

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU DU LỊCH SINH THÁI HỒ BÈ, XÃ VĨNH HẢI, THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG, TỶ LỆ 1/2000

Đơn vị tổ chức lập quy hoạch	Đơn vị tư vấn lập quy hoạch
PHÒNG QLĐT TX VĨNH CHÂU	TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: MỞ ĐẦU	6
I. LÝ DO LẬP QUY HOẠCH, MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN.....	6
1. Lý do lập quy hoạch.....	6
2. Mục tiêu của đồ án.....	7
3. Nhiệm vụ của đồ án.....	8
II. CƠ SỞ THIẾT KẾ QUY HOẠCH.....	9
1. Cơ sở pháp lý.....	9
2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng.....	10
3. Cơ sở bản đồ.....	10
4. Nguồn tài liệu, số liệu.....	11
CHƯƠNG 2: ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	12
I. VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU.....	12
II. Đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	12
1. Địa hình, địa mạo.....	12
2. Khí hậu, thủy văn.....	12
3. Địa chất và nước ngầm.....	13
III. CÁC ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG.....	13
1. Hiện trạng dân cư.....	13
2. Hiện trạng sử dụng đất.....	13
3. Hiện trạng các công trình kiến trúc.....	14
4. Nét đặc trưng về môi trường cảnh quan.....	14
5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	14
IV. ĐÁNH GIÁ CHUNG.....	16
1. Thuận lợi.....	16
2. Hạn chế và thách thức.....	16
3. Cơ hội.....	17
4. Những vấn đề cần giải quyết của đồ án quy hoạch.....	17
CHƯƠNG 3: CÁC NỘI DUNG ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH	19
I. TÍNH CHẤT VÀ DỰ BÁO QUY MÔ.....	19
1. Tính chất.....	19
2. Dự báo quy mô.....	19
3. Các khu chức năng.....	20

4. Các chỉ tiêu quy hoạch.....	20
II. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CHỨC NĂNG	21
III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	23
1. Cơ cấu sử dụng đất.....	23
2. Phân khu chức năng	24
IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	27
CHƯƠNG 5: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	30
I. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG	30
1. Nguyên tắc quy hoạch mạng lưới giao thông	30
2. Cơ sở thiết kế	30
3. Các tiêu chuẩn kỹ thuật.....	30
4. Đường giao thông trong khu quy hoạch	31
II. SAN NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA	33
1. San nền.....	33
2. Thoát nước mưa	35
III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC	40
1. Cơ sở thiết kế	40
2. Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước	41
3. Xác định lưu lượng cần thiết, tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước	42
4. Giải pháp cấp nước	42
IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG.....	43
1. Quy hoạch thoát nước thải	43
2. Vệ sinh môi trường	44
V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN.....	45
1. Các chỉ tiêu kỹ thuật	45
2. Nguồn điện.....	45
3. Phương án cấp điện.....	45
VI. TỔNG HỢP KINH PHÍ XÂY DỰNG	46
CHƯƠNG 6: CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN THỰC HIỆN	47
I. NHÓM CÁC DỰ ÁN	47
1. Nhóm các dự án hạ tầng xã hội.....	47
2. Nhóm các dự án hạ tầng kỹ thuật.....	47
II. DỰ KIẾN PHÂN KỶ ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN	47

1. Các dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn đầu	47
2. Các dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn sau.....	48
CHƯƠNG 7: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	49
I. MỞ ĐẦU.....	49
1. Phạm vi	49
2. Nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược	49
3. Các cơ sở tiến hành đánh giá	49
II. CÁC VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH XÂY DỰNG	50
III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI KHÔNG THỰC HIỆN QUY HOẠCH.....	50
1. Ô nhiễm môi trường đất.....	50
2. Ô nhiễm môi trường nước.....	51
3. Chất thải rắn.....	51
4. Ô nhiễm môi trường không khí.....	51
5. Hệ sinh thái	51
IV. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG.....	52
1. Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí.....	52
2. Nguồn gây ô nhiễm môi trường nước.....	52
3. Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn.....	53
4. Nguồn gây ô nhiễm môi trường đất	54
5. Ô nhiễm do chất thải rắn.....	54
6. Đánh giá tác động của dự án đến sức khỏe cộng đồng.....	54
7. Các sự cố môi trường có thể xảy ra trong giai đoạn GPMB và thi công.....	56
8. Các biện pháp khống chế ô nhiễm trong quá trình hoạt động xây dựng	57
V. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG KHI DỰ ÁN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG.....	58
1. Tác động đến môi trường nước.....	58
2. Tác động của chất thải rắn đến môi trường	59
3. Tác động đến môi trường không khí.....	59
VI. CÁC BIỆN PHÁP KHỐNG CHẾ Ô NHIỄM KHI DỰ ÁN ĐƯA VÀO HOẠT ĐỘNG	59
1. Khống chế ô nhiễm môi trường nước	59
2. Khống chế ô nhiễm môi trường không khí và tiếng ồn.....	60
3. Khống chế tác động của chất thải rắn đến môi trường	60

VII.TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC KHI DỰ ÁN HOẠT ĐỘNG	60
CHƯƠNG 8: DỰ THẢO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC.....	61
I. QUY ĐỊNH CHUNG.....	61
II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ.....	61
III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	69
CHƯƠNG 9: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	70

CHƯƠNG 1: MỞ ĐẦU

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

1. Lý do lập quy hoạch

Những năm gần đây, nhiều vùng trong cả nước đã và đang đẩy mạnh đầu tư phát triển du lịch, nguồn lợi từ ngành công nghiệp không khói này là vô cùng to lớn. Từ những lợi thế về thiên nhiên, đất nước, con người, cùng bề dày truyền thống văn hóa, thiên nhiên ưu đãi, sự quan tâm bảo tồn duy tu các công trình lịch sử kiến trúc, tạo nên các chuyên du lịch trải nghiệm, giải trí, du lịch văn hoá lịch sử, tín ngưỡng, sinh thái, nghỉ dưỡng vô cùng hấp dẫn... đã thu hút lượng khách du lịch đến với Việt Nam ngày càng đông đảo, đây cũng là đòn bẩy cho ngành du lịch Sóc Trăng nói chung và thị xã Vĩnh Châu nói riêng cần nắm bắt để phát huy thế mạnh vốn có của mình, tạo tiền đề cho quá trình chuyên dịch cơ cấu kinh tế, nâng cao vị thế địa phương trên bản đồ du lịch không chỉ riêng cho khu vực vùng mà còn hướng đến tầm cả nước.

Hiện nay các loại hình du lịch sinh thái đang phát triển mạnh mẽ và được Nhà nước khuyến khích đầu tư. Định hướng phát triển du lịch Sóc Trăng đến năm 2020: Theo quyết định số 526/QĐHC-CTUBND của Chủ tịch UBND tỉnh ngày 26/05/2008 là ưu tiên phát triển các loại hình du lịch văn hóa lễ hội, du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, phát huy lợi thế của sông nước, vùng biển.

Loại hình du lịch sinh thái nếu được đầu tư hợp lý sẽ mang nhiều ý nghĩa quan trọng như góp phần bảo tồn tự nhiên, bảo vệ đa dạng sinh học và văn hóa cộng đồng. Sự phát triển du lịch sinh thái mang lại những nguồn lợi kinh tế to lớn, tạo cơ hội tăng thêm việc làm và nâng cao thu nhập cho người dân địa phương. Ngoài ra, du lịch sinh thái còn góp phần vào việc nâng cao dân trí và sức khỏe cộng đồng thông qua các hoạt động giáo dục môi trường, văn hóa lịch sử và nghỉ ngơi, giải trí. Chính vì vậy ở nhiều nước trên thế giới và trong khu vực, bên cạnh các lợi ích về kinh tế, du lịch sinh thái còn được xem như một giải pháp hữu hiệu để bảo vệ môi trường sinh thái thông qua quá trình làm giảm sức

ép khai thác nguồn lợi tự nhiên phục vụ nhu cầu của khách du lịch, của người dân địa phương khi tham gia vào các hoạt động du lịch.

Đứng trước triển vọng phát triển trên đòi hỏi ngành du lịch tỉnh Sóc Trăng cần phải có những bước tiến, những giải pháp để phát triển thành phần kinh tế, đầu tư phát triển du lịch trên cơ sở khai thác tiềm năng, thế mạnh về nhân văn, lịch sử, văn hóa, tự nhiên,... phục vụ du lịch mang tính đột phá trong thời kỳ chuyển dịch cơ cấu kinh tế, theo hướng công nghiệp hóa - hiện đại hóa.

Tiềm năng du lịch của Vĩnh Châu rất đa dạng, mở ra nhiều triển vọng. Với nhiều địa điểm du lịch tín ngưỡng, sinh thái, nghỉ dưỡng,... và Khu Du lịch sinh thái Hồ Bể cũng sẽ là một trong những địa điểm hấp dẫn đối với nhân dân trong tỉnh nhà lẫn du khách trong và ngoài nước khi đến với Sóc Trăng.

Thị xã Vĩnh Châu có địa thế tiếp giáp với Biển Đông và nằm trong hành lang kinh tế biển của vùng Đồng bằng Sông Cửu Long nên có nhiều tiềm năng về phát triển kinh tế biển, du lịch,... có nền văn hóa đặc trưng của 3 dân tộc Kinh, Hoa, Khmer. Do có nhiều điều kiện thuận lợi nên đã thu hút và hấp dẫn được nhiều du khách đến với địa phương.

Với những lý do trên, việc lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu Du lịch sinh thái Hồ bể, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng là rất cần thiết, đáp ứng đúng nhu cầu thực tiễn. Đồng thời, đây cũng là cơ sở pháp lý cho việc thiết lập dự án xây dựng, quản lý đất đai và quản lý đầu tư xây dựng.

