KV sử dụng cáp đồng bọc đi chung trên tuyến trụ trung thế hay đi riêng trên các hàng trụ bê tông vuông hoặc bê tông ly tâm 8,5 mét.

- Hệ thống chiếu sáng được bố trí chủ yếu trên các tuyến đường chính: đường Nguyễn Huệ, Mai Thanh Thế, đường 3/2 và một số tuyến hẻm.

3.6. Hiện trạng chất thải rắn sinh hoạt

- Khu vực phường 1 hiện trạng rác thải được công ty công trình đô thị thu gom và vận chuyển về nhà máy xử lý rác thải tập chung để xử lý.

4. Đánh giá chung

4.1. Thuận lợi

- Vị trí cửa ngõ phía Tây của thị xã, giáp ranh phường 2 và là khu vực trung tâm hiện hữu của thị xã.

- Khu thương mại hiện đại vừa được đầu tư xây dựng.

- Có các tuyến giao thông quan trọng: Quốc lộ Quản lộ Phụng Hiệp, Nguyễn Huệ, Nguyễn Trung Trực

4.2. Khó khăn

- Tỷ lệ đất nông nghiệp còn khá lớn;

- Dân cư sinh sống mật độ cao tại khu vực trung tâm, gây khó khăn trong việc triển khai quy hoạch.

- Các công trình hạ tầng xã hội không đáp ứng nhu cầu phục vụ và phát triển đô thị nên cần bố trí quỹ đất mới. . .

4.3. Cơ hội

- Thúc đẩy và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Tạo tiền đề chuyển dịch phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của khu vực.

- Nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người dân.

4.4. Thách thức

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh đòi hỏi nguồn kinh phí đầu tư lớn và thời gian thực hiện kéo dài.

- Giải quyết các vấn đề khó khăn hiện tại như vệ sinh môi trường, thoát nước, cải tạo chỉnh trang các khu ở hiện hữu, bố trí các trục giao thông mới để kết nối các khu vực của phường 1 với các phường của thị xã và khu vực xung quanh, đảm bảo giao thông thuận tiện để thúc đẩy việc giao thương, đi lại của người dân, từ đó góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Nâng cao ý thức người dân trong việc tuân thủ các vấn đề liên quan đến xây dựng và vệ sinh môi trường,...

CHƯƠNG 3: CÁC NỘI DUNG ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH

I. TÍNH CHẤT VÀ DỰ BÁO QUY MÔ

1. Tính chất

Theo đề án quy hoạch chung thị xã Ngã Năm đến năm 2035 được phê duyệt, quy hoạch phân khu số 1, Phường 1, thị xã Ngã Năm là trung tâm của thị xã, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và đô thị hóa ngoại thành, được xác định với các chức năng chính sau:

- Trung tâm y tế;
- Trung tâm giáo dục và đào tạo;
- Khu thương mại, dịch vụ;
- Khu vực đô thị cải tạo và đô thị mới, hỗn hợp, thương mại dịch vụ.

2. Dự báo quy mô dân số:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 146,66ha.
- Dân số hiện trạng khu vực lập quy hoạch năm 2019 có khoảng: 1.043 người (Căn cứ theo tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 của Cục Thống kê).
- Dân cư trong khu vực có sự phân bố không đồng đều, đa phần dân cư tập trung trên các tuyến đường hiện hữu, các tuyến kênh chính những nơi có nhiều lợi thế để phát triển kinh tế.
- Trong những năm tới với tốc độ phát triển kinh tế, cùng với chỉ đạo của UBND thị xã đẩy mạnh xúc tiến, kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư vào các dự án khu nhà ở, thương mại dịch vụ. Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng và cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ du lịch, bảo đảm liên kết giữa các vùng, khu và điểm du lịch trên địa bàn vùng, thu hút du khách đến thị xã. Dự báo tỷ lệ tăng dân số như sau:

+ Tỷ lệ tăng tự nhiên trung bình năm 2020 là 0,00% và dự báo mức này sẽ không tăng đến năm 2025 và năm 2035;

+ Tỷ lệ tăng cơ học trung bình năm 2020 là 1,0014% và sẽ dự báo mức này sẽ tăng đến năm 2025 là 2,7% và sẽ tăng đến năm 2035 là 3,8%.

Tính toán quy mô dân số:

- Dân số hiện hữu (năm 2019): $N_0 = 1.043$ dân.
- Số năm định hình: $n = 16$ năm.
- Công thức dự báo quy mô dân số: $N = N_0 \times (1 + \alpha)^n$ (người).

Bảng tổng hợp dự báo dân số

STT	Hạng mục	Hiện trạng 2019	Dự báo quy hoạch	
			2025	2035
	Dân số phân khu số 1 (người)	1.043	1.192	1.731

STT	Hạng mục	Hiện trạng 2019	Dự báo quy hoạch	
			2025	2035
	Tỷ lệ tăng trung bình quân, %/năm	1,0014	2,7	3,8
-	Tỷ lệ tăng tự nhiên, %/năm (kế hoạch)	-	-	-
-	Tỷ lệ tăng cơ học, %/năm; tỷ lệ tăng dân số vĩnh lai, tạm trú và quá trình đô thị hóa (dự báo)	1,0014	2,7	3,8

- Quy mô dân số dự kiến trên khu vực lập quy hoạch đến năm 2035 là 1.731 người.

3. Dự báo phân khu chức năng:

- Các khu nhà ở gồm:

- + Các nhóm nhà hiện trạng;
- + Các dãy nhà liên kế phổ thương mại.
- + Khu dân cư quy hoạch mới.
- + Khu nhà ở tái định cư ...

- Các công trình phục vụ: Y tế, thương mại, dịch vụ, TDTT - giải trí, giáo dục ...

- Các công trình hạ tầng: Giao thông, mặt nước, công viên cây xanh ...

Một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng trong đồ án quy hoạch.

a) Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật và sử dụng đất:

STT	Loại đất	Đơn vị tính	Tiêu chuẩn	
			Min	Max
1	Đất dân dụng	m ² /người	61	78
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	3	≥4
3	Cơ sở y tế	giường/1000dân	2,4	≥2,8
4	Cơ sở giáo dục và đào tạo	Cơ sở	4	≥10
5	Công trình văn hóa	Công trình	4	≥6
6	Công trình thể dục, thể thao	Công trình	3	≥5
7	Công trình thương mại, dịch vụ	Công trình	4	≥7
8	Đất cây xanh công cộng khu vực nội thị	m ² /người	4	≥5

b) Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Điện năng: 500 W/người, tham khảo chỉ tiêu dùng điện của đô thị loại III.

- Cấp nước: Gồm các loại sau:

+ Nước sinh hoạt: ≥ 100 lít/người-ngđ.

- + Nước công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ lượng nước sinh hoạt.
- + Nước tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt.
- + Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy: ≥ 15 lít/giây, số lượng đám cháy đồng thời 02 đám cháy.
- + Nước dự phòng, rò rỉ: đối với các hệ thống nâng cấp cải tạo không quá 30%, đối với hệ thống xây mới không quá 25% tổng các loại nước trên.

II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Quan điểm quy hoạch

- Cụ thể hóa đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ngã Năm đến năm 2035;
- Tổ chức các khu chức năng của khu vực quy hoạch phù hợp với hiện trạng và đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị đảm bảo theo các tiêu chí của đô thị loại III.
- Chính trang các khu chức năng hiện hữu, quy hoạch bổ sung các khu chức năng mới; chú trọng kết nối về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho toàn khu vực quy hoạch.

2. Các khu chức năng chủ yếu

- Đất hiện trạng cải tạo chỉnh trang;
- Đất đơn vị ở, phục vụ nhu cầu xây dựng, định cư của người dân;
- Đất khu đô thị mới (ở kết hợp kinh doanh, khu dịch vụ thương mại . .)
- Đất công trình công cộng;
- Đất giáo dục;
- Đất y tế;
- Đất công viên, cây xanh, cảnh quan mặt nước;
- Đất hỗn hợp;
- Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông, sân đường,...

3. Tổ chức không gian và phân vùng phát triển

- Cụ thể hóa định hướng phát triển khu vực phía Tây của quy hoạch chung thị xã Ngã Năm. Phân khu chức năng bám sát địa hình tự nhiên, tạo điều kiện khai thác tối đa tiềm năng phát triển. Cải thiện cảnh quan kiến trúc, cải tạo điều kiện hạ tầng tại các khu đô thị hiện hữu, đảm bảo ổn định đời sống dân cư, gia tăng đời sống vật chất và tinh thần cho người dân, thu hút đầu tư. Tạo lập hình ảnh đô thị hiện đại năng động và có bản sắc riêng trên cơ sở khai thác hiệu quả tài nguyên thiên nhiên và sinh thái, bảo tồn và nâng cao các giá trị cảnh quan thiên nhiên, địa hình địa mạo của khu vực

- Khu vực quy hoạch được chia thành 3 vùng phát triển, chức năng chính như sau:



+ Vùng 1: Trung tâm của Quy hoạch phân khu số 1, được giới hạn bởi các trục đường Nguyễn Huệ, Phạm Hùng, D2, N2. Đây là khu vực phát triển y tế, thương mại, công viên cây xanh kết hợp quảng trường;... phục vụ khu vực quy hoạch và dân cư đô thị.

+ Vùng 2: nằm ở phía Bắc trong khu vực lập quy hoạch, chủ yếu là các khu hiện hữu được cải tạo chỉnh trang và phát triển về dịch vụ thương mại của thị xã.

+ Vùng 3: nằm ở phía Tây trong khu vực lập quy hoạch và dọc theo tuyến Quản Lộ Phụng Hiệp. Các chức năng chính là thương mại dịch vụ, công trình văn hóa, đất sử dụng hỗn hợp và các đơn vị ở mới.

4. Phân khu chức năng

4.1. Đất hiện trạng cải tạo chỉnh trang, đất đơn vị, tái định cư:

a. Đất hiện trạng cải tạo chỉnh trang:

- Ký hiệu: HT, diện tích: 20,34 ha, chiếm tỷ lệ: 13,87%.

- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2019/BXD.

**Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ
(nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)**

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Là khu vực tập hợp các công trình đã xây dựng hiện có trong khu vực bao gồm công trình nhà ở và các công trình dân dụng khác. Chủ yếu nằm dọc theo Đường Phạm Hùng, Nguyễn Trung Trực, Mai Thanh Thê, Huỳnh Thị Tân, Phạm Văn Đồng. Định hướng đối với khu hiện trạng là cải tạo, chỉnh trang các công trình hiện có theo quy hoạch (quản lý việc tuân thủ chỉ giới xây dựng các công trình, chỉnh trang về kiến trúc...), bổ sung và nâng cấp hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạn chế san lấp ao hồ, kênh mương, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, giữ gìn giá trị văn hóa đặc trưng.

b. Đất đơn vị ở:

- Ký hiệu: OD. Có diện tích 27,11ha, chiếm tỷ lệ 18,48%;
- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2019/BXD.

**Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ
(nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)**

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Tầng cao xây dựng đối với công trình nhà ở ≤ 6 tầng, các công trình còn lại đảm bảo theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Là khu chức năng bao gồm các nhóm nhà ở (các công trình nhà ở hiện hữu và xây dựng mới); các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở; được đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phục vụ cho nhu cầu thường xuyên của cộng đồng dân cư trong đơn vị ở và một số khu chức năng thành phần của đơn vị ở.

c. Đất tái định cư:

- Ký hiệu: TDC. Có diện tích 0,98 ha, chiếm tỷ lệ 0,67%;
- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2019/BXD.

**Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ
(nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)**

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Tầng cao xây dựng đối với công trình nhà ở ≤ 6 tầng, các công trình còn lại đảm bảo theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Đây là quỹ đất dự kiến sẽ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thị xã. Vị trí khu đất nằm tiếp giáp với đường D1 và rạch Cống Đá.

4.2. Đất khu đô thị mới (ở - thương mại – dịch vụ):

- Có diện tích 6,78 ha, chiếm tỷ lệ 4,62%;

- Quy hoạch một khu đô thị mới với các công trình dịch vụ thương mại và kết hợp nhà ở với diện tích khoảng 6,78ha. Vị trí nằm trong khu vực các trục đường Nguyễn Huệ, Phạm Văn Đồng, Nguyễn Trung Trực.

4.3. Đất công trình giáo dục

- Tổng diện tích đất giáo dục 7,96ha, chiếm tỷ lệ 5,43%. . Ký hiệu GD. Bao gồm:

+ Khu giáo dục hiện trạng: trường mẫu giáo (diện tích 0,19 ha), trường tiểu học (diện tích 0,86 ha), trường trung học phổ thông (diện tích 0,52 ha). Các trường này nằm trên trục đường Huỳnh Thị Tân và Phạm Hùng.

+ Khu giáo dục quy hoạch mới:

- Ký hiệu: GD4, GD5, GD6. Có diện tích 6,39,ha, chiếm tỷ lệ 4,62%;

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng.

- Khu đất được quy hoạch nằm trên tuyến đường N1 và Phạm Hùng. Đây là khu đất quy hoạch có diện tích đáp ứng nhu cầu giáo dục trong tương lai khi dân số trong tương lai phát triển.

4.4 Khu công viên cây xanh, TDTT:

- Tổng diện tích công viên cây xanh, ký hiệu: CX: diện tích 4,11ha, chiếm 2,8%. Bố trí tập trung trên trục đường D4 và N2.

- Mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng.

Ngoài ra, các khu công viên nhỏ xen kẽ trong các khu ở, và hệ thống cây xanh dọc theo tuyến sông, kênh rạch cũng quan trọng không kém trong việc tạo cảnh quan, điều hoà không khí.

4.5 Đất công cộng – thương mại dịch vụ:

- Tổng diện tích khoảng 5,49ha (bao gồm đất thương mại hiện trạng và quy hoạch mới), chiếm tỷ lệ 3,74%. Bao gồm

+ Khu thương mại hiện trạng:

- Ký hiệu: CC1, diện tích 0,43ha.

- Đây là khu thương mại hiện hữu gần tiếp giáp với đường Phạm Hùng và Nguyễn trung Trực.

+ Khu thương mại dịch mới:

- Ký hiệu: CC2, CC3, CC4, CC5, CC6, diện tích 5,06ha.

- Vị trí nằm trên trục đường D2 và tiếp giáp với tuyến Quản Lộ Phụng Hiệp gắn với chức năng chính là dịch vụ đô thị (chợ, siêu thị . . .) và các công trình công cộng phục vụ chung.

4.6 Đất văn hóa:

- Diện tích đất văn hóa khoảng 1,95ha, chiếm tỷ lệ 1,33%. Ký hiệu VH.
- Nằm trên trục quốc lộ Quản Lộ Phụng Hiệp, sử dụng cho các chức năng công trình văn hóa.

4.7 Đất sử dụng hỗn hợp

- Tổng diện tích 28,82 ha, chiếm tỷ lệ 19,65%. Ký hiệu: HH. Trong đó:
- Bố trí tiếp giáp với trục Quản Lộ - Phụng Hiệp, đây là khu đất hỗn hợp phát triển nhiều mục đích khác nhau như ở kết hợp kinh doanh dịch vụ hoặc kết hợp sản xuất, dịch vụ ăn uống... tạo điều kiện phát triển kinh tế của người dân trong khu vực, thu hút vốn đầu tư các doanh nghiệp và khai thác tối đa lợi thế tuyến đường này.

4.8 Quảng trường

- Diện tích 1,27 ha, chiếm tỷ lệ 1,27%, ký hiệu QT, tiếp giáp trục đường D2.

4.9 Đất cơ quan

- Diện tích 0,26 ha, chiếm tỷ lệ 0,18%, ký hiệu CQ.
- Đất ủy ban nhân Phường 1 nằm góc đường Huỳnh Thị Tân. Với diện tích 0,21ha. Công trình này giữ nguyên theo hiện trạng, không có định hướng quy hoạch mở rộng và quy hoạch khác hiện trạng.

4.10 Đất y tế

- Diện tích 6,12ha, chiếm tỷ lệ 4,17 %, ký hiệu YT.
- Hiện trạng YT1 Bệnh viện đa khoa 1,79ha, YT3 Trạm y tế 0,24 ha, định hướng quy hoạch mới đất y tế YT2 4,09 ha giáp đường Nguyễn Huệ và Đường N2.

4.11 Đất tôn giáo

- Ký hiệu TG, diện tích 0,75 ha, chiếm tỷ lệ 0,51%.
- Hiện trạng trên đường Nguyễn Trung Trực và đường 3/2 có các công trình tôn giáo. Công trình tôn giáo giữ nguyên theo hiện trạng, không có định hướng quy hoạch mở rộng và quy hoạch khác hiện trạng.

4.12 Đất công trình đầu mối Hạ tầng kỹ thuật

- Trạm cấp nước 0,02ha, ký hiệu CN, hiện trạng nằm trên đường Mai Thanh Thế.
- Trạm trung chuyển chất thải rắn tạm thời, ký hiệu R, diện tích 0,05 ha, quy hoạch mới tại nút giao đường D4 và đường N2. Đây là khu đất được quy hoạch thành bãi tập kết rác thải tạm thời của khu vực quy hoạch, sau khi thu gop tập trung sẽ di chuyển về bãi tập kết rác chung của thị xã để xử lý.

4.13 Mặt nước

- Bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái tại địa phương.

4.14 Cây xanh cách ly, hành lang bảo vệ

- Thực hiện trồng cây xanh dọc theo các tuyến kênh thủy lợi, quản lý tuyến hành lang bảo vệ kênh.

4.15. Đất an ninh quốc phòng:

- Diện tích khoảng 0,08 ha, chiếm 0,05%. Ký hiệu AN.
- Công trình công an phường 1 nằm trên đường Nguyễn Thị Tân.

4.16. Đất bến bãi:

- Diện tích khoảng 0,09 ha, chiếm 0,06%. Hiện trạng nằm trên đường Nguyễn trung trực tiếp giáp với kênh Ngã Năm – Phú Lộc.

4.17 Đất giao thông

- Giao thông đối nội: 23,12 ha, chiếm tỷ lệ 15,76%.
- Giao thông đối ngoại: 9,84 ha, chiếm tỷ lệ 6,71%.

5. Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG		125,98	85,90
1	HT	Đất hiện trạng cải tạo & chỉnh trang	20,34	13,87
2	OD	Đất Đơn vị ở	27,11	18,48
3	TDC	Đất Tái định cư	0,98	0,67
4		Đất Khu đô thị mới	6,78	4,62
5	GD	Đất giáo dục	7,96	5,43
		Trường THPT	0,52	
		Trường Tiểu học	0,86	
		Trường Mẫu giáo	0,19	
		Đất giáo dục	6,39	
6	CX	Đất công viên - cây xanh	4,11	2,80
7	CC	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	5,49	3,74
8	VH	Đất văn hóa	1,95	1,33
9	HH	Đất sử dụng hỗn hợp	28,82	19,65
10		Đất giao thông đối nội	23,12	15,76
11	QT	Quảng trường	1,27	0,87
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		18,73	12,77

1	CQ	Đất cơ quan	0,26	0,18
2	YT	Đất y tế	6,12	4,17
		Bệnh viện	1,79	
		Trạm y tế	0,24	
		Đất y tế	4,09	
3	TG	Đất Tôn giáo, di tích	0,75	0,51
4		Đất công trình đầu mối HTKT	0,07	0,05
	CN	Trạm cấp nước	0,02	
	R	Trạm trung chuyển chất thải rắn	0,05	
5		Mặt nước	1,33	0,91
6		Cây xanh cách ly, hành lang bảo vệ	0,19	0,13
7	AN	Đất an ninh quốc phòng	0,08	0,05
8		Đất giao thông đối ngoại	9,84	6,71
9		Đất bến bãi	0,09	0,06
TỔNG			146,66	100

III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Bố cục toàn khu:

- Trục cảnh quan chính là trục đường Nguyễn Huệ: kết nối giao thông khu quy hoạch với các khu vực lân cận. Phát triển dân cư mật độ cao kết hợp dịch vụ thương mại và cũng là khu vực phát triển về y tế . . .

- Trục đường Phạm Hùng kết nối nhiều tuyến giao thông trong khu vực với nhau. Khu này tập chung các công trình giáo dục và ở kết hợp kinh doanh.

- Trục Quốc Lộ Quản Lộ Phụng Hiệp, theo quy hoạch chung đây là trục cảnh quan rất quan trọng của thị xã trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội. Trục đường này kết nối nhiều khu vực quan trọng của thị xã với nhau, tạo thành mạng lưới giao thông đồng bộ kết hợp các loại hình dịch vụ . . . để phát huy hiệu kinh tế của trục đường này mang lại.

- Các công trình kiến trúc trong khu quy hoạch cần được nghiên cứu, ứng dụng các kỹ thuật xây dựng, công nghệ vật liệu phù hợp với môi trường tự nhiên của phường.

- Hệ thống cây xanh, cảnh quan... được thiết kế theo nguyên tắc hỗ trợ cho các công trình, các trục cảnh quan, các điểm cây xanh. Khuyến khích tổ chức các loại cây điển hình, truyền thống của vùng miền.

IV. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

1. Một số nội dung về thiết kế đô thị

- Trong phạm vi lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 ở đây chỉ đề cập đến các vấn đề mang tính chất khái quát và trọng điểm của khu vực. Đối với các vấn

đề cụ thể cần được nghiên cứu ở mức độ sâu hơn trong các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các dự án xây dựng.

2. Tầng cao xây dựng và khoảng lùi xây dựng công trình

- Trong khuôn khổ thiết kế đô thị quy hoạch phân khu 1/2000 chỉ nêu chỉ tiêu tầng cao và khoảng lùi xây dựng công trình chung cho các khu vực cùng tính chất và tuân thủ các quy định về kiến trúc được quy định trong Quy chuẩn xây dựng Việt nam, cụ thể như sau:

- Tầng cao xây dựng: Tầng cao xây dựng trung bình từng lô đất cụ thể tùy thuộc vào tính chất lô đất, định hướng tổ chức không gian khu vực đã được nghiên cứu và đặc điểm hiện trạng của lô đất xây dựng. Đối với các lô đất xây dựng hiện có, việc quy định này là để định hướng cải tạo công trình khi có điều kiện cho phép. Tầng cao trung bình cụ thể đối với mỗi loại đất được thể hiện trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

- Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi tối thiểu của công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định trong QCVN 01:2008/BXD:

3. Các khu đất đơn vị ở:

- Nhà liên kế, biệt thự, được xây dựng thành từng dãy; kết cấu nhà hiện đại, mái lợp ngói, tôn màu, hoặc mái bằng; kiến trúc hình khối, màu sắc nhẹ nhàng, hiện đại;

- Tổ chức mặt bằng có sân trước, sân sau, giữa nhà có giếng trời lấy sáng và thông thoáng;

- Mật độ và tầng cao xây dựng:

+ Các loại nhà ở liên kế được bố trí trên các trục đường chính và trục cảnh quan.

+ Tầng cao tối đa 06 tầng.

+ Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6m, nhà liên kế không được xây quá 4 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa 80%.

- Khoảng lùi xây dựng: tuân thủ theo từng tuyến phố quy hoạch và theo quy định chung;

- Cote xây dựng:

+ Chiều cao thông thủy tầng 1 không nhỏ hơn 3,6m.

+ Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m.

+ Cote nền nhà hoàn thiện cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m.

4. Công trình giáo dục, trường học:

- Giải pháp thiết kế kiến trúc và thiết kế nội thất trong trường mầm non, trường tiểu học và trường trung học cần đảm bảo an toàn, phù hợp với yêu cầu giáo dục và tuân theo quy định hiện hành có liên quan.

- Mật độ xây dựng tối đa 40% ;

- Mật độ cây xanh tối thiểu 30%;

- Tầng cao xây dựng 04 tầng.

- Cote nền công trình hoàn thiện cao hơn cote vỉa hè hoàn thiện tính từ phía trong là 0,3m.

5. Các khu công viên, cây xanh

- Khu công viên: chủ yếu trồng cây xanh, sân, đường đi dạo phục vụ vui chơi, thư giãn, thể dục thể thao; Các công trình xây dựng bên trong gồm: công trình quản lý, phục vụ, lưu niệm, trưng bày, giải khát, các tiểu kiến trúc, điểm nhân cảnh quan,... tổng diện tích xây dựng không quá 5% diện tích khu đất;

- Cây xanh cảnh quan bờ kinh;

- Các vườn hoa, cây xanh đơn vị ở: được bố trí bên trong các nhóm nhà ở với tiêu chuẩn 2m²/người; chủ yếu trồng cây xanh, sân vườn đi dạo, các tiểu kiến trúc,...

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.

6. Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp:

- Mật độ xây dựng tối đa của các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích $\geq 3.000\text{m}^2$ cần được xem xét tùy theo vị trí trong đô thị và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và về khoảng lùi công trình và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định, đồng thời mật độ xây dựng tối đa phải phù hợp với quy định.

- Đối với các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích $< 3.000\text{m}^2$, sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

+ Mật độ xây dựng thuần (net-tô):

Chiều cao xây dựng công trình trên	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất
---	---

mặt đất (m)	3.000m²	10.000m²	18.000m²	≥35.000m²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50

- Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng.

- Cote nền công trình hoàn thiện cao hơn cote vỉa hè hoàn thiện tính từ phía trong là 0,3m.

- Khoảng lùi:

Chiều cao xây dựng công trình (m)					
Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	16	9	2	5	28
< 19					
19 ÷ < 22					
22 ÷ < 25					
≥ 25					

* Hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công

Hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình:

- Đối với các công trình trong khu phố trung tâm có mật độ cao, yêu cầu hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình, chiều cao và cote sàn các tầng phải thống nhất. Khối tích công trình đầy đặn và liền mạch trong một khu phố. Mặt đứng kiến trúc các công trình liền kề phải tạo thành mảng, miếng, khối đặc, khối rỗng theo bố cục nhất định.

- Đối với các công trình mang tính riêng biệt, đơn lẻ hình khối và mặt đứng công trình yêu cầu đang dạng hơn. Các công trình phải được sắp xếp, tổ hợp trong ô phố theo một bố cục chặt chẽ.

Mái công trình:

- Cần nghiên cứu kỹ mặt đứng tuyến phố và đặc điểm kiến trúc cảnh quan để quyết định chính xác việc sử dụng dạng mái dốc hay bằng hoặc sử dụng vật liệu mái như thế nào cho các công trình trong một ô phố phù hợp với tiêu chí hướng tới kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống.

- Đối với công trình nhà liền kề nên áp dụng kiến trúc nhà hiện đại, mái lợp ngói, tôn màu, hoặc mái bằng. Kiến trúc hình khối, màu sắc nhẹ nhàng, hiện đại. Tổ chức mặt bằng có sân trước, sân sau, giữa nhà có giếng trời lấy sáng và thông thoáng.

- Đối với các công trình nhà ở biệt thự, khuyến khích sử dụng các loại mái dốc truyền thống. Vật liệu mái có thể là vật liệu kim loại khung sắt, thép hoặc khung bê tông cốt thép dàn ngói.

Các phần đưa ra ngoài công trình:

Tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD:

* Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

Các quy định này cần được vận dụng phù hợp với giải pháp tổ chức không gian cụ thể của từng khu vực và thể hiện trong quy định về quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch của từng khu vực cụ thể và phải tuân thủ các quy định sau đây:

Các bộ phận cố định của nhà:

+ Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng 24, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

Bảng 24: Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng: (Căn cứ QCVN 01:2008/BXD.)

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

- + Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;
- + Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;
- + Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;
- + Không vượt quá chỉ giới đường đỏ;
- + Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bầy chậu cảnh...).

➤ Ghi chú:

+ Mái đón: là mái che của công, gắn vào tường ngoài nhà và đưa ra tới công vào nhà và hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà

+ Mái hè phố: là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

** Màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình*

a. Đối với khu vực trung tâm có mật độ cao, khu nhà ở, khu các công trình công cộng:

- Nên dùng các vật liệu và màu sắc ấm áp, dễ hài hòa. Các màu sơn hoàn thiện nên sử dụng: màu vỏ trứng, các màu nhẹ.

- Màu sắc khuôn cửa nên sử dụng: xanh da trời sẫm, hạt dẻ, màu hoàng thổ. Các tông màu của các chi tiết gỗ và màu của mặt đứng công trình hài hòa với nhau.

- Hạn chế dùng các vật liệu và màu sắc như: gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng, các màu quá mạnh cũng như việc trang trí đá giả.

b. Đối với các công trình xây nằm trong khu vực công viên cây xanh:

- Nên dùng các vật liệu và sơn hoàn thiện như: màu trứng, hoàn thổ, các vật liệu tự nhiên thô (gỗ, tooc xi,...). Các khuôn cửa gỗ hoặc sơn giả gỗ, sử dụng kính trắng.

- Hạn chế sử dụng các vật liệu và màu sắc như: gạch men sứ, các khuôn cửa kim loại không sơn màu, kính màu, các màu quá sáng và sẫm (tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ) cũng như việc trang trí đá giả.

** Công trình tiện ích đô thị, giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh*

- Công trình tiện ích đô thị

+ Các đèn chiếu sáng, đèn trang trí, đồng hồ công cộng: đường nét thanh thoát nhẹ nhàng, có tính cách điệu tự nhiên. Nên sử dụng vật liệu thép chống gỉ hay gang đúc để tránh sử dụng của môi trường.