2. Mục tiêu của đồ án

Nghiên cứu đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, dựa trên các nhu cầu thực tế và định hướng phát triển trong tương lai, đề xuất giải pháp quy hoạch thích hợp, lựa chọn các mô hình dịch vụ giải trí, nghỉ dưỡng, giải pháp tổ chức không gian cảnh quan hướng tới sự hài hòa với môi trường tự nhiên và cảnh quan trong khu vực.

Đề xuất các giải pháp quy hoạch hợp lý, bố trí các phân khu chức năng phù hợp với mục tiêu yêu cầu đầu tư và thuận lợi trong việc triển khai dự án. Đảm bảo sự kết hợp hài hòa giữa khai thác phát triển bền vững gắn với bảo vệ môi trường sinh thái.

Quy hoạch sử dụng đất, bố trí các phân khu chức năng, các hạng mục công trình, theo mục đích sử dụng, phù hợp với các loại hình dịch vụ, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng.

Tăng hiệu quả trong việc sử dụng đất, khai thác nguồn tài nguyên đất đai, điều kiện tự nhiên một cách có hiệu quả thông qua việc tổ chức sắp xếp các khu chức năng hợp lý, đáp ứng được nhu cầu khai thác du lịch phục vụ cho người dân.

Khu du lịch được quy hoạch theo hướng đa dạng hóa các dịch vụ du lịch sinh thái, tín ngưỡng, nghỉ dưỡng, văn hóa, có cơ sở hạ tầng dịch vụ hiện đại, đồng bộ và hoàn chỉnh, phát triển mở với cơ chế chính sách hợp lý, khuyến khích thu hút các nguồn lực từ đầu tư xã hội, thuận lợi cho việc quản lý đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng.

Làm cơ sở và công cụ cho chủ đầu tư, các ngành, các cấp chính quyền trong việc lập các dự án, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý xây dựng trên địa bàn khu vực nghiên cứu.

3. Nhiệm vụ của đồ án

- Xác định phạm vi ranh giới, diện tích khu vực để thiết kế quy hoạch.
- Điều tra khảo sát và thu thập các số liệu liên quan, các quy hoạch, dự án đã được lập và phê duyệt trong khu vực nghiên cứu thiết kế.
- Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, môi trường và những yêu cầu khác đối với khu vực thiết kế.
- Đề xuất các giải pháp quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan.
- Đề xuất giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giải quyết các vấn đề đầu nối, 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 Xây dựng của Quốc Hội khóa XIII, kỳ họp thứ 7, số 50/2014/QH13 thông qua ngày 18/06/2014;
- 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch 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;
- Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Quyết định số 360/QĐ-UBND ngày 28/12/2007 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch sinh thái Hồ Bè, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng;
- Quyết định số 1716/QĐ-UBND ngày 16/07/2018 Về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu xây dựng Khu Du lịch sinh thái Hồ Bè, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;
- Thông báo số 42/TB-VPUBND ngày 12/04/2018 của Văn Phòng UBND tỉnh Sóc Trăng về việc Ý kiến kết luận của đồng chí Lê Thành Trí, Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Sóc Trăng tại buổi làm việc với Thường trực Thị ủy, UBND Thị xã Vĩnh Châu về các dự án đầu tư Khu Du lịch sinh thái Hồ Bè;

- Căn cứ ý kiến kết luận của đồng chí Lê Thành Trí, Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Sóc Trăng tại buổi làm việc ngày 26/04/2019 về báo cáo đề án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu Du lịch sinh thái Hồ Bè, tỷ lệ 1/2000;

- Biên bản số 09/BBTĐQH-SXD ngày 13/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc Thẩm định Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Hồ Bè, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

- Căn cứ công văn số 973/SXD-QHXD ngày 13/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc thông báo kết quả thẩm định đề án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Hồ Bè, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn Việt Nam 01/2008/BXD theo quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng về việc ban hành “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng”;

- Quy chuẩn Việt Nam 07/2010/BXD: Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Tiêu chuẩn TCVN 333:2005: Chiều sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch – Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 7957/2008: Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN 33/2006: Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;

3. Cơ sở bản đồ

- Đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch sinh thái Hồ Bè, xã Vĩnh Hải, huyện Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Bản đồ giải thửa khu vực quy hoạch.

4. Nguồn tài liệu, số liệu

- Căn cứ vào điều kiện hiện trạng và các số liệu kinh tế xã hội do các ban ngành chức năng cung cấp. Các yêu cầu thiết kế do Chủ đầu tư cung cấp.
- Tài liệu hiện trạng địa hình, hiện trạng sử dụng đất và các dự án có liên quan.
- Các quy phạm, quy chuẩn của Nhà nước hiện hành.

CHƯƠNG 2: ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

I. VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU

- Vị trí khu đất: Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Giới hạn của khu vực nghiên cứu như sau:

+ Phía Bắc và phía Tây: giáp Lâm trường Mỹ Thanh.

+ Phía Nam và phía Đông: giáp Biển Đông.

- Diện tích nghiên cứu trực tiếp: 93,11ha.

- Diện tích nghiên cứu mở rộng (bao gồm phần bãi bồi): 307,08ha.

II. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Địa hình, địa mạo

- Khu đất quy hoạch có địa hình bằng phẳng, cao độ nền hiện trạng trung bình khoảng 1,5m.

- Phần bãi bồi ven biển được giữ nguyên hiện trạng, với các đặc điểm dải cát dài được bồi lắng tự nhiên.

2. Khí hậu, thủy văn

- Khí hậu: khu vực nghiên cứu thuộc xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, có khí hậu gió mùa nhiệt đới biển. Vận tốc gió thường xuyên không quá 3 - 4m/s, rất ít chịu ảnh hưởng của gió bão. Nhiệt độ trung bình trong năm khoảng 26,7°C; thấp nhất 25,2°C vào tháng 1, cao nhất 28,2°C vào tháng 4. Một năm có 2 mùa rõ rệt là mùa khô và mùa mưa. Lượng mưa trung bình năm 1.799 mm, tháng mưa nhiều lên tới 548,9 mm. Tổng số giờ nắng bình quân trong năm 2.372 giờ, tổng lượng bức xạ trung bình năm đạt 140 - 150kcal/cm², độ ẩm trung bình là 86%.

- Thủy văn: khu vực quy hoạch chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn chung huyện Vĩnh Châu, bị chi phối thủy triều biển Đông, dạng bán nhật triều không đều, các kênh rạch bị ảnh hưởng thủy triều lên xuống 2 lần trong ngày. Mực nước dao động trung bình từ 0,4 - 1,4m. Hầu hết các dòng chảy là dòng chảy 2 chiều chiếm phần lớn thời gian trong năm. Trong khu vực quy hoạch có hệ

thống kênh thủy lợi nội đồng, với bề mặt rộng khoảng 15m, sử dụng vào việc tưới tiêu phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và thoát nước trong khu vực.

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 thể sử dụng cho sinh hoạt, ngoài ra còn có nguy cơ bị nhiễm mặn nên chất lượng nước không ổn định cho sinh hoạt.

- Khu đất quy hoạch thuộc vùng động đất cấp V (theo thang MSK - 64, TCXDVN 375:2006, tra cứu cho thị xã Vĩnh Châu) với gia tốc nền là 0,0258.

III. CÁC ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG

1. Hiện trạng dân cư

- Tập trung đa số gần khu vực tuyến đường kết nối từ Quốc lộ Nam Sông Hậu vào khu đất quy hoạch. Phần còn lại chủ yếu là các nhà tạm, chòi canh phân bố rải rác theo các ao, ruộng, thửa đất sản xuất.

2. Hiện trạng sử dụng đất

- Có 117 thửa đất nằm trong khu quy hoạch. Chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, làm rẫy và nuôi trồng thủy sản, phần còn lại là đất bãi bồi ven biển, hệ thống ao hồ, kênh mương.

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	GHI CHÚ
<i>I</i>	<i>KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU TRỰC TIẾP</i>	931.119		
1	Đất trồng + vườn tạp	778.697	25,36	
2	Nhà tạm	4.117	0,13	(82 căn)
3	Mặt nước	137.106	4,46	
4	Đường đê	11.199	0,36	
<i>II</i>	<i>ĐẤT BÃI BỒI</i>			
5	Bãi biển	2.139.681	69,68	
	TỔNG	3.070.800	100	

3. Hiện trạng các công trình kiến trúc

Khu đất quy hoạch có khoảng 82 căn nhà tạm và các chòi tạm. Không có công trình công cộng.

4. Nét đặc trưng về môi trường cảnh quan

Kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch sở hữu lợi thế là có mặt giáp biển Đông trên toàn khu đất quy hoạch, khu đất hướng nhìn chính mở về phía biển, đầy đủ tiềm năng đáp ứng các loại hình thương mại, dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng.... với các khu vực bãi tắm cho du lịch nghỉ dưỡng, các bãi bồi tự nhiên có thể phục vụ nhu cầu du lịch sinh thái. Trong tương lai, không gian, kiến trúc cảnh quan của khu vực sẽ có giá trị thẩm mỹ cao gắn với các công trình tín ngưỡng, hạ tầng về dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí thư giãn trọng điểm của thị xã Vĩnh Châu và tỉnh Sóc Trăng.

5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông

Hồ Bể có vị trí giao thông thuận lợi, nhất là khi tuyến quốc lộ Nam sông Hậu hoàn thành đã tạo điều kiện cho du khách đến Hồ Bể được dễ dàng hơn, bằng nhiều con đường như: từ hướng TP Cần Thơ hoặc tỉnh Bạc Liêu có thể di chuyển bằng đường bộ theo quốc lộ Nam Sông Hậu, từ thành phố Sóc Trăng đi theo đường tỉnh 934 hoặc 935. Đặc biệt, công trình đường dẫn từ quốc lộ Nam

Sông Hậu vào Khu du lịch được xây dựng, sẽ là cơ hội tốt cho việc phát triển tốt tiềm năng của khu du lịch này.