+ Các công trình kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, trạm xử lý nước thải), công trình tiện ích (tủ điện thoại, tủ ATM, nhà vệ sinh công cộng,...) cần được thiết kế tạo hình phần vỏ đẹp, theo phong cách của từng khu vực cụ thể.

- Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh:

+ Các khu cây xanh đô thị tập trung: Được tổ chức thành hệ thống các quảng trường và vườn hoa công cộng, đảm bảo các hoạt động nghỉ ngơi, vui chơi văn hóa, thể dục thể thao.

+ Cây xanh đường phố: các diện tích cây xanh trong khu quy hoạch phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dãy cây để hình thành một hệ thống cây xanh liên tục. Phải tận dụng đất ven hồ, kênh rạch và mọi khoảng trống có thể được cho cây xanh. Nghiên cứu về màu sắc và chủng loại cây xanh bóng mát đường phố như: bàng, xà cừ, bằng lăng, phượng,... để phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng, cây xanh trồng cho các phố phải chọn từng loại đặc trưng để tạo nét riêng cho phố.

** Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan*

- Việc tổ chức và bảo vệ cảnh quan kiến trúc khu vực nghiên cứu quy hoạch cần đảm bảo các yêu cầu sau:

- Tận dụng tối đa cảnh quan tự nhiên hệ sinh thái hiện hữu;

- Ưu tiên cải tạo, nạo vét các con kênh, rạch hiện hữu nhằm bảo vệ môi trường sống, chống ngập úng cục bộ và tạo trục cảnh quan cho khu quy hoạch;

- Tổ chức cảnh quan đảm bảo phát triển bền vững, phù hợp với môi trường cảnh quan đô thị

CHƯƠNG 4: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

1. Nguyên tắc quy hoạch mạng lưới giao thông

- Đảm bảo mối liên hệ với giao thông chung trong thị xã.
- Tạo điều kiện cho phương án tổ chức không gian quy hoạch các yêu cầu khai thác sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác gồm cấp điện, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải.

2. Tiêu chuẩn thiết kế và một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng

- Các chỉ tiêu kỹ thuật của đường giao thông được thiết kế theo tiêu chuẩn TCXDVN 104 - 2007.
- Độ dốc dọc trung bình $i = 0,0\% - 0,4\%$, bán kính bó vỉa tối thiểu $R_{min} = 8,0m$.
- Chiều rộng làn xe là 3,5m và 3,75m tùy theo chức năng của tuyến đường, toàn bộ kết cấu mặt đường được định hướng bê tông nhựa và theo tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị.
- Tốc độ thiết kế: đường chính trong khu đô thị 40-60km/h, 20-40km/h đối với đường đến từng công trình.
- Cao độ san nền trung bình lấy theo cao độ quy hoạch chung của thị xã và mực nước cao nhất của kênh Quảng Lộ Phụng Hiệp.

3. Giao thông đối ngoại:

- Đường Quản Lộ - Phụng Hiệp (MC 1-1); lộ giới 48m, chiều rộng mặt đường 35m, vỉa hè 6,5 - 6,5m, kết cấu nhựa.
- Đường Nguyễn Huệ (MC 3-3); quy hoạch lộ giới 26m (theo quy hoạch chung), chiều rộng mặt đường 16, vỉa hè 5-5m, kết cấu nhựa.
- Đường Nguyễn Trung Trực (MC 5-5); lộ giới 17m (theo quy hoạch chung), chiều rộng mặt đường 9m, vỉa hè 4-4m, kết cấu nhựa.
- Đường 3/2 ((MC 5-5); lộ giới 17m (theo quy hoạch chung), chiều rộng mặt đường 9m, vỉa hè 4-4m, kết cấu nhựa.
- Đường D2 (MC 2-2) lộ giới 30m (theo quy hoạch chung), chiều rộng mặt đường 18m, vỉa hè 6-6m, kết cấu nhựa.

4. Giao thông đối nội:

- Các trục đường quy hoạch mới; lộ giới 13-17m, chiều rộng mặt đường 7-9m, vỉa hè 3-4m, kết cấu nhựa.

5. Bảng thống kê giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG								
TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	CHIỀU DÀI (M)	QUY CÁCH			LỘ GIỚI (M)	KHOẢNG LÙI (M)	
			VỈA HÈ (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	VỈA HÈ (M)		Trái	Phải
ẤN LỘ - PHỤNG HIỆP	1 - 1	2.050	6,5	35	6,5	48	5	5
UYÊN TRUNG TRỰC	5 - 5	1.090	4	9	4	17	4	0
UYÊN HUỆ	3 - 3	980	5	16	5	26	1,5	1,5
	9 - 9	170	3	9	3	15	1	1
ẠM VĂN ĐỒNG	3 - 3	290	5	16	5	26	1,5	1,5
ẠM HÙNG	5 - 5	1.370	4	9	4	17	4	4
I THANH THỂ	6 - 6	375	4	8	4	16	0	0
ỠNH THỊ TÂN	5 - 5	1.200	4	9	4	17	0	0
HÁNG 2	5- 5	900	4	9	4	17	4	0
	10-10	550	2	8	2	12	0	0
	5 - 5	400	4	9	4	17	Khoảng lùi sẽ cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết	
	2 - 2	750	6	18	6	30		
	5 - 5	255	4	9	4	17		
	8 - 8	615	3	7	3	13		
	6 - 6	360	4	8	4	16		
	8 - 8	410	3	7	3	13		
	8- 8	500	4	9	4	17		
	8 - 8	775	3	7	3	13		
	8 - 8	550	3	7	3	13		
	6 - 6	570	4	8	4	16		
	4 - 4	1.400	5	8	5	18		
	8 - 8	800	3	7	3	13		
	8 - 8	550	3	7	3	13		

6. Khái toán kinh phí xây dựng :

- Lòng đường: $210.475 \text{ m}^2 \times 1.000.000\text{đ}/\text{m}^2 = 210.475.000.000\text{đồng}$.
- Lề đường: $143.930\text{m}^2 \times 350.000\text{đ}/\text{m}^2 = 50.375.500.000\text{đồng}$.

Tổng kinh phí: 260.850.500.000đồng. (1)

II. SAN NỀN VÀ THOÁT NƯỚC

1. San nền

1.1. Cơ sở thiết kế

- Căn cứ một số tài liệu khí tượng thủy văn, địa chất công trình...
- Căn cứ một số quy chuẩn xây dựng hiện hành của Nhà nước;
- QCVN 01:2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng Việt Nam.

- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;

1.2. Phương án thiết kế

Tính toán cao độ nền xây dựng đô thị theo QCVN 01:2008/BXD và tham khảo theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020, tầm nhìn 2050.

Cao độ trung bình toàn khu trung tâm hiện nay khoảng +1.130 cao độ Hòn Dấu, hệ tọa độ Quốc gia VN2000.

Theo kịch bản biến đổi khí hậu trong những năm gần đây, chọn cao độ không chế xây dựng cho đô thị là: **+2,00m** hệ cao độ Quốc gia (Hòn Dấu – Hải Phòng).

Cao độ nền xây dựng trong thị xã được xác định theo yêu cầu đảm bảo độ không chế cao hơn nước biển dâng do biến đổi khí hậu ở kịch bản bất lợi nhất, độ dốc đảm bảo thoát nước trung bình 0,005%.

Xác định cao độ nền hợp lý cho từng khu vực, đảm bảo thoát nước tốt, bám sát địa hình tự nhiên và hiệu quả đầu tư, cập nhật sự biến động cao độ của khu vực trong 5 năm gần đây, chế độ thủy văn và các tuyến đường hiện trạng gần khu vực lập quy hoạch không bị ngập úng (Cote đường Quảng Lộ Phụng Hiệp +1,60-2,00m (mốc cao độ quốc gia)) cao độ quy hoạch chung của thị xã Ngã Năm (+2,00m mốc cao độ quốc gia) và áp dụng công thức thủy văn học truyền cao độ mực nước max của trạm Đại Ngãi về đến khu vực nghiên cứu quy hoạch, mực nước cao nhất của kênh Quảng Lộ Phụng Hiệp năm 2011 (+1.63m số liệu Trung tâm Khí tượng thủy văn), hệ số vượt lũ +30cm, chọn cốt san lấp thiết kế trung bình: Hsl= +2,20m (mốc cao độ quốc gia) đối với lưu vực 2 là khu vực trung tâm, tập trung đông dân cư sinh sống, Hsl= +2,00m đối với các lưu vực còn lại.

- San nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm, thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

Độ dốc nền thiết kế =0,1%.

Giải pháp san nền:

- + Các khu vực quy hoạch công viên đề xuất giữ nguyên hiện trạng
- + Các khu vực quy hoạch đất ở và công trình công cộng đề xuất cote san lấp thấp nhất 2,00m

+ Các khu vực các tuyến đường hiện hữu cote xây dựng cao hơn cốt đường 0.5m

+ Đối với các tuyến đường hiện hữu bị ngập đề xuất cote mặt đường hoàn thiện 2,30 m

- Hệ số đầm chặt: $k = 1,22$.

BẢNG THỐNG KÊ TỔNG KHỐI LƯỢNG SAN NỀN

STT	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (ha)	CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)	CAO ĐỘ TỰ NHIÊN TRUNG BÌNH (M)	CAO ĐỘ SAN LẤP TRUNG BÌNH (M)	KHỐI LƯỢNG ĐÀO ĐẮP (M ³)
1	LV1	33,93	2,00	1,13	0,87	295.191
2	LV2	66,24	2,20	1,13	1,07	708.768
3	LV3	26,26	2,00	1,13	0,87	228.462
4	LV4	20,23	2,00	1,13	0,87	176.001
TỔNG		146,66				1.408.422

Khái toán kinh phí san lấp:

$$1.408.422\text{m}^3 * 150.000\text{đồng} = 211.263.300.000 \text{ đồng}$$

2. Thoát nước mưa

2.1. Các tiêu chuẩn kỹ thuật tính toán

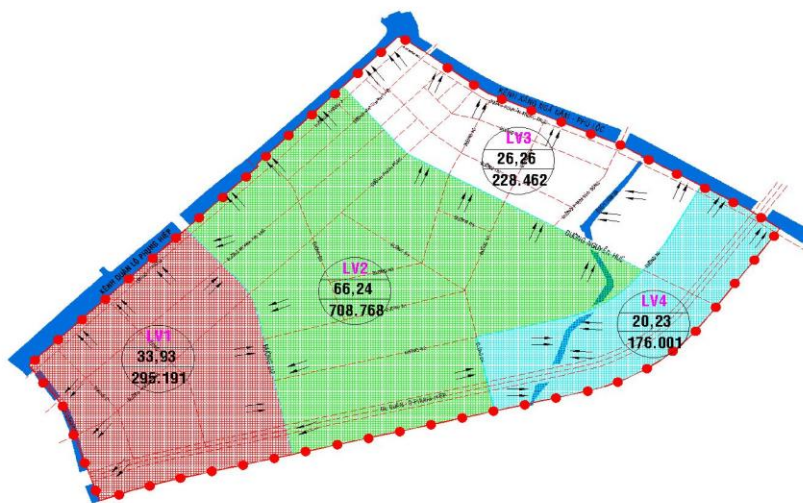
- Căn cứ một số tài liệu khí tượng thủy văn, địa chất công trình...
- Căn cứ một số quy chuẩn xây dựng hiện hành của Nhà nước;
- QCVN 01:2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng Việt Nam.

- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;

2.2. Giải pháp thoát nước

- Trong khu quy hoạch hiện tại chưa có hệ thống thoát nước mưa, dự kiến xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải.

Nguyên tắc thiết kế: phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình san nền, kết hợp với cống thoát nước dọc đường đảm bảo thoát nước dễ dàng, không gây ứ đọng ứng ngập cục bộ.



SƠ ĐỒ PHÂN CHIA LƯU VỰC THOÁT NƯỚC MƯA

Phân bố lưu vực:

+ Lưu vực 1: (từ đường N2, dọc theo trục phía Tây đến hết ranh giới quy hoạch) thoát nước ra kênh Quảng Lộ Phụng Hiệp và rạch Cống Đá.

+ Lưu vực 2: thoát nước ra kênh Quảng Lộ Phụng Hiệp

+ Lưu vực 3: thoát nước ra kênh Quảng Lộ Phụng Hiệp, Rạch Tám Giới và Kênh xáng Ngã Năm – Phú Lộc

+ Lưu vực 4: thoát nước ra rạch Tám Giới và Kênh xáng Ngã Năm – Phú Lộc

+ Cải tạo và nâng cấp các tuyến công thoát nước chung không đảm bảo được lưu lượng thoát nước

+ Nước mưa mặt đường và từ các công trình được thu vào các giếng thu nước đặt ở trên vỉa hè, các tuyến cống được bố trí dọc theo hai bên các tuyến đường của khu vực.

+ Cửa xả đề xuất sử dụng van ngăn triều để chống nước lên tràn vào các tuyến cống thoát nước mưa

2.3. Xác định lưu lượng cần thiết

Lưu lượng tính toán nước mưa $Q(l/s)$ xác định theo phương pháp cường độ giới hạn và tính theo công thức sau:

$$\begin{aligned} Q &= q * \Psi * F \\ &= 450,4 * 0,6 * 146,66 \\ &= 39.633,4 (l/s) \end{aligned}$$

*Trong đó:

+ Q: Lưu lượng mưa (l/s).

+ q: Cường độ mưa (l/s/ha) lấy bằng 450,4 l/s/ha.

+ F: Diện tích lưu vực: 146,66 ha.

+ Ψ : Hệ số mặt phủ lấy bằng 0,6.

2.4. Tính toán thủy lực tuyến cống

Mục đích: kiểm tra chế độ thủy lực có đáp ứng đủ yêu cầu sau khi cập nhật các số liệu thực trên mạng lưới.

Tính toán thủy lực: Hình thức và tiết diện cống thoát nước:

- Hình thức: toàn bộ hệ thống thoát nước cho toàn khu vực là hệ thống cống ngầm vì có các ưu điểm sau:

+ Đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Các hầm ga được bố trí trên tuyến cống, đặt dọc theo hai bên đường, có chức năng thu nước mưa, khoảng cách trung bình 30-50 m.

+ Tiết diện cống thoát nước: chọn dạng cống tròn, tiết diện cống được chọn dựa theo các yêu cầu sau:

- Có khả năng vận chuyển tốt
- Có độ bền tốt nhất
- Giá thành xây dựng nhỏ nhất
- Thuận tiện trong quản lý

+ Tải trọng tính toán: hệ thống cống được chia làm 2 loại theo tính năng sử dụng như sau:

- Cống nằm trên vỉa hè bằng ống bê tông rung ép (không xe qua lại), tải trọng tính toán 300kg/m^2
- Cống qua đường bằng ống bê tông rung ép, tải trọng H30.