- Giao thông đối ngoại: Hiện trạng khu đất kết nối với các khu vực lân cận và Quốc Lộ Nam Sông Hậu thông qua tuyến đường nhựa hiện trạng với mặt đường khoảng 5m, cao độ mặt đường hiện trạng trung bình khoảng 2,2m.

- Giao thông đối nội: Khu vực hiện trạng giao thông chủ yếu là các bờ đê, đường đất, các lối mòn dân sinh.

5.2. Thủy lợi

- Khu vực quy hoạch có các tuyến mương được dẫn từ tuyến kênh hướng Tây, Tây Bắc ranh của khu đất, hệ thống mương nhỏ này dẫn nước cho các ao, ruộng trong khu đất.

5.3. Hiện trạng cấp thoát nước

- Khu vực quy hoạch hiện trạng chưa có hệ thống cấp nước sạch để phục vụ cho các hộ dân, dịch vụ ăn uống, giải khát và du khách.

- Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp không có hệ thống thu gom nước mặt, nước chủ yếu chảy tràn theo độ dốc tự nhiên vào các ao, mương và kênh thủy lợi trong khu vực.

- Đối với nước thải: Khu vực hiện trạng chưa có hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt.

5.4. Hiện trạng cấp điện và thông tin liên lạc

- Nguồn điện: được cấp từ mạng trung thế trên tuyến Nam Sông Hậu. Trạm điện cung cấp cho khu vực Hồ Bè có 02 trạm của Sóc Trăng là Trần Đề và Vĩnh Châu. Ngoài ra, còn có 01 trạm từ Bạc Liêu.

- Hiện có tuyến trung thế đi ngang qua khu vực quy hoạch. Tuy nhiên trong quá trình thiết kế quy hoạch sẽ xem xét, trên cơ sở tính toán sẽ có giải pháp phù hợp cho việc cấp điện.

- Tuyến thông tin liên lạc trên tuyến đường Quốc lộ Nam Sông Hậu.

IV. ĐÁNH GIÁ CHUNG

1. Thuận lợi

- Có tuyến đường giao thông kết nối khu vực đến Quốc lộ Nam Sông Hậu, thuận lợi cho việc khai triển mạng lưới giao thông đến từng khu vực.

- Toàn bộ khu đất có mặt tiếp giáp với biển, thuận lợi cho khai thác, tận dụng tiềm năng và phát triển lợi thế du lịch. Bãi biển Hồ Bè thuộc xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, một trong những bãi biển đẹp và có tiềm năng lớn để phát triển du lịch sinh thái của tỉnh Sóc Trăng.

- Dân cư còn thưa thớt, công trình kiến trúc không đáng kể thuận lợi cho việc đền bù giải phóng mặt bằng, có thể tiến hành triển khai được ngay các dự án khi có cấp phép đầu tư.

- Bãi cát dài và mịn với cảnh quan thiên nhiên tươi đẹp, không khí trong lành, đây cũng là nơi trú ngụ lý tưởng và sinh sản nguồn thức ăn phong phú cho các loài nghêu, tôm, cua, cá... dãy rừng ngập mặn phòng hộ ven biển Vĩnh Hải trở thành đê bao phủ tự nhiên bảo vệ cho đê ngăn mặn. Ngoài ra, đời sống người dân trong vùng mang đậm sắc thái địa phương là ưu điểm góp phần làm cơ sở cho sự phát triển của du lịch sinh thái.

- Được sự đồng tình, ủng hộ chủ trương của đa số người dân. Việc hình thành một khu du lịch sinh thái sẽ đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, du lịch của người dân trong và ngoài tỉnh. Đồng thời cũng đảm bảo không gian trong việc tổ chức phục vụ trong các lễ hội của địa phương.

- Nằm trong danh mục ưu tiên kêu gọi đầu tư của UBND tỉnh. Hiện tại đã có một số nhà đầu tư quan tâm đến dự án.

2. Hạn chế và thách thức

- Khu vực lập chủ yếu là đất nông nghiệp nên cần phải đầu tư xây dựng mới đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đòi hỏi vốn đầu tư lớn.

- Khu du lịch sinh thái Hồ Bè vẫn còn thiếu sự đầu tư đồng bộ về cơ sở vật chất cần thiết cho dịch vụ... Hiện nay chủ yếu là những hộ buôn bán tự phát để

phục vụ nhu cầu cho khách du lịch. Do đó, để mở ra hướng đi đúng cho ngành du lịch, thông qua việc tiếp tục kêu gọi đầu tư Khu du lịch sinh thái Hồ Bè, xây dựng kế hoạch cụ thể và khoa học trong việc triển khai thực hiện và quản lý tốt các dịch vụ phục vụ du lịch, đẩy mạnh công tác tuyên truyền và quảng bá du lịch ở địa phương.

3. Cơ hội

- Thị xã Vĩnh Châu là địa phương có tiềm năng rất lớn về du lịch, có bờ biển dài 43km, với bãi cát mịn và rừng phòng hộ ven biển, bên cạnh đó là những ngôi chùa với những nét kiến trúc độc đáo của 3 cộng đồng dân tộc Kinh – Khmer – Hoa và 6 di tích được công nhận là di tích cấp tỉnh. Đặc biệt hàng năm, tại thị xã Vĩnh Châu cũng diễn ra các lễ hội lớn tiêu biểu mang tính chất tâm linh, văn hóa truyền thống của các dân tộc... Do đó, việc khơi dậy và phát triển tiềm năng du lịch ở thị xã Vĩnh Châu là một chủ trương lớn, là hướng đi đúng đắn được tỉnh và thị xã đặc biệt quan tâm, nhất là với du lịch biển Hồ Bè.

- Thúc đẩy hình thành mạng lưới các khu du lịch và hoàn chỉnh hệ thống các điểm đến tham quan, du lịch văn hóa, tín ngưỡng, sinh thái, nghỉ dưỡng trên toàn tỉnh Sóc Trăng. Thu hút du khách và tạo dựng thương hiệu du lịch tỉnh nhà.

- Đáp ứng nhu cầu về tham quan, du lịch của nhân dân trong và ngoài tỉnh, tạo môi trường du lịch chuyên nghiệp thuận lợi phát triển, hoàn toàn khả thi để hướng đến tâm vóc du lịch của khu vực và thu hút du khách quốc tế.

- Tạo tiền đề chuyên dịch phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của khu vực duyên hải ven biển tỉnh Sóc Trăng, phát triển các loại hình du lịch, giải trí, kèm theo dịch vụ phục vụ cho hoạt động du lịch.

- Thay đổi chức năng sử dụng đất từ khu vực sản xuất nông nghiệp chưa phát triển, trở thành khu vực phục vụ du lịch mang tính đột phá.

4. Những vấn đề cần giải quyết của đồ án quy hoạch

- Quy hoạch tổng mặt bằng, phân chia khu vực chức năng hợp lý, nhằm từng bước phân kỳ đầu tư xây dựng.

- Đề xuất các giải pháp kiến trúc, tổ chức không gian cảnh quan, môi trường phù hợp cho khu đất quy hoạch, đảm bảo hài hòa các yếu tố kiến trúc, con người và tự nhiên.

- Tổ chức giao thông tiếp cận thuận lợi, hạn chế ảnh hưởng đến hoạt động lưu thông trong khu vực quy hoạch, đảm bảo khả năng kết nối với các khu vực lân cận.

- Đầu nối hạ tầng kỹ thuật hợp lý, hiệu quả.

- Đảm bảo thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài tỉnh.

CHƯƠNG 3: CÁC NỘI DUNG ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH

I. TÍNH CHẤT VÀ DỰ BÁO QUY MÔ

1. Tính chất

- Là khu du lịch sinh thái biển kết hợp cảnh quan thiên nhiên với văn hóa tín ngưỡng có quy mô lớn của tỉnh Sóc Trăng.

2. Dự báo quy mô

- Du khách đến Sóc Trăng tăng đều qua các năm. Theo Sở Văn hóa, Thể Thao và Du lịch tỉnh Sóc Trăng trong năm 2016, tổng lượt khách đến Sóc Trăng hơn 1,4 triệu, trong đó khách lưu trú hơn 280.000 lượt, tổng doanh thu đạt hơn 460 tỷ đồng.

- Nghị quyết số 05 - NQ/TU ngày 02/08/2016 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh “về phát triển du lịch tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020, định hướng đến năm 2025” xác định chỉ tiêu phấn đấu đến năm 2020, trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng có ít nhất 1 điểm du lịch cấp Quốc gia, 1 khu du lịch và 7 điểm du lịch cấp tỉnh được công nhận, duy trì lượng du khách tăng bình quân 7%/năm, doanh thu du lịch tăng bình quân 20%/năm, lượng du khách đến tỉnh đạt 1,7 triệu người/năm, trong đó khách quốc tế là 75.000 người, khách lưu trú là 560.000 người. Trong giai đoạn 2016 - 2020, đưa vào hoạt động thêm 06 Khu du lịch sinh thái và Khu du lịch văn hóa tín ngưỡng.

- Quy mô khách tham quan dự kiến (chỉ tiêu được xác định theo quy mô khu du lịch cấp vùng):

+ Tổng diện tích khu vực là 307,08ha. Trong đó, diện tích đất trực tiếp nghiên cứu quy hoạch là 93,11 ha.

+ Hàng năm sau khi Khu du lịch sinh thái Hồ Bè đi vào hoạt động là khoảng 196.000 lượt khách/năm.

+ Dự báo quy mô khách du lịch ngày cao điểm là khoảng 1100 người/ngày. Lực lượng lao động trực tiếp khoảng 420 người.

+ Dự báo số phòng lưu trú 210 phòng (tính trung bình 1 phòng 4 khách lưu trú).

3. Các khu chức năng

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của các doanh nghiệp đã đăng ký đầu tư với UBND tỉnh Sóc Trăng, và tạo sự thông thoáng cho việc kêu gọi thu hút đầu tư, khu vực quy hoạch được chia thành các khu chức năng như sau:

- Khu văn hóa tín ngưỡng.
- Khu đón tiếp điều hành.
- Khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng.
- Khu đất các công trình hạ tầng kỹ thuật như cấp nước, xử lý nước thải, giao thông, bãi xe...
- Khu đất cây xanh cảnh quan, cách ly...
- Khu đất dự trữ.
- Khu sinh hoạt biển, bãi tắm.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch trực tiếp: 93,11 ha.
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu tối đa: 25%.
- Giao thông:
 - + Phù hợp với định hướng phát triển đô thị của địa phương, kế thừa đồ án quy hoạch trước đây.
 - + Đảm bảo liên hệ trực tiếp, thuận lợi giữa khu vực lập quy hoạch với các khu vực lân cận khác.
- Cấp điện:
 - + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 300 W/khách lưu trú.
 - + Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng và dịch vụ: 35% tổng nhu cầu cấp điện sinh hoạt.
- Cấp nước:
 - *Sinh hoạt:
 - + Nước tính cho du khách tham quan trong ngày: 40 lít/người-ngày đêm.
 - + Nước tính cho khách lưu trú: 80 lít/người-ngày đêm.

+ Nước dùng cho nhân viên trong khu: 80% lượng nước cấp cho khách tham quan trong ngày.

* Nước công trình công cộng và dịch vụ: 15% nước sinh hoạt.

*Nước tưới vườn hoa, công viên: 8-12% lưu lượng nước sinh hoạt.

+ Nước rửa đường: 1 lít/m² – ngày đêm.

+ Nước dự phòng: từ 10-25% tổng các loại nước trên.

+ Nước dùng cho bản thân hệ thống cấp nước: 4-6% 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.

- Thoát nước: xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa và thải bản riêng biệt để thoát nước triệt để. Tỷ lệ thu gom nước thải đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước.

- Cây xanh: gồm cây xanh ven đường, công viên tập trung và các hoa viên xen kẽ các công trình công cộng...

- Vệ sinh môi trường: chất thải rắn 1,0kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom đạt 100%.

II. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CHỨC NĂNG

- Khu văn hóa tín ngưỡng: nằm ở hướng Bắc của khu đất, được xây dựng với nhiều hạng mục như chùa Quan Âm Đông Hải, khu công viên Đức Phật, khu công viên hòa bình, khu công viên văn hóa Việt Nam, khu công viên tình thương và tình yêu, khu từ thiện.

- Khu đón tiếp điều hành: nằm ở hướng Tây Bắc của khu đất, vị trí trung tâm khu đất quy hoạch, kết nối trực tiếp với giao thông đối ngoại của khu vực, gồm các công trình công cộng như thương mại, dịch vụ, nhà điều hành... là khu vực trung tâm quan trọng, dễ dàng liên kết với các khu chức năng khác.

- Khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng: nằm ở hướng Tây Nam của khu đất, gồm các loại hình:

+ Du lịch nghỉ dưỡng ngắn ngày và du lịch nghỉ dưỡng dài ngày, chiều sâu vào đất liền thay đổi khoảng từ 400–700m. Phục vụ cho đối tượng có nhu cầu du

lich loại hình du lịch nghỉ dưỡng, yên tĩnh được bố trí các công trình phù hợp với kiến trúc địa phương và mật độ xây dựng thấp.

+ Thương mại, dịch vụ, du lịch sinh thái, diễn ra các hoạt động du lịch sinh thái tìm hiểu về thiên nhiên, cắm trại, dã ngoại, thưởng thức các đặc sản riêng của Sóc Trăng nói chung và Vĩnh Châu nói riêng. Được liên kết với các khu vực khác bằng tuyến đường nội bộ liên khu vực.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp nước, xử lý nước thải, sân bãi đậu xe... Ngoài ra, khi triển khai thực hiện các khu chức năng chính của khu quy hoạch đều được bố trí các khu dịch vụ, phụ trợ riêng cho từng khu.

- Cây xanh dọc theo bờ biển của toàn khu (trừ khu bãi tắm) sẽ được trồng các loại cây xanh thích hợp, vừa tạo cảnh quan cho khu du lịch vừa có tác dụng chắn gió, chắn cát, muối mặn từ biển xâm thực vào khu vực.

- Đất dự trữ: là khu đất dự phòng cho nhu cầu mở rộng hoặc triển khai thêm các dự án thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, vai trò ngắn hạn có thể tạo môi trường cảnh quan phục vụ cho du khách.

- Khu dịch vụ sinh hoạt biển, bãi tắm nằm ở hướng Đông của khu đất, là khu vực bãi cát được bồi lắng tự nhiên, không gian sinh hoạt công cộng của khu vực. Nơi đây sẽ tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí gắn liền với biển và các công trình phục vụ thi đấu thể dục thể thao thể mạnh của tỉnh như: bi sắt, bóng rổ, bóng chuyền... và các môn thể thao cảm giác mạnh hoạt động trên biển.

III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.

1. Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	MỖXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	GHI CHÚ
I	KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU TRỰC TIẾP		931.119				
ĐẤT KHU THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG							
1	ND1	- ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG 1	118.747	3,87	40	- 7 (đối với lưu trú khách sạn)	
2	ND2	- ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG 2	172.530,8	5,62	40	- 3 (đối với thương mại dịch vụ)	
3	ND3	- ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG 3	117.248,2	3,82	40	- 2 (đối với biệt thự, nhà vườn)	
ĐẤT KHU ĐÓN TIẾP - ĐIỀU HÀNH							
4	ĐH	- ĐẤT ĐIỀU HÀNH QUẢN LÝ	7.817	0,25	30	2	
5	TM	- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	109.100,6	3,55	40	3	
6	TN	ĐẤT VĂN HÓA TÍN NGƯỠNG	179.110,9	5,83	40	-	
ĐẤT KHU HẠ TẦNG KỸ THUẬT							
7	XLNT	- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	10.036	0,33	60	2	
8	CN	- TRẠM CẤP NƯỚC	5.023	0,16	60	2	
9	BX	- BÃI XE	7.102	0,23	-	-	
10	DT	ĐẤT DỰ TRỮ	64.092	2,09	-	-	
11	CX	ĐẤT CÂY XANH	55.722	1,81	-	-	
12	GT	ĐẤT GIAO THÔNG	84.589,5	2,75	-	-	
II	KHU ĐẤT BÃI BỒI		2.139.681				
13	BT	ĐẤT DỊCH VỤ SINH HOẠT BIỂN, BÃI TẮM	2.139.681	69,68	-	-	
TỔNG			3.070.800	100	-	-	

2. Phân khu chức năng

2.1. Khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng:

- Khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng nằm trên trục đường N2, ND1 diện tích 118.747m², chiếm tỷ lệ 3,87%. ND2 diện tích 172.530,8m², chiếm tỷ lệ 5,62%. ND3 diện tích 117.248,2m², chiếm tỷ lệ 3,82%.

- Định hướng các chức năng chính như du lịch nghỉ dưỡng ngắn ngày và du lịch nghỉ dưỡng dài ngày, đi kèm theo các chức năng về thương mại, dịch vụ phục vụ du lịch. Có không gian riêng biệt, hạn chế ảnh hưởng của các khu vực còn lại, cần đặc biệt quan tâm vấn đề giảm thiểu tác động đến môi trường và cảnh quan, tránh xáo trộn, giữ gìn và phát triển hệ sinh thái tự nhiên sẵn có.

- Lân cận với khu thương mại dịch vụ để thuận tiện cho việc liên hệ khu vực, dễ dàng tiếp cận sử dụng các loại hình dịch vụ mà không cần di chuyển xa. Bố trí dọc theo bãi tắm, tận dụng được tối đa hướng nhìn ra biển, nằm đầu hướng gió chính so với khu dịch vụ công cộng tập trung đông người nên sẽ hạn chế tối đa ảnh hưởng âm thanh, tiếng ồn, tạo không gian yên tĩnh, đạt hiệu quả cao nhất phục vụ nhu cầu thư giãn, nghỉ dưỡng ngắn hạn và dài hạn. Giải pháp kết cấu, xây dựng phù hợp, tận dụng thông gió chiếu sáng tự nhiên, kết hợp nhân tạo.

- Quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 07 tầng (khu lưu trú khách sạn), 03 (thương mại, dịch vụ du lịch) và 02 tầng (biệt thự, nhà vườn).

+ Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 25%.

2.2. Khu đón tiếp – điều hành:

Khu điều hành quản lý

- Kí hiệu ĐH, khu điều hành quản lý nằm trên trục đường D3, có diện tích 7.817m², chiếm tỷ lệ 0,25%.

- Quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng: 30%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

+ Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%.

Khu thương mại dịch vụ

- Khu thương mại dịch vụ nằm trên trục chính D2, có diện tích 109.100,6m², chiếm tỷ lệ 3,55%, ký hiệu TM. Có vị trí cửa ngõ đón chào, tập trung đông người, từ đó phân phối lượng du khách đến các khu vực khác. Có thể ứng dụng các giải pháp kết cấu, xây dựng phù hợp, đảm bảo các nguyên tắc trong trường hợp thoát hiểm, thoát nạn.

- Quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

+ Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%.