Cơ sở và các chỉ tiêu tính toán:

Hệ thống cống thoát nước mưa được tính theo phương pháp cường độ mưa giới hạn.

+ Phương pháp tính toán :

Tiết diện cống thoát nước tính toán được tính toán theo diện tích và điều kiện mặt phủ lưu vực, cụ thể công thức tính toán như sau:

Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống (l/s) được xác định theo công thức:

$$Q = q \times C \times F(n)$$

Trong đó:

q: cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

C: hệ số dòng chảy (đặt trung cho tính thấm của mặt đất)

F: diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha)

n: hệ số phân bố mưa rào (chọn bằng 1)

Cách xác định, tính toán các thông số trên

Hệ số dòng chảy C: vì diện tích bề mặt có nhiều loại mặt phủ nên hệ số C trung bình xác định theo bình quân diện tích

$$C = \frac{C_1 F_1 + C_2 F_2 + C_3 F_3}{F_1 + F_2 + F_3}$$

Trong đó:

C1, 2, 3: hệ số dòng chảy lần lượt theo tính chất mặt thấm: mái nhà mặt phủ BT; mặt cỏ vườn, công viên; mặt đường atphan với chu kì lặp lại trận mưa P=1

F1, 2, 3: diện tích tương ứng của các mặt phủ trên.

Cường độ mưa tính toán q được tính toán theo công thức:

$$q = \frac{A \times (1 + C \times \lg P)}{(t + b)^n}$$

Trong đó:

P: chu kì lặp lại trận mưa tính toán (năm)

A, C, b, n: tham số khí tượng phụ thuộc vào từng địa phương ,

t: thời gian mưa tính toán (phút) được tính toán theo công thức:

$$t = t_0 + t_1$$

Trong đó

t₀: thời gian nước mưa chảy từ bề mặt đến rãnh đường

t₁: thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu được tính theo công thức:

$$t_1 = 0.017 + \frac{L_1}{V_1}$$

Trong đó:

L₁: chiều dài rãnh đường (m)

V₁: vận tốc nước chảy ở cuối rãnh đường (m/s)

áp dụng công thức của viện sĩ M.N. Paolovski để xác định khả năng chuyển tải của cống, với công thức Q và v lần lượt là:

$$Q = \omega \times v \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

$$\omega = \pi \times D^2 / 4$$

$$v = C \sqrt{R \times i} \text{ (m/s)}$$

$$R = \frac{\omega}{X} = \frac{\omega}{\pi \times D} = \frac{D}{4}$$

i – độ dốc thủy lực

$$C - \text{hệ số Sêzi: } C = (1/n) \times R^{\frac{1}{6}}$$

n– hệ số nhám, chọn 0.013

Lượng nước đến công phụ thuộc vào thời gian tập trung dòng chảy, nghĩa là phụ thuộc vào lưu tốc dòng chảy trong công. Tuy nhiên lưu tốc dòng chảy lại phụ thuộc vào tiết diện công. Do đó, việc tính toán kích thước công là một bài toán thử dần: giả thiết độ dốc dọc công, đường kính công thiết kế để tính lượng nước đến rồi so sánh với khả năng tiêu thoát của công thiết kế để chọn kích thước công phù hợp nhất.

Chỉ tiêu và nguyên tắc thiết kế đường công thoát nước dựa vào các tiêu chuẩn chuyên ngành hiện hành của Việt Nam.

+ Vận tốc thiết kế nước chảy trong công: D800-D1200, $V_{\min} = 1\text{m/s}$

+ Yêu cầu độ dốc thiết kế nước chảy trong công: phải đảm bảo tốc độ chảy nhỏ nhất, không gây đóng cặn, tắc nghẽn trên đường công $I_{\min} \Rightarrow 1/D$.

D800mm, $I_{\min} = 0,1\%$

D1200 mm, $I_{\min} = 0,1\%$

+ Vạch tuyến: vị trí tuyến công trên mạng lưới được xác định hợp lý và kinh tế, thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tuyến công đơn giản, kết hợp tận dụng tận dụng triệt để độ dốc mặt đất tự nhiên, mặt đường tạo thành mạng đảm bảo thoát nước nhanh nhất.

- Tuyến công đặt trong vùng đất có địa chất ổn định nhằm giảm chi phí gia cố nền móng, tạo điều kiện thuận lợi cho thi công.

e. Phương án thiết kế

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán mạng lưới cho từng tuyến mương và cả hệ thống, từ hệ thống phụ dẫn vào hệ thống chính của khu Quy hoạch và thoát ra kênh rạch hiện hữu khu quy hoạch.

- Hình thức hố ga, cửa thu nước: Trên từng tuyến ống có đặt các hố ga theo cự ly khoảng 30-50m có một hố ga để nạo vét cặn bã trong ống.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHÁI TOÁN KINH PHÍ					
STT	HẠNG MỤC	ĐVT	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
				(ĐỒNG)	(ĐỒNG)
1	CÔNG BTCT D400	Md	1.638	1.000.000	1.638.000.000
2	CÔNG BTCT D600	Md	8.443	1.200.000	10.131.600.000
3	CÔNG BTCT D800	Md	7.975	1.600.000	12.760.000.000
4	CÔNG BTCT D1200	Md	8.293	3.000.000	24.879.000.000
5	GIẾNG THU	CÁI	207	15.000.000	3.105.000.000
7	CỬA XẢ	CÁI	21	20.000.000	420.000.000
TỔNG					52.933.600.000

III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

1. Cơ sở thiết kế

- TCVN 33:2006 Cấp nước mạng lưới đường ống và công trình, tiêu chuẩn thiết kế

- TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch, tiêu chuẩn thiết kế

+ Nước sinh hoạt: 150l/người/ngày-đêm

+ Nước công trình công cộng và dịch vụ: 10% tổng lượng nước sinh hoạt.

+ Nước tưới cây, rửa đường: 8% lưu lượng nước sinh hoạt.

+ Nước dự phòng: từ 15% tổng các loại nước trên.

+ Nước dùng cho bản thân hệ thống cấp nước: 4% công suất hệ thống cấp nước.

+ Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy: ≥ 15 lít/giây, số lượng đám cháy đồng thời 02 đám cháy.

Thiết kế cấp nước phải bảo đảm tiêu chuẩn về cung cấp nước sạch đã qua xử lý.

2. Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

STT	ĐỐI TƯỢNG SỬ DỤNG	QUY MÔ	ĐƠN VỊ TÍNH	CHỈ TIÊU	NHU CẦU
				(L)	(M ³)
I	SINH HOẠT	1.731	NGƯỜI/NG-ĐÊM	100	260
II	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ			10% (I)	26
III	TUỐI CÂY - RỬA ĐƯỜNG			8% (I)	21
IV	NƯỚC DỰ PHÒNG RÒ RỈ			15% (I+II+III)	39
V	NƯỚC BẢN THÂN TRẠM XLNC			4% (I+II+III+IV)	11
	TỔNG				357

3. Xác định lưu lượng cần thiết, tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước

Xác định lưu lượng đơn vị theo công thức:

$$q_{\square\square nvi} = \frac{Q_{v\square o} - \sum Q_{t\grave{a}p\grave{t}r\grave{u}ng}}{\sum L_{tt}}$$

Xác định lưu lượng dọc đường

$$q_{d\square} = q_{\square\square nvi} \times L_{tt}(l/s)$$

Lưu lượng nút :

Áp dụng công thức

$$q_n = \frac{\sum q_{a\bar{a}}}{2}$$

với $\sum q_{a\bar{a}}$ là tổng lưu lượng dọc đường của các đoạn cống có nút tính toán
Đưa về phương trình $\sum q = 0$ để tính toán tiết diện ống cấp nước.

Sau đó kiểm tra lại vào giờ dùng nước lớn nhất có cháy

4. Giải pháp cấp nước

a. Nguồn nước

Nước được cấp từ nhà máy cấp nước nằm trên đường Mai Thanh Thê

b. Phương án thiết kế

Qua tính toán sơ bộ, chọn phương án thiết kế xây dựng mới hệ thống cấp nước chính như sau:

- Mạng lưới cấp nước sử dụng mạng hỗn hợp kết hợp giữa mạng vòng và mạng cụt theo các trục đường giao thông cấp nước cho toàn khu quy hoạch.
- Mạng cấp nước cấp 1 sử dụng ống uPVC Ø300
- Mạng cấp nước cấp 2 sử dụng ống uPVC Ø200
- Mạng cấp nước phân phối sử dụng ống uPVC Ø110
- Vật liệu dùng cho ống cấp nước là ống uPVC.
- Ống được đặt trên vỉa hè với độ sâu chôn ống từ 0.5 đến 0.7m.
- Các trụ cứu hỏa ngoài nhà bố trí dọc theo các trục giao thông, khoảng cách giữa các trụ không quá 150 m. Các trụ cứu hỏa ngoài nhà phải đặt cách đường ít nhất 0.5 m và nên bố trí ở ngã ba hay ngã tư đường.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	ỐNG uPVC Ø110	Md	11.426	200.000	2.285.200.000
2	ỐNG uPVC Ø200	Md	7.906	680.000	5.376.080.000
3	ỐNG uPVC Ø300	Md	6.550	800.000	5.240.000.000
TỔNG					12.901.280.000

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

1. Quy hoạch thoát nước thải

1.1. Các chỉ tiêu kỹ thuật

Tiêu chuẩn thoát nước: 80% tiêu chuẩn cấp nước.

1.2. Xác định nhu cầu thoát nước thải

BẢNG TÍNH NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI

STT	ĐỐI TƯỢNG	NHU CẦU CẤP NƯỚC (M3)	TỶ LỆ THU GOM (%)	NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI (M3)
-----	-----------	-----------------------	-------------------	------------------------------

1	SINH HOẠT	173	80	138
2	KHU CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ	17	80	14
TỔNG				152

Thoát nước thải không tính cho tưới cây, rửa đường, dự phòng - rò rỉ và bản thân nhà máy xử lý.

1.3. Giải pháp thoát nước

a. Nguồn tiếp nhận

Nước thải từ khu quy hoạch sau khi được xử lý tại nhà máy xử lý nước thải theo quy hoạch chung của thị xã, nằm trên trục đường N3 cách rạch Cống Đá khoảng 120m về phía Tây có công suất 2000m³/ngày-đêm, đạt tiêu chuẩn thoát nước thải cột B1 QCVN 14-MT:2015/BTNMT sẽ thải ra Rạch Cống Đá.

b. Giải pháp

Nước thải từ sinh hoạt sau khi được thu gom sẽ theo tuyến cống D300 nằm dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch dẫn về hai tuyến cống chính D600 nằm trên 3 trục đường chính (đường Nguyễn Huệ, đường D2 và Quảng lộ Phụng Hiệp) được thu gom về nhà máy xử lý nước thải công suất 2.000m³/ngày-đêm nằm trên trục đường N3 cách rạch Cống Đá khoảng 120m về phía Tây, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ thải ra rạch Cống Đá

Thiết kế mạng lưới thoát nước thải riêng hoàn toàn. Dạng sơ đồ vuông góc và giao nhau.

- Vạch tuyến mạng lưới theo nguyên tắc tự chảy theo độ dốc địa hình để giảm độ sâu chôn cống.

- Đoạn cống nào có địa hình ngược dốc hoặc độ dốc nhỏ hơn độ dốc $i_{min}=1/D$ thì lấy theo độ dốc i_{min} .

- Dùng cống uPVC D300-D600mm đặt ở trên vỉa hè, các đoạn cống được thiết kế nổi ngang mực nước.

- Độ sâu chôn cống ban đầu 0,7m để giảm thiểu giao cắt với thoát nước mưa

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHÁI TOÁN KINH PHÍ

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
				(đồng)	(đồng)
1	CỐNG BTCT D300	Md	19.350	1.000.000	19.350.000.000
2	CỐNG BTCT D600	Md	7.177	1.400.000	10.047.800.000
3	HỒ GA	CÁI	169	5.000.000	845.000.000
TỔNG					30.242.800.000

2. Vệ sinh môi trường

- Dọc theo các tuyến đường nội bộ trồng cây xanh thích hợp tạo môi trường cảnh quan phục vụ cho du khách tham quan, các điểm thu gom rác công cộng dùng giải pháp thùng kín, khoảng cách 100m/1 thùng.

- Rác thải từ du khách và công trình công cộng và dịch vụ,... được bỏ tại các thùng nhựa kín chuyên dụng (các thùng nhựa kín chuyên dụng được bố trí trên các trục đường của toàn khu với khoảng cách nhất định) sau đó vận chuyển đến khu xử lý rác tập trung của thị xã

- Sử dụng hồ xí tự hoại đối với công trình dịch vụ và phục vụ du khách.

- Tiêu chuẩn rác thải 0,9 kg/người/ngày.

- Tổng lượng rác thải: 0,9 Kg *90% * 1.731 người = 1,4 tấn/ngày.

Khái toán kinh phí: **175 thùng rác*1.000.000đồng=175.000.000 đồng**

- Số lượng thùng rác chỉ tính trên các trục đường của quy hoạch 1/2000 sau khi có quy hoạch chi tiết 1/500, có thêm đường đi bộ sẽ tăng thêm số lượng thùng rác.

V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN

1. Các chỉ tiêu kỹ thuật

TCXDVN 259:2001: Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường, đô thị.

BẢNG TÍNH PHỤ TẢI ĐIỆN

STT	ĐỐI TƯỢNG SỬ DỤNG	QUY MÔ	ĐƠN VỊ TÍNH	CHỈ TIÊU	NHU CẦU
				(KW)	(KW)
1	SINH HOẠT	1.731	NGƯỜI	0,5	866
2	CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ			35% (I)	303
TỔNG					1.168

2. Nguồn điện

Theo quy hoạch nguồn điện tại khu vực sẽ được lấy tại đường dây 22KV theo mạng lưới quốc gia trên các trục đường hiện trạng trong khu quy hoạch.

3. Phương án cấp điện

3.1. Tuyến trung thế 22Kv

- Các tuyến dây 22kv đi mạch vòng dọc theo các trục đường của khu quy hoạch đảm bảo vận hành liên tục không bị gián đoạn. Dây đi ngầm trong hào kỹ thuật đảm bảo an toàn khi sử dụng

- Sử dụng trạm biến áp riêng cho từng khu vực.

3.2. Tuyến hạ thế 0,4KV

-Tuyến hạ thế được kéo từ tuyến trung thế về các đối tượng sử dụng, dây hạ thế đi ngầm, quản lý vận hành bằng tủ điện, vận hành hờ tại tủ dừng.

3.3. Hệ thống chiếu sáng

- Trên các tuyến đường được bố trí tuyến chiếu sáng đi ngầm. Sử dụng bóng đèn LED có công suất từ 75W-150W, dùng trụ bát giác STK hình côn khoảng cách các trụ chiếu sáng là 30m. Hệ thống chiếu sáng đóng cắt tự động ở 2 chế độ (có thể điều chỉnh theo mùa...), chiều cao đèn chiếu sáng đề xuất từ 8-10m.

- Chiếu sáng cho các khu vực khuôn viên cây xanh sử dụng đèn vườn bóng lồi cầu, đèn được lắp trên cột gang đúc hoa văn trang trí.

- Chiếu sáng cho các điểm nhấn, vật nghệ thuật kiến trúc... dùng kết hợp các loại đèn trang trí và đèn chuyên dụng như: đèn ngầm, đèn led...

3.4. Trạm biến áp

- Trạm biến áp đề xuất sử dụng trạm hợp bộ, đảm bảo mỹ quan và an toàn khi sử dụng.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
				(đồng)	(đồng)
1	ĐƯỜNG DÂY 22KV	Md	17.447	2.000.000	34.894.000.000
4	TRẠM BIẾN ÁP	TRẠM	11	800.000.000	8.800.000.000
TỔNG					43.694.000.000

VI. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

STT	HẠNG MỤC	KINH PHÍ
		(đồng)
1	GIAO THÔNG	260.850.500.000
2	SAN NỀN	211.263.300.000
3	THOÁT NƯỚC MƯA	52.933.600.000
4	THOÁT NƯỚC THẢI	30.242.800.000
5	VỆ SINH MÔI TRƯỜNG	175.000.000
6	CẤP NƯỚC	12.901.280.000
7	CẤP ĐIỆN	43.694.000.000
TỔNG:		612.060.480.000

CHƯƠNG 5: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

I. MỞ ĐẦU

1. Phạm vi

- Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Đông Bắc giáp kênh xáng Ngã Năm và kênh quản lộ Phụng Hiệp;

+ Phía Tây Bắc giáp kênh quản lộ Phụng Hiệp và rạch Cống Đá;

+ Phía Tây Nam giáp rạch Cống Đá và đất ruộng cách quốc lộ Quản lộ Phụng Hiệp khoảng 50m.

+ Phía Đông Nam giáp kênh xáng Ngã Năm và đất ruộng cách quốc lộ Quản lộ Phụng Hiệp khoảng 50m.

- Diện tích khu vực nghiên cứu là 146,66 ha.

2. Nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược

Trong quá trình lập quy hoạch phân khu xây dựng, các tác động môi trường cần phải được đánh giá nhằm nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực nghiên cứu quy hoạch. Từ đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý để có thể tiến hành hình thành và đưa vào khai thác khu du lịch sinh thái, quản lý và phát triển bền vững.

3. Các cơ sở tiến hành đánh giá

3.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 của Chính phủ ngày 23/6/2014.

- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP của Chính phủ, ngày 14/2/2015 về “Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường”.

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược đối với các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị trong thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết.

3.2. Các phương pháp đánh giá

- Phương pháp thống kê: Phương pháp này nhằm thu nhập và xử lý các số liệu về: khí tượng, thủy văn và kinh tế xã hội khu vực lập dự án và tỉnh Sóc Trăng.

- Phương pháp lấy mẫu ngoài hiện trường và phân tích trong phòng thí nghiệm: nhằm xác định các thông số về hiện trạng chất lượng môi trường: không khí, nước, đất, tiếng ồn,... tại khu vực lập dự án.

- Phương pháp so sánh: dùng để đánh giá mức độ tác động môi trường trên cơ sở so sánh với các tiêu chí chuẩn môi trường tương ứng.

- Phương pháp phân tích tổng hợp xây dựng báo cáo: Sử dụng phương pháp này trên cơ sở các chuyên gia trong lĩnh vực môi trường thực hiện nhiệm vụ đánh giá tổng hợp tác động của dự án từ các hoạt động phát triển của dự án tạo ra các tác động môi trường đối với các thành phần môi trường và sức khỏe của con người.

- Đề xuất lựa chọn: các biện pháp kỹ thuật công nghệ, các biện pháp tổ chức thực hiện... được đề xuất và lựa chọn trên cơ sở có tính khả thi.

II. CÁC VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH XÂY DỰNG:

Quy hoạch phân khu số 1 phường 1, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng là rất cần thiết, đáp ứng đúng nhu cầu thực tiễn, có vai trò quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư và quá trình đô thị hóa của khu vực... góp phần vào quá trình hoàn thiện cơ sở vật chất, phát triển kinh tế, nâng cao đời sống tinh thần cho nhân dân phường 1. Vì vậy tác động đến môi trường là rất đáng quan tâm. Đánh giá môi trường chiến lược của đồ án này nhằm phân tích các thành phần và chất lượng môi trường tại khu vực triển khai thực hiện, khu vực liên quan trong quá trình xây dựng và sau khi dự án đi vào hoạt động.

III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG VỀ ĐIỀU KIỆN ĐỊA HÌNH; ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN; CHẤT THẢI RẮN, NƯỚC THẢI, TIẾNG ÒN (NẾU CÓ); CÁC VẤN ĐỀ XÃ HỘI, VĂN HÓA, CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN:

1. Hiện trạng điều kiện địa hình, điều kiện tự nhiên

- Khu đất quy hoạch có địa hình bằng phẳng, cao độ trung bình khoảng 1 .0m,Phần diện tích còn lại thuộc diện tích kênh mương, cao độ thấp từ 0 - 0,5m. Hướng dốc chung của khu vực đổ ra kênh mương trong khu vực, độ dốc trung bình khoảng 0,1%.

- Khí hậu và thủy văn:

Thị xã Ngã Năm mang những đặc điểm chung của khí hậu Đồng bằng sông Cửu Long có chế độ khí hậu gió mùa cận xích đạo với nền nhiệt cao đều quanh năm, lượng mưa lớn phân hoá theo mùa. Một năm có hai mùa: Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 11; mùa khô bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

Chế độ nhiệt: Có nền nhiệt cao ít biến động, nhiệt độ trung bình hàng năm là 26,8°C, biên độ nhiệt ngày và đêm khá lớn, mùa khô chênh lệch nhiệt độ ngày - đêm khoảng từ 7 - 10°C, mùa mưa chênh lệch nhiệt độ ngày - đêm thấp chỉ khoảng 4 - 7°C.

Lượng mưa: Lượng mưa trung bình năm là 1.840 mm phân bố không đều theo mùa. Lượng mưa vào các tháng mùa mưa chiếm tới 90% lượng mưa cả

năm, tập trung nhiều vào các tháng 8 đến tháng 11 (trong đó tháng 9 và tháng 10 có lượng mưa cao nhất trong năm khoảng 675 mm/tháng). Mùa khô lượng mưa chỉ chiếm 10% lượng mưa cả năm, thời kỳ khô hạn nhất là vào các tháng 12,1,2, 3.

Nắng: Tổng số giờ nắng bình quân hàng năm khoảng 2.372 giờ. Số giờ nắng trung bình là 6,5 giờ/ngày, đặc biệt từ tháng 2 đến tháng 4 có số giờ nắng trong ngày rất cao và dao động trong khoảng từ 8,7 đến 9,4 giờ nắng/ngày; các tháng 9 và 10 có số giờ nắng thấp nhất từ 4,6 đến 4,65 giờ/ngày.

Độ ẩm không khí trung bình 83 - 84% biến đổi theo mùa và theo gió mùa. Các tháng mùa khô (từ tháng 1 đến tháng 4) độ ẩm không khí khoảng 76 - 79%, các tháng mùa mưa (tháng 6 đến tháng 11) khoảng 80 - 88%.

Lượng bốc hơi: Lượng bốc hơi hàng năm tương đối ổn định, ít biến động, trung bình năm là 1.898 mm.

Gió: có 2 hướng gió chính là gió Đông Bắc thổi vào mùa khô; Gió Tây Nam thổi vào mùa mưa, tốc độ gió trung bình năm 3,9 m/s, tốc độ gió cao nhất vào tháng 12 là 4,9 m/s, thấp nhất vào tháng 9 là 3,1 m/s.

Thị xã Ngã Năm nằm hai bên bờ kênh Quản Lộ - Phụng Hiệp, mỗi ngày có hai lần triều lên và xuống, mực nước triều cao nhất khoảng 0,8 - 0,9 m. Ngoài ra trên địa bàn thị xã còn có hệ thống sông, ngòi, kênh rạch chằng chịt, hệ thống kênh mương nội đồng đảm bảo đủ nước tưới cho hai vụ lúa chính. Tuy nhiên, nguồn nước sông thường bị xâm nhập mặn mùa khô theo tuyến Kênh Xáng - Phụng Hiệp, đặc biệt các xã phường giáp tỉnh Bạc Liêu, gây ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp của địa phương.

- Địa chất và nước ngầm

- Qua nghiên cứu hồ sơ khảo sát địa chất của các công trình lân cận, tiên lượng cấu trúc địa chất của khu đất quy hoạch có thể gồm các lớp mặt là đất đắp cát mịn, xốp đến rất xốp, bùn sét pha chảy,... các lớp này có bề dày từ 25 - 30m. Sau đó là các lớp có khả năng chịu tải cho công trình với thành phần cơ bản gồm sét dẻo cứng đến nửa cứng, lẫn sỏi sạn.

- Nước ngầm mạch sâu từ 100 - 180m có chất lượng nước tốt, trữ lượng lớn, có thể khai thác dùng cho sinh hoạt và các mục đích khác. Nước ngầm mạch nông có ở độ sâu từ 10 - 15m, có thể sử dụng cho sinh hoạt, tuy nhiên chỉ đảm bảo khai thác nhỏ lẻ, ngoài ra có nguy cơ bị nhiễm mặn nên chất lượng nước không ổn định cho sinh hoạt.

2. Môi trường đất

- Hiện nay, khu vực chủ yếu hoạt động kinh doanh, đất ở đô thị và sản xuất nông nghiệp.

- Môi trường đất trong khu vực quy hoạch hiện nay khá sạch, hầu hết các chỉ tiêu lý hoá, sinh học của đất đều nằm trong ngưỡng cho phép. Tuy nhiên sự phát triển mạnh kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh tế - xã hội theo quy hoạch của đồ án sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và có những ảnh hưởng đáng kể đến cấu trúc cũng như chất lượng đất.

- Trong nước thải có các tác nhân gây ô nhiễm như: các chất hữu cơ (axit, este, phenol, dầu mỡ, chất hoạt tính bề mặt), các chất độc (xianua, asen, thủy ngân, muối đồng), các chất gây mùi, chất cặn, chất rắn,... nên khả năng gây ô nhiễm rất cao. Nếu nước thải, chất thải ngấm vào đất sẽ làm thoái hóa, ô nhiễm đất.

3. Môi trường nước

- Hiện trạng trong khu vực phường 1 hầu hết sử dụng hệ thống thoát nước chung, tuy nhiên, nhiều hộ dân sinh sống trong những hẻm nhỏ thoát nước thải ra các kênh mương sau nhà, những hộ dân sinh sống xa các trục đường chính chủ yếu thoát nước thải ra kênh, rạch hiện hữu phía trước nhà. Môi trường nước bị ô nhiễm khá nghiêm trọng.

4. Chất thải rắn

- Khối lượng chất thải rắn của khu vực chủ yếu từ rác thải sinh hoạt hằng ngày của người dân địa phương, trong khu vực trung tâm ở các hẻm nhỏ, nhiều hộ dân xả rác trực tiếp ra các kênh mương hiện hữu nên gây ô nhiễm, có thể khắc phục bằng biện pháp thu gom thủ công và đẩy mạnh nâng cao ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường.

5. Môi trường không khí

- Môi trường không khí ở khu vực dự án chưa có dấu hiệu bị ô nhiễm nghiêm trọng bởi yếu tố con người.

- Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí hiện nay là do hoạt động sản xuất kinh doanh và chất thải sinh hoạt của những hộ dân quanh khu vực, các loại khí thải từ các phương tiện cơ giới hoạt động trong khu vực không lớn.

6. Hệ sinh thái

- Địa điểm khu vực trong ranh nghiên cứu trực tiếp là khu đất ở đô thị và ngoài ranh nghiên cứu trực tiếp là đất nông nghiệp, hệ sinh thái động vật khu vực quy hoạch hầu như không có gì đặc biệt.

- Hiện trạng chất lượng môi trường môi trường không khí, môi trường tiếng ồn trong khu vực dự án đang ở tình trạng bình thường, tuy nhiên môi trường nước đang bị ô nhiễm.

IV. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO NHỮNG TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC VÀ TIÊU CỰC ẢNH HƯỞNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG; ĐỀ XUẤT HỆ THỐNG CÁC TIÊU CHÍ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỂ ĐƯA RA CÁC GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KHÔNG GIAN VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TỐI ƯU CHO KHU VỰC QUY HOẠCH

1. Tác động tích cực

- Cơ cấu sử dụng đất phù hợp. Tỷ lệ cây xanh đảm bảo đáp ứng.
- Quy hoạch giao thông phù hợp với định hướng phát triển hệ thống giao thông chung của khu vực.

- Hệ thống thu gom nước thải và nước mưa được thiết kế riêng biệt, việc tách hai hệ thống thoát nước riêng biệt sẽ thuận tiện cho vấn đề xử lý nước thải và chống ngập úng cho khu công trình.

- Nâng cao điều kiện tiện ích đời sống của người dân trong khu vực.

- Giải quyết nhiều vấn đề cơ bản như: chỗ ở, học tập, việc làm, môi trường sinh thái tạo điều kiện phát triển mạnh mẽ về kinh tế - xã hội trong các giai đoạn tiếp theo.

- Phát huy thế mạnh về điều kiện tự nhiên, làm tăng thu hút đầu tư.

2. Tác động tiêu cực khi thực hiện quy hoạch xây dựng

2.1. Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí

- Ảnh hưởng của dự án đến môi trường không khí chủ yếu là giai đoạn giải phóng mặt bằng, thi công.

- Hoạt động của các thiết bị thi công gây ra tiếng ồn, độ rung, bụi và khí thải. Khí thải của các phương tiện vận tải có chứa bụi (kích thước hạt nhỏ hơn 10 μ m), SO₂, NO_x, CO, tổng hydrocacbon (THC) và chì (Pb) có khả năng gây ô nhiễm môi trường không khí. Các chất ô nhiễm này có độc tính cao hơn so với bụi từ mặt đất, tác động của chúng đến môi trường phụ thuộc nhiều vào điều kiện địa hình, khí tượng và mật độ phương tiện trong khu vực.