2.3 Khu văn hóa tín ngưỡng

- Khu văn hóa tín ngưỡng nằm trên trục đường D1, có diện tích 179.110,9m², chiếm tỷ lệ 5,83%, ký hiệu TN. Có không gian riêng biệt, nhấn mạnh tính tôn nghiêm, trang trọng đặc thù của tôn giáo tín ngưỡng.

- Quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng: theo đặc thù kiến trúc.

2.4 Khu hạ tầng kỹ thuật

+ Trạm cấp nước (ký hiệu CN) nằm trên trục đường N1, có diện tích 5.023m², chiếm tỷ lệ 0,16%, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 02 tầng (đối với khối nhà quản lý kỹ thuật). Có vai trò khai thác và xử lý cung cấp nước sạch cho toàn khu quy hoạch. Đảm bảo sử dụng nguồn tài nguyên nước có hiệu quả.

+ Trạm xử lý nước thải (ký hiệu XLNT) nằm trên trục đường D3, có tổng diện tích 10.036m², chiếm tỷ lệ 0,33%, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 02 tầng. Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung, sử dụng công nghệ xử lý bằng sinh học giúp giảm chi phí vận hành và thân thiện với môi trường. Phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch, đảm bảo giữ gìn môi trường.

+ Khu bãi xe nằm trên trục đường N1, có diện tích 7.102m², chiếm tỷ lệ 0,23%, ký hiệu BX. Bố trí gần lối vào chính của khu quy hoạch. Thuận tiện cho việc đậu đỗ phương tiện, hạn chế lưu lượng giao thông của các phương tiện bên ngoài phải đi sâu vào khu vực nội bộ tập trung đông người. Đáp ứng một phần nhu cầu tập trung đậu đỗ phương tiện giao thông của khu vực, khi triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng, sẽ bố trí phù hợp đáp ứng phục vụ hoạt động cho từng khu chức năng riêng biệt.

2.5 Khu đất dự trữ

- Khu đất dự trữ nằm trên trục đường N2, có diện tích 64.092m², chiếm tỷ lệ 2,09%, ký hiệu DT. Liên kề với các khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, phù hợp cả trong tầm nhìn dài hạn là khu đất dự phòng cho nhu cầu mở rộng hoặc triển khai thêm các dự án lưu trú nghỉ dưỡng, lẫn vai trò ngắn hạn có thể tạo môi trường cảnh quan phục vụ cho du khách. Trong giai đoạn chưa triển khai xây dựng dự án trên khu đất dự trữ thì trồng cây xanh, đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

2.6 Đất cây xanh

- Đất cây xanh có diện tích 55.722m², chiếm tỷ lệ 1,81%, ký hiệu CX, chủ yếu là cây xanh dọc theo bờ biển, tạo cảnh quan, chắn gió biển xâm nhập sâu vào trong các khu vực. Hạn chế sự xâm thực của cát, hơi muối biển ảnh hưởng đến các công trình kiến trúc, cảnh quan, và du khách. Sử dụng các loại cây có khả năng chịu hạn tốt, thích hợp trồng ở vùng biển đất mặn; thân, tán không làm che khuất tầm nhìn. Cây thường được trồng làm đai phòng hộ, cố định cát xung quanh ven biển. Ngoài ra, sử dụng các loại thảm cỏ có tác dụng che phủ nền.

2.7 Đất giao thông

- Đất giao thông có tổng diện tích 84.587,5m², chiếm tỷ lệ 2,75%, đảm bảo giao thông xuyên suốt, tiếp cận dễ dàng và đồng thời tạo thành mạng lưới kết nối các khu chức năng trong quy hoạch.

2.8 Khu dịch vụ sinh hoạt biển, bãi tắm

- Khu dịch vụ sinh hoạt biển, bãi tắm nằm trên trục đường N2, có diện tích khoảng 2.139.681m², chiếm tỷ lệ 69,68%, ký hiệu BT. Là không gian sinh hoạt

công cộng của khu vực, thuận tiện tiếp cận, hạn chế các tác động của con người làm ảnh hưởng xấu đến cảnh quan thiên nhiên sẵn có, khai thác triệt để thế mạnh đặc điểm hiện trạng tự nhiên.

IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

- Đường D2 tạo thành trục vào chính, tuyến giao thông huyết mạch dẫn từ Quốc lộ Nam Sông Hậu vào khu đất quy hoạch.

- Các tuyến đường bộ gắn kết với tuyến đường D2. Từ trục đường đôi ngoại của khu đất dẫn vào trung tâm của khu thương mại dịch vụ, là khu vực đông người và diễn ra các hoạt động dịch vụ giải trí, sinh hoạt tập trung.

- Đường N2, kết hợp dây cây xanh, có vai trò là trục dẫn cảnh quan chính chạy dọc bờ biển khu đất quy hoạch. Liên kết các khu chức năng với nhau. Góp phần hình thành không gian bãi biển công cộng, đảm bảo thuận tiện cho việc tiếp cận và sử dụng dịch vụ sinh hoạt biển của khách tham quan.

- Các khu chức năng bố trí theo dạng tuyến trong khu đất quy hoạch, có mối liên hệ trực tiếp với tuyến đường chính N2 nội khu.

- Các trục chính định hướng cảnh quan đến điểm nhấn là bãi tắm, dịch vụ sinh hoạt biển. Đây là khu vực trọng tâm, diện tích lớn nhất của toàn khu, nổi bật với bãi cát dài dọc theo hướng Đông khu đất quy hoạch.

- Các công trình bố trí theo nguyên tắc có chiều cao thấp dần hướng Đông Bắc - Tây Nam, dọc theo trục cảnh quan, mặt hướng về phía biển, nhằm tận dụng cảnh quan từ đường bờ biển trải dài và dễ dàng kết nối với trục đường chính N2. Vì đây là tuyến có cảnh quan quan trọng nối từ khu công trình tín ngưỡng phía Đông Bắc, qua các khu chức năng khác kết nối dọc đến các khu thương mại, dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng hướng Tây Nam khu quy hoạch.

- Phân bố lưu lượng du khách trong quy hoạch được sắp xếp ưu tiên tiếp cận các khu mang tính động, có tính chất tập trung đông người. Các khu có tính chất tĩnh được bố trí vào các không gian riêng biệt, tránh bị ảnh hưởng nhưng vẫn đảm bảo tính liên kết các khu chức năng và thuận tiện tiếp cận sử dụng.

- Các khu thương mại, dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng nằm về hướng Tây Nam, tạo không gian yên tĩnh, hạn chế tối đa các ảnh hưởng hoạt động sinh hoạt

từ các khu chức năng khác, đảm bảo giữ gìn, phát huy, khai thác bền vững và quản lý hiệu quả các tiềm năng của hệ sinh thái tự nhiên. Các loại hình khách sạn, nghỉ dưỡng, tạo không gian riêng tư, yên tĩnh, đáp ứng các tính chất nghỉ dưỡng thư giãn, phục vụ lưu trú ngắn hạn và dài hạn. Tuy nhiên, vẫn đảm bảo kết nối dễ dàng với các công trình thương mại dịch vụ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận, liên hệ giữa các khu chức năng, phục vụ nhu cầu sử dụng.

- Các hệ thống sân, bãi xe bố trí dễ tiếp cận nhất từ giao thông đối ngoại, giúp giảm tải và hạn chế lưu lượng các phương tiện di chuyển sâu vào trong khu vực nội bộ.

- Các công trình văn hóa tín ngưỡng với tính hợp khối cao, khối tích lớn, có kỹ thuật xây dựng đặc thù, đem lại các giá trị thẩm mỹ, bản sắc văn hóa truyền thống, đảm bảo trong sự thống nhất của toàn khu quy hoạch. Đối với các công trình công cộng mang tính dịch vụ có thể thiết kế hệ thống chức năng dịch vụ kèm theo nhằm gia tăng năng lực của công trình đồng thời phong phú các giải pháp kiến trúc, cảnh quan.

- Các công trình kiến trúc thấp tầng phục vụ các nghỉ dưỡng và du lịch sinh thái là thành phần quan trọng trong kiến trúc cảnh quan của khu vực. Đây là các công trình gần tương đồng về chức năng, bố trí tại các vị trí khác nhau nên ưu tiên có những mẫu thiết kế sáng tạo, tinh tế, nhưng đảm bảo về các hình thức kiến trúc hài hòa, phù hợp cảnh quan và khí hậu khu vực, khuyến khích sử dụng các vật liệu địa phương nhằm nâng cao hình ảnh bản địa, văn hóa truyền thống.

- Do khu vực quy hoạch nằm gần bờ biển cần lưu ý hạn chế thiết kế xây dựng tầng hầm trong các công trình kiến trúc. Đảm bảo kỹ thuật, sử dụng hệ thống bơm thoát nước hiệu quả khi sử dụng tầng bán hầm.