- Bụi sinh ra từ quá trình đào, vận chuyển bùn đất và thi công xây dựng các tuyến công. Lượng bụi sinh ra khá lớn, cộng với nồng độ bụi thứ cấp sinh ra từ hoạt động phương tiện giao thông.

- Hoạt động thi công cũng gây ách tắc giao thông nếu không bố trí thời gian và công việc một cách phù hợp. Hiện tượng ách tắc giao thông càng làm phát sinh vào môi trường không khí một lượng đáng kể các chất ô nhiễm như: SO₂, NO_x, CO,...

- Trong quá trình vận chuyển đất cát còn thừa sau khi đào, lấp đặt các tuyến công, một lượng bụi có thể sinh ra gây ô nhiễm tuyến đường vận chuyển do rơi vãi, gió thổi...

a. Nguồn gây ô nhiễm môi trường nước

- Nước thải và chất thải của công nhân trong quá trình thi công, nhằm phục vụ cho dự án, một lượng lớn công nhân sẽ tập trung và ở lại trong khu vực dự án sẽ làm cho nguồn nước gây ô nhiễm cục bộ. Tuy nhiên nguồn gây ô nhiễm này không đáng kể, thời gian không kéo dài khi ta tiến hành xây dựng các công trình vệ sinh cho công nhân sử dụng.

- Dầu mỡ thải từ các thiết bị thi công, việc bảo trì, vệ sinh các thiết bị trong quá trình thi công sẽ thải ra lượng dầu mỡ vào môi trường nước. Sự rò rỉ, rơi vãi dầu nhớt từ các phương tiện thi công vào nguồn nước sẽ dẫn đến một số tác động do ô nhiễm nguồn nước bởi màng dầu và các sản phẩm phân giải của chúng.

- Một phần các sản phẩm dầu lắng xuống và phân hủy ở đáy khiến nguồn nước bị ô nhiễm bởi các sản phẩm phân giải không hòa tan. Cặn dầu tích lũy ở đáy hồ, ao ruộng là nguồn ô nhiễm cố định, gây độc hại cho hệ sinh vật đáy.

- Khi nguồn nước bị ô nhiễm dầu, các sản phẩm dầu phân giải gây chết các loài sinh vật phiêu sinh, sinh vật đáy có khả năng phân hủy chất hữu cơ trong nước, từ đó làm giảm khả năng tự làm sạch của nguồn nước. Có thể ảnh hưởng cục bộ trong chuỗi thức ăn tự nhiên trên quy mô hẹp.

- Sự ô nhiễm dầu còn làm giảm lượng ôxy hòa tan trong nước do nhu cầu sử dụng ôxy để phân hủy các sản phẩm dầu. Ngoài ra váng dầu xuất hiện trên bề mặt nguồn nước gây cản trở cho việc làm thoáng, khuếch tán ôxy từ không khí vào trong nguồn nước. Khi lượng ôxy hòa tan trong nước giảm, nó sẽ gây ảnh hưởng đến các loài thủy sinh, đồng thời không cung cấp đủ lượng ôxy cần thiết để phân hủy các hợp chất hữu cơ khác.

- Do đó, trong quá trình hoạt động thi công của dự án nếu không quản lý tốt có thể làm ảnh hưởng nguồn nước, tác động lớn đến hệ sinh thái đang được giữ gìn, cần có những biện pháp thích hợp nhằm ngăn ngừa và giảm thiểu sự rơi vãi, rò rỉ, thâm nhập dầu nhớt vào nguồn nước hoặc môi trường đất.

- Quá trình thi công lắp đặt các tuyến cống cấp và thoát nước cũng gây cản trở đến sự thoát nước trong khu vực dự án. Tuy nhiên ảnh hưởng này không kéo dài và không đáng kể nếu quá trình thi công đảm bảo đúng yêu cầu tiến độ và đạt yêu cầu kỹ thuật.

b. Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn

- Tiếng ồn chủ yếu phát sinh của các thiết bị thi công từ hoạt động giải phóng mặt bằng, lượng xe tải vận chuyển vật liệu, thiết bị phục vụ thi công cũng góp phần gia tăng tiếng ồn trong khu vực dự án.

c. Nguồn gây ô nhiễm môi trường đất

- Môi trường đất có thể bị ô nhiễm bởi rất nhiều loại chất thải sinh ra từ các hoạt động của dự án, nhưng ảnh hưởng ở đây chủ yếu là chất thải rắn, chất thải rắn sinh ra từ các nguồn sau:

+ Lượng đất cát sinh ra từ quá trình đào các tuyến cống. Lượng đất này trong quá trình được vận chuyển đến nơi cần san lấp hoặc bãi đổ có thể rơi vãi dọc đường gây ô nhiễm.

+ Lượng chất thải rắn của công nhân trên công trình xây dựng, bao gồm chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn từ hoạt động xây dựng (sắt vụn, bao bì xi măng, đất cát thừa,...) lượng này tuy nhỏ nhưng cần phải được xử lý.

d. Ô nhiễm do chất thải rắn

- Nguồn gốc phát sinh chất thải rắn trong giai đoạn xây dựng bao gồm xà bần, bao bì, các loại cây và lá cây, phế liệu sau thi công...

- Theo ước tính, mỗi cán bộ công nhân viên làm việc tại khu vực dự án thải ra từ 0,3-0,5kg rác thải sinh hoạt mỗi ngày. Chất thải sinh hoạt này nhìn chung là những loại chứa nhiều chất hữu cơ, dễ phân hủy (trừ bao bì, ny lon).

- Mặc dù khối lượng rác thải rắn sinh hoạt không nhiều nhưng nếu không có biện pháp thu gom tập trung hợp lý thì khả năng tích tụ trong thời gian xây dựng ngày càng nhiều và gây tác động đến chất lượng không khí do phân hủy chất thải hữu cơ cũng như tác động đến nguồn nước mặt do tăng độ đục nguồn nước.

- Lượng rác thải phế phẩm xây dựng sinh ra tương đối lớn, tuy nhiên nó được thu gom và tái sử dụng vào mục đích khác.

e. Đánh giá tác động của dự án đến sức khoẻ cộng đồng

** Tác động của ô nhiễm bụi đến cuộc sống con người*

- Bụi phát sinh trong giai đoạn này chủ yếu là do việc đào xúc đất đá, vận chuyển nguyên vật liệu, thi công, lắp đặt hệ thống cống... hầu hết loại bụi này có kích thước lớn nên sẽ không phát tán xa. Vì vậy, chúng chỉ gây ô nhiễm cục bộ tại khu vực thi công và ở các khu vực cuối hướng gió ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân thi công trong công trường. Do vậy, hoạt động san nền và đào đắp có thể có tác động nhẹ đến các khu vực dân cư lân cận, dân cư có thể mắc những bệnh về đường hô hấp như viêm mũi, viêm phổi, ho,... Tuy nhiên, những tác động này chỉ mang tính cục bộ có thể hạn chế và giảm thiểu bằng các biện pháp hợp lý, xảy ra trong thời gian ngắn nên sẽ chấm dứt khi dự án hoàn thành.

** Tác động của tiếng ồn, nhiệt đến cuộc sống con người*

- Trong quá trình san nền và đào đắp tại các hạng mục của dự án sẽ sử dụng nhiều phương tiện thi công và các phương tiện máy móc khi tham gia thi công đều phát sinh tiếng ồn với mức áp âm lớn (70-96dBA) và tiếng ồn liên tục diễn biến trong suốt quá trình xây dựng. Với ô nhiễm do tiếng ồn, rung từ hoạt động của các phương tiện giao thông vận tải, máy móc thiết bị thi công sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khoẻ công nhân thi công trên công trường, ảnh hưởng đến hiệu quả thi công. Ngoài ra, gây ảnh hưởng cho một phần cho bộ phận dân cư sống xung quanh khu vực đó.

- Ô nhiễm do nhiệt: từ quá trình thi công có gia nhiệt như đốt nóng bitum, nhiệt phát sinh từ các máy móc thiết bị thi công, nhất là trong điều kiện thi công mùa hè nóng bức. Tác động nhiệt này chủ yếu là đối với người công nhân trực tiếp thi công tại công trường.

** Tác động của hệ thống thoát nước đến môi trường*

- Khi hệ thống thoát nước được xây dựng hoàn chỉnh, thì chất lượng môi trường biến đổi theo chiều hướng tích cực.

- Tình trạng ngập úng sẽ được cải thiện một cách đáng kể (vào mùa mưa).

- Chất lượng nước ngầm mạch nông trong khu vực sẽ không còn bị ảnh hưởng bởi nước thải chảy tràn trên mặt đất.

- Tuy nhiên, khi các hệ thống cống thoát được đưa vào sử dụng, một số tác động tiêu cực cũng có thể xảy ra nếu quá trình vận hành không được thực hiện tốt.

- Nếu các hệ thống chần rác hoạt động không tốt như hư hỏng hoặc bị mất, hay quá trình thu gom rác không được kịp thời thì rác thải sẽ đi vào đường

ống công gây tắc nghẽn, làm mất khả năng dẫn nước thải, nghiêm trọng hơn là gây ngập úng cục bộ, tác động lớn đến dân cư xung quanh.

- Ngoài ra, nếu xảy ra hiện tượng nứt, vỡ, gãy đường ống thoát nước mà không được phát hiện kịp thời, nước thải sẽ bị rò rỉ ra ngoài, thấm vào lớp đất xung quanh, gây ô nhiễm môi trường đất và gây ô nhiễm các tầng nước ngầm phía dưới.

** Tác động đến môi trường kinh tế - xã hội*

- Hoạt động xây dựng của dự án gần như không gây ảnh hưởng lớn đến tình hình kinh tế xã hội trong khu vực, mà còn tạo động lực để thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế dịch vụ trong khu vực.

f. Các sự cố môi trường có thể xảy ra trong giai đoạn GPMB và thi công

** Sự cố rò rỉ*

- Sự cố rò rỉ do các nguyên nhiên liệu dạng lỏng hay khí khi xảy ra sẽ gây ra những tác hại lớn (nhất là rò rỉ các hợp chất dạng khí) như gây độc cho con người, động thực vật, gây cháy, nổ... Các sự cố này có thể dẫn đến thiệt hại lớn về kinh tế, xã hội cũng như hệ sinh thái trong khu vực và các vùng lân cận.

** Sự cố cháy nổ*

- Sự cố cháy nổ khi xảy ra có thể dẫn tới những thiệt hại về kinh tế, xã hội và làm ô nhiễm môi trường. Hơn nữa, còn ảnh hưởng tới tính mạng, tài sản của nhân dân trong khu vực lân cận của dự án.

** Sự cố tai nạn lao động*

- Vấn đề an toàn lao động, phòng chống cháy nổ tại công trường: thi công với các vật nặng, trên cao, vận chuyển bốc dỡ vật tư thiết bị, nguyên vật liệu, sử dụng điện, xăng dầu phục vụ thi công đều có nguy cơ gây ra tai nạn lao động và cháy nổ.

- Các sự cố thường gặp trong công tác giải phóng mặt bằng, sự cố khi thi công có thể thiệt hại đến tính mạng hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe con người và tiêu hao vật chất, ảnh hưởng tinh thần, vì vậy cần phải thực hiện chế độ nghỉ ngơi thích hợp và bảo đảm thực hiện đúng những quy định về an toàn trong lao động.

3. Tác động tiêu cực khi dự án đi vào hoạt động

Khi dự án đưa vào hoạt động có những tác động đến môi trường được xác định như sau:

a. Tác động đến môi trường nước

- Chủ yếu là ô nhiễm do chất hữu cơ.

- Đặc trưng của loại nước thải này có nhiều chất lơ lửng, dầu mỡ (từ nhà bếp), nồng độ chất hữu cơ cao (từ nhà vệ sinh) nếu không được tập trung và xử lý thì cũng sẽ ảnh hưởng xấu đến nguồn nước bề mặt.

- Các chất hữu cơ trong nước thải sinh hoạt chủ yếu là các loại carbohydrat, protein, lipid là các chất dễ bị vi sinh vật phân hủy. Khi phân hủy

thì vi sinh vật cần lấy ôxy hòa tan trong nước để chuyển hoá các chất hữu cơ nói trên thành CO₂, N₂, H₂O, CH₄,...

- Ngoài ra, trong nước thải sinh hoạt có một lượng chất rắn lơ lửng có khả năng gây hiện tượng bồi lắng cho các nguồn sông, suối tiếp nhận nó, khiến chất lượng nước tại khu vực này xấu đi.

b. Tác động của chất thải rắn đến môi trường

- Chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu phát sinh từ các hoạt động hàng ngày tại các khu thường xuyên có người sinh hoạt, các khu vực có sự kiện hiện diện tập trung đông người,... Rác thải loại này bao gồm các mảnh nylon, giấy vụn, thức ăn dư thừa,... và lá cây. Chủ yếu xuất hiện nơi có tập trung đông người sinh hoạt hoặc các vị trí ẩn khuất tù đọng. Cần nâng cao ý thức giữ gìn vệ sinh, đặc biệt là tại các khu vực có sông ngòi, kênh rạch chằng chịt để tránh hủy hoại hệ sinh thái tự nhiên sẵn có. Những tác động này ảnh hưởng đến môi trường là không đáng kể nếu được quan tâm và xử lý đúng mức.

c. Tác động đến môi trường không khí

- Khu vực quy hoạch nhằm phục vụ hoạt động của các doanh nghiệp sản xuất, nhu cầu về ở và sinh hoạt hàng ngày,... nên ảnh hưởng đến môi trường không khí ở đây là đáng kể.

- Ngoài ra, có những tác động khác ảnh hưởng đến môi trường như xảy ra hỏa hoạn tại khu vực sẽ làm ô nhiễm môi trường không khí, đất,...

V. ĐỀ RA CÁC GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU, KHẮC PHỤC TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI DÂN CƯ, CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN; KHÔNG KHÍ, TIẾNG ÒN KHI TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

1. Các biện pháp khống chế ô nhiễm trong quá trình hoạt động xây dựng

Để đảm bảo an toàn lao động trong xây dựng cơ bản cũng như an toàn về mặt môi trường, cần quan tâm những biện pháp khắc phục chung như sau:

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa các thao tác và quá trình thi công đến mức tối đa nhằm rút ngắn thời gian thi công trong từng giai đoạn phát triển.

- Phần tổ chức thi công phải có các giải pháp thích hợp để bảo vệ an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Cụ thể tuân thủ các quy định về an toàn lao động khi lập đề án tổ chức thi công như: các biện pháp thi công đất, vấn đề bố trí máy móc, biện pháp phòng ngừa tai nạn điện, bố trí các kho,...

- Có các biện pháp an toàn lao động khi lập tiến độ thi công như: thời gian và trình tự thi công phải đảm bảo của các bộ phận công trình, bố trí tuyến thi công hợp lý để ít di chuyển, bố trí mặt bằng thi công hợp lý để không gây cản trở nhau,...

Ngoài các biện pháp chung như trên, cần thực hiện một số biện pháp cụ thể như sau:

1.1. Khống chế ô nhiễm không khí

- Để hạn chế bụi tại công trường xây dựng cần phải có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm. Ban quản lý công trình cần phải thực hiện tốt việc quản lý xây dựng và quản lý môi trường trong quá trình xây dựng. Để hạn chế mức độ ô nhiễm bụi tại khu vực công trường xây dựng, đơn vị thi công phải đảm bảo thực hiện các biện pháp giảm thiểu.

- Để đảm bảo sức khỏe và giờ nghỉ của nhân dân khu vực quanh dự án, cũng như công nhân thi công, bố trí các hoạt động của các phương tiện thi công một cách phù hợp, không gây ồn ào vào giờ ăn và giờ nghỉ.

1.2. Khống chế ô nhiễm nước

- Trong giai đoạn xây dựng, nước chảy tràn qua mặt bằng thi công sẽ cuốn theo đất, cát, rác thải và đặc biệt là dầu nhớt rơi vãi,... dễ gây tác động tiêu cực cho môi trường nước mặt khu vực. Việc thu gom, xử lý nước mưa chảy tràn qua mặt bằng khu vực được hạn chế bởi các biện pháp sau:

- + Thu gom và chôn lấp một cách triệt để.
- + Nghiêm cấm phóng uế bừa bãi, công trường cần xây dựng các khu nhà vệ sinh cạnh lán trại.

1.3. Khống chế ô nhiễm do chất thải rắn

- Trong quá trình xây dựng, có thể thải ra các loại chất thải rắn bao gồm xà bần, gỗ cốppha phế thải, nylon, sắt thép, rác sinh hoạt. Các loại chất thải này được xử lý như sau:

- + Tái sử dụng làm nguyên liệu cho các ngành sản xuất.
- + Phải thu gom rác hàng ngày hoặc hàng tuần, tập trung.

1.4. Khống chế ô nhiễm tiếng ồn

- Để hạn chế tiếng ồn trong quá trình xây dựng cũng cần phải có kế hoạch thi công hợp lý, cần kiểm tra, bảo dưỡng phương tiện thường xuyên và có thể áp dụng các biện pháp: không hoạt động vào ban đêm, giảm tốc độ khi đi qua khu vực dân cư, gắn ống giảm thanh cho xe. Các thiết bị gây tiếng ồn lớn như máy khoan, máy đào, máy đóng cọc bê tông không được phép hoạt động quá 23 giờ đêm.

2. Các biện pháp khống chế ô nhiễm khi dự án đưa vào hoạt động

a. Khống chế ô nhiễm môi trường nước

* Cấp nước

- Đồ án quy hoạch định hướng thiết kế lấy nước sạch từ trạm cấp nước, cần quản lý chặt chẽ và bảo vệ nguồn nước, sử dụng tiết kiệm, hợp lý nguồn tài nguyên nước.

* Thoát nước

- Dự án sẽ được xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng biệt. Nước thải sinh hoạt sẽ được xử lý tại khu xử lý tập trung nước thải

đạt tiêu chuẩn và thoát vào hệ thống thoát nước chung của dự án trước khi chảy ra các hệ thống sông rạch hiện hữu.

- Để đảm bảo các chỉ tiêu nguồn nước thải trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung. Toàn bộ nước cần được xử lý cục bộ trước khi thải ra hệ thống công chung của khu vực.

b. Không chế ô nhiễm môi trường không khí và tiếng ồn

Các giải pháp bố trí cây xanh và hành lang cách ly giao thông đảm bảo các yêu cầu về môi trường không khí và các tiếng ồn. Các giải pháp bố trí ga thu rác tập trung cho các công trình đảm bảo thu gom triệt để chất thải rắn và nước thải các công trình để tránh tích tụ lâu ngày phát sinh gây ảnh hưởng không khí.

c. Không chế tác động của chất thải rắn đến môi trường

- Cần bố trí những thùng chứa rác công cộng. Hàng ngày đùng vào giờ quy định, xe chở rác đến lấy rác. Vì đây là khu vực đô thị hiện đại, văn minh cho nên chủ đầu tư dự án phải phân loại rác để giảm được lượng chất thải ngay từ đầu nguồn, phân loại rác vô cơ, hữu cơ riêng biệt.

- Đặc biệt tuyên truyền, nhắc nhở về trách nhiệm của mọi người trong việc giữ gìn vệ sinh môi trường trong khu vực. Trong trường hợp cần thiết, có thể đề xuất các biện pháp xử lý, ngăn chặn các hành vi thiếu ý thức làm ảnh hưởng chung trong khu vực quy hoạch, đặc biệt là các hoạt động trong khu vực cần bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên.

- Ngoài ra còn không chế ô nhiễm các sự cố về cháy nổ: cần trang bị bình chữa cháy cho các công trình công cộng, các vị trí có nguy cơ dễ phát sinh sự cố... để bảo đảm tính an toàn trong công tác phòng cháy chữa cháy.

VI. KẾ HOẠCH GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG VỀ KỸ THUẬT, QUẢN LÝ VÀ QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG.

- Do khu vực chưa có hệ thống quan trắc môi trường, đề xuất chủ đầu tư phối hợp với cơ quan chức năng xây dựng hệ thống giám sát môi trường và phân tích đánh giá khách quan hiệu quả môi trường trong cả giai đoạn triển khai thực hiện quy hoạch. Vị trí của các trạm giám sát có thể thay đổi phù hợp với kế hoạch triển khai hệ thống quan trắc môi trường của tỉnh.

CHƯƠNG 6: CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN THỰC HIỆN

I. NHÓM CÁC DỰ ÁN

1. Nhóm các dự án hạ tầng xã hội

- Khu đô thị mới
- Khu công trình hỗn hợp.
- Khu giáo dục
- Khu công viên cây xanh..

2. Nhóm các dự án hạ tầng kỹ thuật

- Đường giao thông nâng cấp, mở rộng và giao thông quy hoạch mới
- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước,...

II. DỰ KIẾN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

Dự kiến thực hiện đầu tư các dự án sử dụng nguồn vốn kêu gọi đầu tư hoặc vốn ngân sách. Trong quá trình triển khai có thể tiến hành trình tự ưu tiên thực hiện các dự án trong trường hợp hạng mục dự án được bố trí nguồn vốn xây dựng phù hợp với tình hình thực tiễn.

1. Các dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn đầu

- Đường Nguyễn Huệ, Phạm Hùng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ: vốn ngân sách

- Khu công viên cây xanh: vốn ngân sách.
- Khu đô thị mới (ở - dịch vụ - thương mại): kêu gọi đầu tư

2. Các dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn sau

- Đường giao thông còn lại trong đồ án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ: vốn ngân sách

- Khu dân cư quy hoạch mới: kêu gọi đầu tư
- Khu giáo dục: vốn ngân sách.

CHƯƠNG 7: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đồ án Quy hoạch phân khu số 1, Phường 1, thị xã Ngã Năm, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thị xã phê duyệt.

Điều 2: Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân theo các quy định Pháp luật hiện hành của Nhà nước. Các nội dung liên quan đến các quy định chi tiết tại quy định này tuân thủ nội dung đồ án quy hoạch đã được duyệt.

Điều 3: Các cá nhân và tổ chức có liên quan đến Điều 1 đều phải thực hiện theo đúng quy định này.

Điều 4: Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi những quy định tại Điều lệ này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đô thị cho phép.

II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch

Khu vực nghiên cứu nằm trên địa bàn Phường 1 thị xã Ngã Năm. *(Đính kèm bản vẽ ranh giới đề xuất quy hoạch kèm theo).*

- Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Đông Bắc giáp kênh xáng Ngã Năm và kênh quản lộ Phụng Hiệp;

+ Phía Tây Bắc giáp kênh quản lộ Phụng Hiệp và rạch Cống Đá;

+ Phía Tây Nam giáp rạch Cống Đá và đất ruộng cách quốc lộ Quản lộ Phụng Hiệp khoảng 50m.

+ Phía Đông Nam giáp kênh xáng Ngã Năm và đất ruộng cách quốc lộ Quản lộ Phụng Hiệp khoảng 50m.

- Diện tích khu vực nghiên cứu là 146,66 ha.

** Tính chất*

Theo đồ án quy hoạch chung thị xã Ngã Năm đến năm 2035 được phê duyệt, quy hoạch phân khu số 1, Phường 1, thị xã Ngã Năm là trung tâm của thị xã, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và đô thị hóa ngoại thành, được xác định với các chức năng chính sau:

- Trung tâm y tế;

- Trung tâm giáo dục và đào tạo;

- Khu thương mại, dịch vụ;

- Khu vực đô thị cải tạo và đô thị mới, hỗn hợp, thương mại dịch vụ.

Điều 6: Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG		125,98	85,90
1	HT	Đất hiện trạng cải tạo & chỉnh trang	20,34	13,87
2	OD	Đất Đơn vị ở	27,11	18,48
3	TDC	Đất Tái định cư	0,98	0,67
4		Đất Khu đô thị mới	6,78	4,62
5	GD	Đất giáo dục	7,96	5,43
		<i>Trường THPT</i>	0,52	
		<i>Trường Tiểu học</i>	0,86	
		<i>Trường Mẫu giáo</i>	0,19	
		<i>Đất giáo dục</i>	6,39	
6	CX	Đất công viên - cây xanh	4,11	2,80
7	CC	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	5,49	3,74
8	VH	Đất văn hóa	1,95	1,33
9	HH	Đất sử dụng hỗn hợp	28,82	19,65
10		Đất giao thông đối nội	23,12	15,76
11	QT	Quảng trường	1,27	0,87
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		18,73	12,77
1	CQ	Đất cơ quan	0,26	0,18
2	YT	Đất y tế	6,12	4,17
		<i>Bệnh viện</i>	1,79	
		<i>Trạm y tế</i>	0,24	
		<i>Đất y tế</i>	4,09	
3	TG	Đất Tôn giáo, di tích	0,75	0,51
4		Đất công trình đầu mối HTKT	0,07	0,05
	CN	<i>Trạm cấp nước</i>	0,02	
	R	<i>Trạm trung chuyển chất thải rắn</i>	0,05	
5		Mặt nước	1,33	0,91
6		Cây xanh cách ly, hành lang bảo vệ	0,19	0,13
7	AN	Đất an ninh quốc phòng	0,08	0,05
8		Đất giao thông đối ngoại	9,84	6,71

9	Đất bền bãi	0,09	0,06
TỔNG		146,66	100

Điều 7: Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô phố.

*** Phân khu chức năng**

Đất hiện trạng cải tạo chỉnh trang, đất đơn vị, tái định cư:

a. Đất hiện trạng cải tạo chỉnh trang:

- Ký hiệu: HT, diện tích: 20,34 ha, chiếm tỷ lệ: 13,87%.
- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2019/BXD.

**Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ
(nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)**

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Là khu vực tập hợp các công trình đã xây dựng hiện có trong khu vực bao gồm công trình nhà ở và các công trình dân dụng khác. Chủ yếu nằm dọc theo Đường Phạm Hùng, Nguyễn Trung Trực, Mai Thanh Thế, Huỳnh Thị Tân, Phạm Văn Đồng. Định hướng đối với khu hiện trạng là cải tạo, chỉnh trang các công trình hiện có theo quy hoạch (quản lý việc tuân thủ chỉ giới xây dựng các công trình, chỉnh trang về kiến trúc...), bổ sung và nâng cấp hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạn chế san lấp ao hồ, kênh mương, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, giữ gìn giá trị văn hóa đặc trưng.

b. Đất đơn vị ở:

- Ký hiệu: OD. Có diện tích 27,11ha, chiếm tỷ lệ 18,48%;
- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2019/BXD.

**Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ
(nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)**

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Tầng cao xây dựng đối với công trình nhà ở ≤ 6 tầng, các công trình còn lại đảm bảo theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Là khu chức năng bao gồm các nhóm nhà ở (các công trình nhà ở hiện hữu và xây dựng mới); các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở; được đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phục vụ cho nhu cầu thường xuyên của cộng đồng dân cư trong đơn vị ở và một số khu chức năng thành phần của đơn vị ở.

c. Đất tái định cư:

- Ký hiệu: TDC. Có diện tích 0,98 ha, chiếm tỷ lệ 0,67%;

- Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2019/BXD.

**Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ
(nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)**

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Tầng cao xây dựng đối với công trình nhà ở ≤ 6 tầng, các công trình còn lại đảm bảo theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Đây là quỹ đất dự kiến sẽ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thị xã. Vị trí khu đất nằm tiếp giáp với đường D1 và rạch Công Đá.

Đất khu đô thị mới (ở - thương mại – dịch vụ):

- Có diện tích 6,78 ha, chiếm tỷ lệ 4,62%;

- Quy hoạch một khu đô thị mới với các công trình dịch vụ thương mại và kết hợp nhà ở với diện tích khoảng 6,78ha. Vị trí nằm trong khu vực các trục đường Nguyễn Huệ, Phạm Văn Đồng, Nguyễn Trung Trực.

Đất công trình giáo dục

- Tổng diện tích đất giáo dục 7,96ha, chiếm tỷ lệ 5,43%. . Ký hiệu GD. Bao gồm:

+ Khu giáo dục hiện trạng: trường mẫu giáo (diện tích 0,19 ha), trường tiểu học (diện tích 0,86 ha), trường trung học phổ thông (diện tích 0,52 ha). Các trường này nằm trên trục đường Huỳnh Thị Tân và Phạm Hùng.

+ Khu giáo dục quy hoạch mới:

- Ký hiệu: GD4, GD5, GD6. Có diện tích 6,39,ha, chiếm tỷ lệ 4,62%;

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng.

- Khu đất được quy hoạch nằm trên tuyến đường N1 và Phạm Hùng. Đây là khu đất quy hoạch có diện tích đáp ứng nhu cầu giáo dục trong tương lai khi dân số trong tương lai phát triển.

Khu công viên cây xanh, TDTT:

- Tổng diện tích công viên cây xanh, ký hiệu: CX: diện tích 4,11ha, chiếm 2,8%. Bố trí tập trung trên trục đường D4 và N2.

- Mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng.

Ngoài ra, các khu công viên nhỏ xen kẽ trong các khu ở, và hệ thống cây xanh dọc theo tuyến sông, kênh rạch cũng quan trọng không kém trong việc tạo cảnh quan, điều hoà không khí.