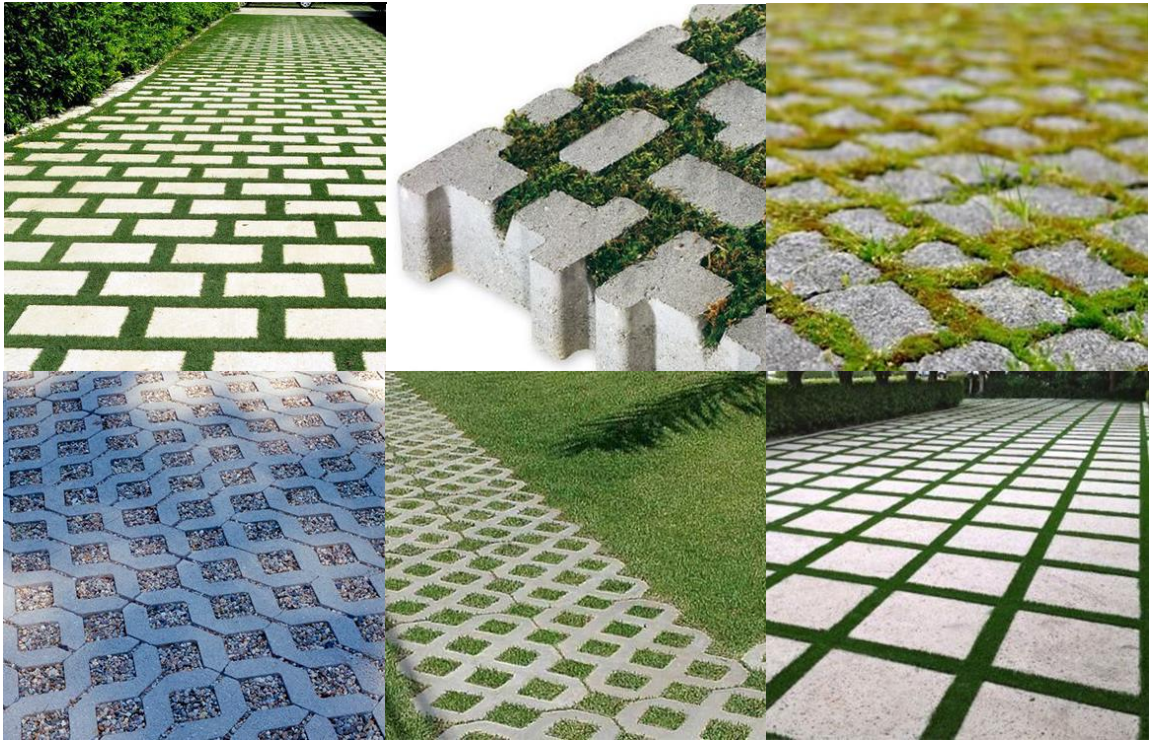
- Các công trình kiến trúc trong khu quy hoạch cần nghiên cứu, ứng dụng các kỹ thuật xây dựng, kết cấu chống chịu tốt trong tình huống có xảy ra thiên tai gió bão, công nghệ vật liệu phù hợp với môi trường khí hậu vùng ven biển, vật liệu trong môi trường nước lợ, mặn, độ ẩm cao nắng gió nhiều.

- Hệ thống mặt lát sân vườn, cảnh quan được thiết kế linh động theo từng loại hình chức năng. Khu vực du lịch sinh thái chú trọng đề cao các yếu tố cảnh

quan tự nhiên, hệ sinh thái thiên nhiên đặc trưng địa phương, cố gắng giảm tối đa sự can thiệp của con người làm thay đổi đặc điểm của hệ sinh thái tự nhiên.

- Trong không gian sân vườn cây xanh, khu vực khai thác các loại hình sinh thái cần có không gian nghỉ hợp lý.

- 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.



Mặt lát cảnh quan đề xuất

CHƯƠNG 5: 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 môi liên hệ với giao thông chung kết nối với khu vực hiện trạng, đảm bảo giao thông thuận lợi trong những ngày tiếp đón lượng du khách cao điểm.

- 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. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD.
- Tiêu chuẩn TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch.
- Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực phục vụ thuận lợi nhu cầu giao lưu giữa các khu nhà ở và đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan và phù hợp với các tiêu chuẩn về kinh tế, kỹ thuật.

3. Các tiêu chuẩn kỹ thuật

- Độ dốc dọc trung bình $i = 0,0 - 5\%$.
- Độ dốc ngang mặt đường $> 2\%$.
- Bán kính cong bó vỉa R từ 8m – 25m.
- Bán kính quay xe đường cụt $> 15m$.
- Kết cấu vỉa hè đề xuất:
 - + Lát gạch con sêu hoặc gạch có khoảng hở để tự tiêu thoát nước.
 - + Cát lót.
 - + Nền hạ cấp phối đá dăm.
 - + Đất nền đầm chặt.
- Lề trồng cỏ đề xuất:

- + Cỏ lá rừng.
- + Phân vi sinh.
- + Đất tự nhiên đắp bù cao độ.
- + Đất nền đầm chặt.
- Tốc độ thiết kế: đường chính trong khu trung bình 30-40 km/h.

4. Đường giao thông trong khu quy hoạch

4.1. Giao thông đối ngoại

- Đường D2 là trục giao thông đối ngoại kết nối với Quốc lộ Nam Sông Hậu, nên có nhiều ảnh hưởng đến giao thông toàn khu, theo thiết kế quy hoạch có lộ giới 35m, trong đó phân lòng đường mỗi bên rộng 7,5m, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 9m (MC 1-1). Đường cấp khu du lịch (loại I), tốc độ tính toán tối đa 50 km/h, độ dốc dọc lớn nhất 5%.

4.2. Giao thông đối nội

- Tuyến đường: N1, D1, D3 có lộ giới 17m, phân lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m (MC 2-2).

- Tuyến đường: N2 có lộ giới 20m, lòng đường rộng 15m, vỉa hè về 1 phía rộng 5m. (MC 3-3). Trên tuyến đường có bố trí chỗ quay xe đảm bảo tiêu chuẩn (bán kính > 15m).

- Đường cấp khu chức năng (loại II), tốc độ tối đa 30km/h, độ dốc dọc lớn nhất 5-7,5%.

4.3. Bãi đậu xe

- Bố trí bãi xe tập trung ngay trục chính lối vào khu quy hoạch, phục vụ cho một phần khách tham quan. Ngoài ra, các khu chức năng khác phải bố trí bãi xe đáp ứng theo nhu cầu riêng khi thiết kế xây dựng chi tiết. Mục đích hướng đến sự thuận tiện nhất cho du khách.

- Diện tích tối thiểu cho một chỗ đậu xe:

- + Ô tô con: 25m².
- + Xe máy: 3m².
- + Xe đạp: 0,9m².
- + Xe buýt: 40m².

4.4. Chỉ giới đường đỏ

- Chỉ giới đường đỏ của mạng đường được xác định trên cơ sở các mặt cắt ngang điển hình được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch.

- Lập bản vẽ chỉ giới đường đỏ của các trục giao thông trong khu vực nhằm tạo cơ sở cho việc xác định các tuyến đường ngoài thực tế trên cơ sở các tọa độ tim đường thiết kế và kích thước các mặt cắt ngang của mỗi loại đường.

4.5. Chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới xây dựng các tuyến đường là khoảng lùi xây dựng được xác định trên cơ sở tính chất sử dụng đất và phân cấp hạng tuyến đường.

- Khoảng lùi xây dựng của các hạng mục công trình đối với các trục đường trong khu đất lập quy hoạch.

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	LỘ GIỚI (m)	MẶT ĐƯỜNG (m)	VỈA HÈ (m)	CHIỀU DÀI (m)	KHOẢNG LÙI (m)	GHI CHÚ
1	ĐƯỜNG D1	2-2	17	7	5-5	280	- Đối với công trình văn hóa tín ngưỡng: $\geq 6m$ - Đối với công trình thương mại dịch vụ: $\geq 6m$	
2	ĐƯỜNG D2	1-1	35	17	9-9	290	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: $\geq 6m$ - Đối với bãi xe: không khoảng lùi	
3	ĐƯỜNG D3	2-2	17	7	5-5	232	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: $\geq 6m$ - Đối với công trình thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng: $\geq 6m$ - Đối với công trình xử lý nước thải: $\geq 6m$ - Đối với công trình điều hành quản lý: $\geq 6m$	
4	ĐƯỜNG N1	2-2	17	7	5-5	497	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: $\geq 6m$ - Đối với công	

							trình cấp nước: $\geq 6m$ - Đối với bãi xe: không khoảng lùi
5	ĐƯỜNG N2	3-3	20	15	5-0	2764	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: $\geq 6m$ - Đối với công trình thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng: $\geq 6m$ - Đối với khu đất dự trữ: $\geq 6m$

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHÁI TOÁN KINH PHÍ ĐẦU TƯ

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	KHỐI LƯỢNG (M ²)	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	LÒNG ĐƯỜNG	m ²	56.253	650.000	36.564.450.000
2	VIA HÈ	m ²	28.334,5	320.000	9.067.040.000
Tổng					45.631.490.000

II. SAN NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA

1. San nền

1.1. Cơ sở thiết kế

Phương án thiết kế san nền, thoát nước được nghiên cứu trên cơ sở các tài liệu sau:

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế, tỷ lệ 1/2000.
- Bản đồ giải thửa khu vực quy hoạch.
- Phương án quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000.
- Các tài liệu số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên, địa hình, địa chất, thủy văn,... tại khu vực thiết kế.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

1.2. Phương án thiết kế

Cao độ san nền: Cao độ xây dựng: cao độ mặt đường Nam Sông Hậu 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. Từ đó đề xuất chọn cốt san lấp thiết kế: $H_{sl} = +2,65m$ (mức cao độ quốc gia).

- Hướng dốc san nền chủ đạo dốc từ các khu vực đổ về kênh thủy lợi phía sau khu quy hoạch.

- Nước từ mái nhà và sân gạch thu gom về phía trước trục đường N2 vào hệ thống thu nước mưa sau đó theo dốc cống đổ ra kênh thủy lợi

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

- Cao độ xây dựng công trình: $H_{xd} = +3,50m$.

- Độ dốc nền thiết kế $= 0,1\%$.

- Giải pháp san nền: do địa hình khu vực tương đối thấp nên phải tiến hành đắp nền đến cao độ xây dựng.

- Cao độ thiết kế san nền tính cho khu vực: $+2,65m$.

- Cao độ hiện trạng bình quân: $+1,5m$.

- Chiều cao san lấp trung bình: $+1,15m$.

- Hệ số đầm chặt: $k = 1,22$.

BẢNG TỔNG KHỐI LƯỢNG ĐÀO ĐẮP

STT	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (HA)	CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)	CAO ĐỘ TỰ NHIÊN TB (M)	CAO ĐỘ TB (M)	KL NV HỮU CƠ (M3)	TỔNG KL ĐẮP (M3)
1	A	14,12	2,65	1,50	1,15	34.448	232.522
2	B	18,31	2,65	1,50	1,15	44.683	301.613
3	C	6,75	2,65	1,50	1,15	16.473	111.194
4	D	14,86	2,65	1,50	1,15	36.258	244.740
5	E	6,60	2,65	1,50	1,15	16.109	108.734

6	F	7,57	2,65	1,50	1,15	18.461	124.614
7	G	17,91	2,65	1,50	1,15	43.700	294.977
8	H	1,48	2,65	1,50	1,15	3.611	24.377
TỔNG							
G		87,60				213.743	1.442.771

*Tổng khối lượng đắp đã tính phần đắp bù nạo vét hữu cơ (0,2m),

hệ số đầm chặt $k=1,22$

Khái toán kinh phí:

$$1.442.771 \text{ m}^3 \times 150.000 \text{ đồng/m}^3 = 216.415.650.000 \text{ đồng}$$

2. Thoát nước mưa

2.1. Các tiêu chuẩn kỹ thuật tính toán

- Cường độ mưa: $q=450,4 \text{ lít/s/ha}$.
- Hệ số dòng chảy: $\Psi = 0,6$ phụ thuộc vào mặt phủ (tính trung bình).
- Vận tốc dòng chảy trong ống $V_{\min} \geq 7$ (vận tốc làm sạch).
- Độ dốc đặt ống $I = I_{\min} = 1/D$ (D đường kính ống mm).
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy phạm hiện hành.

2.2. Giải pháp thoát nước

- Hướng thoát nước: nước từ mái nhà, sân vườn công trình được thu tập trung trước khi thoát ra mạng lưới thoát nước ngoài công trình.

- Nước mưa được thu gom tập trung theo các tuyến cống nằm dọc theo các trục đường giao thông của khu quy hoạch, sau đó theo tuyến cống D1200 đổ vào tuyến kênh thủy lợi phía Bắc khu quy hoạch.

- Nước mưa được chia làm 4 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Gồm toàn bộ lô đất ND1 thu gom dọc theo tuyến đường N2 đổ về hướng Tây theo tuyến cống D1200 thoát ra kênh thủy lợi thông qua cửa xả.

+ Lưu vực 2: Gồm toàn bộ lô đất ND2, ND3 và khu đất DT thu gom dọc theo tuyến đường N2 đổ về tuyến cống D1200 thoát ra kênh thủy lợi thông qua cửa xả.

+ Lưu vực 3: Gồm toàn bộ lô đất XLNT, ĐH, TM1 thu gom dọc theo các tuyến đường giao thông đổ về tuyến cống D1200 thoát ra kênh thủy lợi thông qua 2 cửa xả.

+ Lưu vực 4: Gồm toàn bộ lô đất còn lại thu gom dọc theo các tuyến đường giao thông đổ về tuyến cống D1200 thoát ra kênh thủy lợi thông qua cửa xả.

- Nước mặt đường N2 hướng bãi biển không quy hoạch tuyến cống thu nước mưa mà chỉ sử dụng rãnh thu nước mặt đường sau đó chảy vào hệ thống cây xanh cách ly, vừa tận dụng nước mưa cung cấp cây xanh vừa tiết kiệm chi phí xây dựng.

- Chiều sâu đặt cống tối thiểu là 0,5 m đối với vỉa hè và 0,7 m đối với lòng đường, tim cống cách lề đường 0,5m.

- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh cống, đảm bảo đường kính cống sau lớn hơn hoặc bằng cống trước, tránh đọng nước. Trong trường hợp đặc biệt có thể nối ngang tim cống. Sử dụng cống BTCT D800 và D1200 cho khu vực quy hoạch.

- Tuyến thoát nước mưa được thiết kế đi trên vỉa hè, khoảng cách trung bình giữa các giếng thu 30-50m. Trong giếng có cấu tạo hố chứa cặn sâu lấy 20cm tính từ mép trong của cống đến mép trong đáy giếng thu.

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:

$$\begin{aligned} Q &= q * \Psi * F \\ &= 450,4 * 0,6 * 87,54 \\ &= 23.686,8(l/s). \end{aligned}$$

*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: 87,54 ha.
- + Ψ : Hệ số mặt phủ lấy bằng 0,6.

Ở đây tổng lưu lượng thoát nước mưa không tính thoát nước mưa cho bãi biển và cây xanh cách ly nên diện tích lưu vực còn lại là:

$$307.08 - (2.139,68 + 55,721) = 87,54 \text{ (ha)}$$

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/m²
- 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:

$$t1 = 0.017 + \frac{L_1}{V_1}$$

Trong đó:

L_1 : chiều dài rãnh đường (m)

V_1 : 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 cống phụ thuộc vào thời gian tập trung dòng chảy, nghĩa là phụ thuộc vào lưu tốc dòng chảy trong cống. Tuy nhiên lưu tốc dòng chảy lại phụ thuộc vào tiết diện cống. Do đó, việc tính toán kích thước cống là một bài toán thử dần: giả thiết độ dốc dọc cống, đường kính cống thiết kế để tính lượng nước đến rồi so sánh với khả năng tiêu thoát của cống thiết kế để chọn kích thước cống phù hợp nhất.

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

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

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

$$D800\text{mm, } I_{\min} = 0,1\%$$

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

+ Vạch tuyến: vị trí tuyến công trên mạng lưới được xác định hợp lý và kinh tế, thoả 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.

2.5. 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 phía Tây Bắc khu quy hoạch.

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

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ					
STT	HẠNG MỤC	ĐVT	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	CÔNG BTCT D800	Md	3.331	1.600.000	5.329.600.000
2	CÔNG BTCT D1200	Md	2.129	3.000.000	6.387.000.000
3	GIẾNG THU D800	CÁI	74	10.000.000	740.000.000
4	GIẾNG THU D1200	CÁI	52	12.000.000	624.000.000
5	CỬA XẢ	CÁI	5	10.000.000	50.000.000
TỔNG					13.130.600.000

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

+Sinh hoạt:

- Nước tính cho 1 du khách tham quan trong ngày: ≥ 40 lít/người, ngày.
- Nước tính cho 1 du khách lưu trú: ≥ 80 lít/người, ngày.
- Nước cho nhân viên trong khu: 80% khách tham quan trong ngày.

- + Nước công trình công cộng và dịch vụ: 15% tổng lượng nước sinh hoạt.
- + Nước tưới vườn hoa, công viên: 8-12% lưu lượng nước sinh hoạt.
- + Nước rửa đường: 1 lít/m² – ngày đêm.
- + Nước dự phòng: từ 10-25% tổng các loại nước trên.
- + Nước dùng cho bản thân hệ thống cấp nước: 4-6% 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 (M ³)	NHU CẦU (M ³)
I	SINH HOẠT				85,92
A	DU KHÁCH				77,6
1	DU KHÁCH LƯU TRÚ	840	NGƯỜI	0,08	67,2
2	DU KHÁCH THAM QUAN	260	NGƯỜI	0,04	10,4
B	NHÂN VIÊN TRONG KHU			80%(A2)	8,32
II	KHU CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ			15% (I)	12,89
III	TƯỚI CÂY - RỬA ĐƯỜNG				94,90
1	NƯỚC TƯỚI CÔNG VIÊN			12% (I)	10,31
2	NƯỚC RỬA ĐƯỜNG	84.589,5	M ²	0,001	84,59
IV	NƯỚC DỰ PHÒNG RÒ RỈ			15% (I+II+III)	29,06
V	NƯỚC BẢN THÂN TRẠM XLNC			6%(I+II+III+IV)	13,37
	TỔNG				236,13

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:

$$q_{đơn vị} = \frac{Q_{vào} - \sum Q_{tập trung}}{\sum L_{tt}}$$

Xác định lưu lượng dọc đường

$$q_{dđ} = q_{đơn vị} \times L_{tt}(l/s)$$

Lưu lượng nút :

Áp dụng công thức

$$q_n = \frac{\sum q_{dđ}}{2}$$

với $\sum q_{dđ}$ 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 nước ngầm nằm trong khu quy hoạch có công suất 300 m³/ngày đêm. Nhà máy cấp nước được xây dựng mới nằm trên trục đường N1, có diện tích khu đất 5.023m².

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.