Đất công cộng – thương mại dịch vụ:

- Tổng diện tích khoảng 5,49ha (bao gồm đất thương mại hiện trạng và quy hoạch mới), chiếm tỷ lệ 3,74%. Bao gồm

+ Khu thương mại hiện trạng:

- Ký hiệu: CC1, diện tích 0,43ha.

- Đây là khu thương mại hiện hữu gần tiếp giáp với đường Phạm Hùng và Nguyễn Trung Trực.

+ Khu thương mại dịch vụ mới:

- Ký hiệu: CC2, CC3, CC4, CC5, CC6, diện tích 5,06ha.

- Vị trí nằm trên trục đường D2 và tiếp giáp với tuyến Quản Lộ Phụng Hiệp gắn với chức năng chính là dịch vụ đô thị (chợ, siêu thị . . .) và các công trình công cộng phục vụ chung.

Đất văn hóa:

- Diện tích đất văn hóa khoảng 1,95ha, chiếm tỷ lệ 1,33%. Ký hiệu VH.

- Nằm trên trục quốc lộ Quản Lộ Phụng Hiệp, sử dụng cho các chức năng công trình văn hóa.

Đất sử dụng hỗn hợp

- Tổng diện tích 28,82 ha, chiếm tỷ lệ 19,65%. Ký hiệu: HH. Trong đó:

- Bố trí tiếp giáp với trục Quản Lộ - Phụng Hiệp, đây là khu đất hỗn hợp phát triển nhiều mục đích khác nhau như ở kết hợp kinh doanh dịch vụ hoặc kết hợp sản xuất, dịch vụ ăn uống... tạo điều kiện phát triển kinh tế của người dân trong khu vực, thu hút vốn đầu tư các doanh nghiệp và khai thác tối đa lợi thế tuyến đường này.

Quảng trường

- Diện tích 1,27 ha, chiếm tỷ lệ 1,27%, ký hiệu QT, tiếp giáp trục đường D2.

Đất cơ quan

- Diện tích 0,26 ha, chiếm tỷ lệ 0,18%, ký hiệu CQ.

- Đất ủy ban nhân Phường 1 nằm góc đường Huỳnh Thị Tân. Với diện tích 0,21ha. Công trình này giữ nguyên theo hiện trạng, không có định hướng quy hoạch mở rộng và quy hoạch khác hiện trạng.

Đất y tế

- Diện tích 6,12ha, chiếm tỷ lệ 4,17 %, ký hiệu YT.
- Hiện trạng YT1 Bệnh viện đa khoa 1,79ha, YT3 Trạm y tế 0,24 ha, định hướng quy hoạch mới đất y tế YT2 4,09 ha giáp đường Nguyễn Huệ và Đường N2.

Đất tôn giáo

- Ký hiệu TG, diện tích 0,75 ha, chiếm tỷ lệ 0,51%.
- Hiện trạng trên đường Nguyễn Trung Trực và đường 3/2 có các công trình tôn giáo. Công trình tôn giáo giữ nguyên theo hiện trạng, không có định hướng quy hoạch mở rộng và quy hoạch khác hiện trạng.

Đất công trình đầu mối Hạ tầng kỹ thuật

- Trạm cấp nước 0,02ha, ký hiệu CN, hiện trạng nằm trên đường Mai Thanh Thế.
- Trạm trung chuyển chất thải rắn tạm thời, ký hiệu R, diện tích 0,05 ha, quy hoạch mới tại nút giao đường D4 và đường N2. Đây là khu đất được quy hoạch thành bãi tập kết rác thải tạm thời của khu vực quy hoạch, sau khi thu gom tập trung sẽ di chuyển về bãi tập kết rác chung của thị xã để xử lý.

Mặt nước

- Bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái tại địa phương.

Cây xanh cách ly, hành lang bảo vệ

- Thực hiện trồng cây xanh dọc theo các tuyến kênh thủy lợi, quản lý tuyến hành lang bảo vệ kênh.

Đất an ninh quốc phòng:

- Diện tích khoảng 0,08 ha, chiếm 0,05%. Ký hiệu AN.
- Công trình công an phường 1 nằm trên đường Nguyễn Thị Tân.

Đất bến bãi:

- Diện tích khoảng 0,09 ha, chiếm 0,06%. Hiện trạng nằm trên đường Nguyễn trung trực tiếp giáp với kênh Ngã Năm – Phú Lộc.

Đất giao thông

- Giao thông đối nội: 23,12 ha, chiếm tỷ lệ 15,76%.
- Giao thông đối ngoại: 9,84 ha, chiếm tỷ lệ 6,71%.

2. Các khu đất ở:

- Nhà liên kế, biệt thự, tái định cư được xây dựng thành từng dãy; kết cấu nhà hiện đại, mái lợp ngói, tôn màu, hoặc mái bằng; kiến trúc hình khối, màu sắc nhẹ nhàng, hiện đại;

- Tổ chức mặt bằng có sân trước, sân sau, giữa nhà có giếng trời lấy sáng và thông thoáng;

- Mật độ và tầng cao xây dựng:
 - + Các loại nhà ở liên kế được bố trí trên các trục đường chính và trục cảnh quan.
 - + Tầng cao tối đa 06 tầng.
 - + Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6m, nhà liên kế không được xây quá 4 tầng.
 - + Mật độ xây dựng tối đa 80%.
- Khoảng lùi xây dựng: tuân thủ theo từng tuyến phố quy hoạch và theo quy định chung;
- Cote xây dựng:
 - + Chiều cao thông thủy tầng 1 không nhỏ hơn 3,6m.
 - + Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m.
 - + Cote nền nhà hoàn thiện cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m.

3. Công trình giáo dục, trường học:

- Giải pháp thiết kế kiến trúc và thiết kế nội thất trong trường mầm non, trường tiểu học và trường trung học cần đảm bảo an toàn, phù hợp với yêu cầu giáo dục và tuân theo quy định hiện hành có liên quan.
 - Mật độ xây dựng tối đa 40% ;
 - Mật độ cây xanh tối thiểu 30%;
 - Tầng cao xây dựng 04 tầng.
 - Cote nền công trình hoàn thiện cao hơn cote vỉa hè hoàn thiện tính từ phía trong là 0,3m.

4. Các khu công viên, cây xanh

- Khu công viên: chủ yếu trồng cây xanh, sân, đường đi dạo phục vụ vui chơi, thư giãn, thể dục thể thao; Các công trình xây dựng bên trong gồm: công trình quản lý, phục vụ, lưu niệm, trưng bày, giải khát, các tiểu kiến trúc, điểm nhấn cảnh quan,... tổng diện tích xây dựng không quá 5% diện tích khu đất;
 - Cây xanh cảnh quan bờ kinh;
 - Các vườn hoa, cây xanh đơn vị ở: được bố trí bên trong các nhóm nhà ở với tiêu chuẩn 2m²/người; chủ yếu trồng cây xanh, sân vườn đi dạo, các tiểu kiến trúc,...
- + Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.

5. Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp:

- Mật độ xây dựng tối đa của các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích $\geq 3.000m^2$ cần được xem xét tùy theo vị trí trong đô thị và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và về khoảng lùi công trình và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định, đồng thời mật độ xây dựng tối đa phải phù hợp với quy định.

- Đối với các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích $< 3.000m^2$, sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

+ Mật độ xây dựng thuần (net-tô):

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	$\geq 35.000m^2$
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50

- Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng.

- Cote nền công trình hoàn thiện cao hơn cote vỉa hè hoàn thiện tính từ phía trong là 0,3m.

- Khoảng lùi:

Chiều cao xây dựng công trình (m) \ Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	16	9	2	5	28
< 19					
$19 \div < 22$					
$22 \div < 25$					
≥ 25					

Điều 8: 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; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG							
STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	CHIỀU DÀI (M)	QUY CÁCH			LỘ GIỚI (M)
				VỈA HÈ (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	VỈA HÈ (M)	
1	QUẢN LỘ - PHỤNG HIỆP	1 - 1	2.050	6,5	35	6,5	48
2	NGUYỄN TRUNG TRỰC	5 - 5	1.090	4	9	4	17
3	NGUYỄN HUỆ	3 - 3	980	5	16	5	26
		9 - 9	170	3	9	3	15
4	PHẠM VĂN ĐÔNG	3 - 3	290	5	16	5	26
5	PHẠM HÙNG	5 - 5	1.370	4	9	4	17
6	MAI THANH THẾ	6 - 6	375	4	8	4	16
7	HUỲNH THỊ TÂN	5 - 5	1.200	4	9	4	17
8	3 THÁNG 2	5 - 5	900	4	9	4	17
		10 - 10	550	2	8	2	12
9	D1	5 - 5	400	4	9	4	17
10	D2	2 - 2	750	6	18	6	30
11	D3	5 - 5	255	4	9	4	17
		8 - 8	615	3	7	3	13
12	D4	6 - 6	360	4	8	4	16
		8 - 8	410	3	7	3	13
13	D5	8 - 8	500	4	9	4	17
14	D6	8 - 8	775	3	7	3	13
15	D7	8 - 8	550	3	7	3	13
16	N1	6 - 6	570	4	8	4	16
17	N2	4 - 4	1.400	5	8	5	18
18	N3	8 - 8	800	3	7	3	13
19	N4	8 - 8	550	3	7	3	13

Điều 9: Chi tiết kỹ thuật tuyến giao thông và hạ tầng kỹ thuật, môi trường khác

- Vòi cứu hoả: vòi cứu hoả phải được đặt đúng theo quy phạm thiết kế và không bị mất tầm nhìn từ phía công trình kiến trúc.

- Thùng rác di động: sử dụng thùng rác có nắp tự đẩy, khối tích từ 0,3 - 0,5m³, dễ nhận biết.

- Trạm biến thế, hộp công tơ phải sử dụng trong hộp kín tránh gây mất mỹ quan và an toàn kỹ thuật.

Điều 10: Chiều cao và cao độ nền công trình

- Chiều cao tầng:

+ Chiều cao các khu hiện trạng: tầng cao xây dựng tối đa 06 tầng.

+ Chiều cao công trình giáo dục: tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

+ Chiều cao công trình hỗn hợp: tầng cao xây dựng tối đa 06 tầng (không kể tầng hầm).

- Nền công trình (khi hoàn thiện) cao hơn cote vỉa hè từ 0,3m.

Điều 11: Cổng và hàng rào

- Số lượng cổng và kích thước: Tuân thủ bản vẽ quy hoạch giao thông.

- Hàng rào giữa các công trình và với đường giao thông không được thiết kế kín, phải có giá trị thẩm mỹ, độ cao từ 1,2 - 2m.

Điều 12: Cây xanh, mặt nước

- Cây bóng mát và cây cao trang trí phải trồng các loại cây rễ cọc, có đường kính tán rộng <6m, khoảng cách cây từ 6 - 8m/cây. Các loại cây xanh đều phải đảm bảo không có hoa quả, lá có hại cho môi trường và sức khỏe của người dân, dễ chăm sóc, có khả năng chống chịu sâu bệnh và thời tiết.

- Đường cảnh quan, rãnh nước, mặt nước,... phải được thường xuyên làm sạch bằng hệ thống liên hoàn, nhằm mục đích tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường đồng thời vẫn phải đảm bảo thoát nước mưa tự nhiên theo thiết kế quy hoạch được duyệt.

Điều 13: Các trục không gian chính, các điểm nhấn của đô thị

- Trục cảnh quan chính là trục đường Nguyễn Huệ: kết nối giao thông khu quy hoạch với các khu vực lân cận. Phát triển dân cư mật độ cao kết hợp dịch vụ thương mại và cũng là khu vực phát triển về y tế . . .

- Trục đường Phạm Hùng kết nối nhiều tuyến giao thông trong khu vực với nhau. Khu này tập chung các công trình giáo dục và ở kết hợp kinh doanh.

- Trục Quốc Lộ Quản Lộ Phụng Hiệp, theo quy hoạch chung đây là trục cảnh quan rất quan trọng của thị xã trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội. Trục đường này kết nối nhiều khu vực quan trọng của thị xã với nhau, tạo thành mạng lưới giao thông đồng bộ kết hợp các loại hình dịch vụ . . . để phát huy hiệu kinh tế của trục đường này mang lại.

- Các công trình kiến trúc trong khu quy hoạch cần được nghiên cứu, ứng dụng các kỹ thuật xây dựng, công nghệ vật liệu phù hợp với môi trường tự nhiên của phường.

- Hệ thống cây xanh, cảnh quan... được thiết kế theo nguyên tắc hỗ trợ cho các công trình, các trục cảnh quan, các điểm cây xanh. Khuyến khích tổ chức các loại cây điển hình, truyền thống của vùng miền.

Điều 14: Biển hiệu

- Các loại biển hiệu đều không được sử dụng chất liệu phản quang, hình vẽ trong biển quảng cáo sát thực, cô đọng, có tính nhân văn, mang bản sắc văn hoá, đảm bảo thuần phong mỹ tục.

- Các phân khu bắt buộc phải có biển chỉ dẫn sơ đồ tại gần bãi xe, các đầu mối giao thông, lối vào khu công trình.

Điều 15: Vật liệu và màu sắc cấm sử dụng cho thiết kế công trình

- Khi thiết kế các công trình kiến trúc công cộng không được sử dụng các loại chất liệu thô sơ, không bền vững trong kết cấu chịu lực như: tranh, tre, nứa, lá...

- Màu sắc hoàn thiện của công trình phụ thuộc vào phương án kiến trúc công trình được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 16: Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

Khu vực lập quy hoạch không có công trình ngầm

Điều 17: Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường

- Bảo vệ, giữ gìn di sản văn hoá; cũng như tôn trọng, bảo vệ và phát huy giá trị di sản văn hoá.

- Thực hiện các biện pháp phòng ngừa, ngăn chặn kịp thời các hành vi xâm hại di sản văn hoá.

III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18: Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

Điều 19: Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố theo Pháp luật hiện hành.

Điều 20: Đồ án Quy hoạch phân khu số 1, phường 1, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000 được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây:

- UBND thành thị xã Ngã Năm;
- Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng;
- UBND phường 1;
- Phòng Quản lý Đô thị.

CHƯƠNG 8: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Đồ án quy hoạch phân khu số 1, Phường 1, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000 là đồ án quan trọng góp phần không nhỏ trong việc hiện đại hóa môi trường ở, xây dựng một khu đô thị của thị xã đồng bộ, hoàn chỉnh đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư, góp phần tăng vẻ mỹ quan, hiện đại hóa bộ mặt phường 1 để xứng tầm đô thị loại III trong tương lai.

Kính mong UBND thị xã Ngã Năm xem xét, sớm thông qua Đồ án Quy hoạch để triển khai các bước tiếp theo./.