- 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 CN

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	ỐNG uPVC Ø110	Md	3.217	200.000	643.400.000
2	ỐNG uPVC Ø200	Md	1.526	680.000	1.037.680.000
3	HỌNG CỬU HÓA	BỘ	27	20.000.000	540.000.000
4	NHÀ MÁY CẤP NƯỚC	CÔNG SUẤT	300 M ³	1.000.000.000	1.000.000.000
TỔNG					3.221.080.000

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 SỬ DỤNG	NHU CẦU CẤP NƯỚC (M ³)	TỶ LỆ THU GOM (%)	NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI (M ³)
1	SINH HOẠT	85,92	80	68,74
2	KHU CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ	12,89	80	10,31
TỔNG				79,05

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 công suất 100m³/ngày-đêm nằm trên trục đường D3, có diện tích 10.036 m², đạt tiêu chuẩn thoát nước thải cột B1 QCVN 14-MT:2015/BTNMT sẽ thải ra kênh nằm phía Tây Bắc của khu quy hoạch.

b. Giải pháp

Nước thải từ sinh hoạt từ khu dịch vụ của khu đất nghiên cứu sau khi được thu gom sẽ theo tuyến cống D300 nằm dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch được thu gom về nhà máy xử lý nước thải công suất 100m³/ngày đêm nằm trên trục đường D3, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ thải ra kênh phía Tây Bắc khu vực quy hoạch

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 D300mm 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 (đồng)	THÀNH TIỀN (đồng)
1	CÔNG BTCT D300	Md	3.513	1.000.000	3.513.000.000
2	HỒ GA	CÁI	126	5.000.000	630.000.000
3	CỬA XÁ	CÁI	1	2.500.000	2.500.000
4	NHÀ MÁY XỬ LÝ	CÔNG SUẤT	100 M ³	2.000.000.000	2.000.000.000
TỔNG					6.145.500.000

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 25m/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 1,0 kg/người/ngày.
- Tổng lượng rác thải: 1,0 Kg * (1100+420) người = 1,52tấn/ngày.
- Số lượng thùng rác W240L: **163 cái**
- 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

Khái toán: 163 thùng rác x 1.500.000 đồng/thùng rác = 244.500.000 đồng

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 (KW)	NHU CẦU (KW)
1	SINH HOẠT	840	NGƯỜI	0,3	252
2	CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ			35% (I)	88,2
	TỔNG				340,2

2. Nguồn điện

Theo quy hoạch nguồn điện tại khu vực sẽ được lấy tại đường dây 22KV trên tuyến quốc lộ Nam Sông Hậu về theo đường trục chính đến 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	3.814	2.000.000	7.628.000.000
2	ĐƯỜNG DÂY 0,4 CHIẾU SÁNG	Md	7.142	150.000	1.071.300.000
3	TRỤ ĐÈN CẢN ĐƠN	TRỤ	225	8.000.000	1.800.000.000
4	TRỤ ĐÈN CẢN ĐÔI	TRỤ	10	8.000.000	80.000.000
5	TRẠM BIẾN ÁP	TRẠM	8	400.000.000	3.200.000.000
TỔNG					13.779.300.000

VI. TỔNG HỢP KINH PHÍ XÂY DỰNG

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ XÂY DỰNG

STT	HẠNG MỤC	KINH PHÍ
		(ĐỒNG)
1	GIAO THÔNG	45.631.490.000
2	SAN NỀN	216.415.650.000
3	THOÁT NƯỚC MƯA	13.130.600.000

4	THOÁT NƯỚC THẢI	6.145.500.000
5	VỆ SINH MÔI TRƯỜNG	244.500.000
6	CẤP NƯỚC	3.221.080.000
7	CẤP ĐIỆN	13.779.300.000
TỔNG:		298.568.120.000

CHƯƠNG 6: CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN THỰC HIỆN

I. NHÓM CÁC DỰ ÁN

1. *Nhóm các dự án hạ tầng xã hội*

- Điều hành quản lý
- Khu thương mại dịch vụ
- Khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng.
- Khu văn hóa tín ngưỡng.
- Công viên cây xanh.

2. *Nhóm các dự án hạ tầng kỹ thuật*

- Đường D1, D2, D3, N1, N2.
- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước,...
- Trạm cấp nước.
- Trạm xử lý nước thải.
- Bãi xe.

II. DỰ KIẾN PHÂN KỲ ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

Đề xuất thứ tự ưu tiên triển khai dự án theo trình tự liệt kê, sử dụng nguồn vốn kêu gọi đầu tư hoặc vốn ngân sách. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai có thể tiến hành thay đổi trình tự 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*

- Khu văn hóa tín ngưỡng: kêu gọi đầu tư.
- Đường D1, D2, N1, N2, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ: vốn ngân sách.

- Khu dịch vụ sinh hoạt biển, bãi tắm: kêu gọi đầu tư.
- Trạm cấp nước: kêu gọi đầu tư hoặc vốn ngân sách.
- Bãi xe: kêu gọi đầu tư hoặc vốn ngân sách.
- Khu thương mại dịch vụ: kêu gọi đầu tư.
- Nhà điều hành quản lý: vốn ngân sách.

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

- Khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng: kêu gọi đầu tư.
- Công viên cây xanh: vốn ngân sách.
- Trạm xử lý nước thải: kêu gọi đầu tư.

CHƯƠNG 7: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

I. MỞ ĐẦU

1. Phạm vi

- Vị trí khu đất: Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Giới hạn của khu vực nghiên cứu như sau:

+ Phía Bắc và phía Tây: giáp Lâm trường Mỹ Thanh.

+ Phía Nam và phía Đông: giáp Biển Đông.

- Diện tích nghiên cứu trực tiếp: 93,11ha.

- Diện tích nghiên cứu mở rộng (bao gồm phân bãi bồi): 307,08ha.

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 xây dựng Khu Du lịch sinh thái Hồ bè, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng là rất cần thiết, đáp ứng đúng nhu cầu thực tiễn, có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy môi trường đầu tư du lịch, các dịch vụ kèm theo... góp phần vào quá trình hoàn thiện cơ sở vật chất, phát triển kinh tế, nâng cao đời sống tinh thần cho nhân dân thị xã Vĩnh Châu và tỉnh Sóc Trăng. Vì vậy tác động đến môi trường là rất đáng quan tâm. Đánh giá môi trường chiến lược của đề 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. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI KHÔNG THỰC HIỆN QUY HOẠCH

1. Ô nhiễm môi trường đất

- Được che phủ bởi thảm thực vật, là khu vực chủ yếu sản xuất nông nghiệp và khai thác 1 phần cho dịch vụ du lịch.

- 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.

2. Ô nhiễm môi trường nước

- Chưa có hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt. Môi trường nước trong khu vực chưa có dấu hiệu ô nhiễm đáng kể. Môi trường nước có khả năng duy trì tự làm sạch trong ngắn hạn.

- 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 gây mùi, chất cặn, chất rắn... nên khả năng sẽ gây ô nhiễm nếu nước thải, chất thải ngấm vào đất.

3. Chất thải rắn

- Khối lượng chất thải rắn của khu vực không nhiều. Rác thải chủ yếu từ hoạt động du lịch, có thể khắc phục bằng việc đẩy mạnh nâng cao ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường, số lượng ít rác trên bãi biển do sóng thủy triều dạt vào có thể xử lý bằng biện pháp thu gom thủ công.

4. Ô nhiễm 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.

5. Hệ sinh thái

- Địa điểm khu vực dự án có diện tích hệ sinh thái rừng ngập mặn gồm thực vật như đước, mắm, bần... động vật được nuôi trồng kết hợp như ốc len, cua, vệp... Nếu đảm bảo duy trì khai thác bền vững thì số lượng các loài phát triển

bình thường và tăng thêm. Chưa phát hiện sự đáng báo động của sinh vật ngoại lai hoặc động thực vật đang nguy cấp về số lượng.

- Một phần là đất nuôi trồng, canh tác nông nghiệp, hệ sinh thái động vật, thực vật khu vực dự án hầu như điển hình không đặc biệt.

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

IV. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

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 cống. 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 cống, một lượng bụi có thể sinh ra gây ô nhiễm tuyến đường vận chuyển do rơi vãi, gió thổi...

2. 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 oxy hòa tan trong nước do nhu cầu sử dụng oxy 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 oxy từ không khí vào trong nguồn nước. Khi lượng oxy hòa tan trong nước giảm, nó sẽ gây ảnh hưởng đến các loài thủy sinh, đồng thời không cung cấp đủ lượng oxy 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.

3. 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.

4. 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 đỗ 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.

5. 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.

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

6.1. 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.

6.2. 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 khỏe 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.

6.3. 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 công 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

cồng gây tác 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.

6.4. 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.

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

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. Các biện pháp không 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.

- Phân 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:

8.1. Không 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.

8.2. Không 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.

8.3. *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.

8.4. *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.

V. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG 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:

1. *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 oxy 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 còn 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.

2. 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 hoạt động du lịch sinh thái 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.

3. Tác động đến môi trường không khí

- Khu vực quy hoạch nhằm phục vụ hoạt động du lịch, dịch vụ nghỉ dưỡng... nên ảnh hưởng đến môi trường không khí ở đây tổng thể là không đáng kể. Ô nhiễm không khí cục bộ có thể xảy ra tại các khu vực văn hóa tín ngưỡng do khói nhang, đèn, đốt vàng mã ngắn hạn trong lúc diễn ra sự kiện đông người.

- Ngoài ra còn 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,...

VI. CÁC BIỆN PHÁP KHÔNG CHẾ Ô NHIỄM KHI DỰ ÁN ĐƯA VÀO HOẠT ĐỘNG

1. Không chế ô nhiễm môi trường nước

1.1. 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.

1.2. 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.

2. 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.

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

- Cần bố trí thùng chứa rác công cộng. Hàng ngày đúng vào giờ quy định, xe chở rác đến lấy rác. Vì đây là khu vực thể hiện sự 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.

VII. TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC KHI DỰ ÁN HOẠT ĐỘNG

- Cơ cấu sử dụng đất phù hợp. Tỷ lệ cây xanh theo lô 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.

CHƯƠNG 8: DỰ THẢO 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 xây dựng Khu Du lịch sinh thái Hồ Bè, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thị xã Vĩnh Châu 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: Vị trí giới hạn và quy mô khu đất lập quy hoạch:

- Vị trí khu đất: Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Giới hạn của khu vực nghiên cứu như sau:

+ Phía Bắc và phía Tây: giáp Lâm trường Mỹ Thanh.

+ Phía Nam và phía Đông: giáp Biển Đông.

- Diện tích nghiên cứu trực tiếp: 93,11ha.

- Diện tích nghiên cứu mở rộng (bao gồm phần bãi bồi): 307,08ha.

Điều 6: Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	MỖXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	GHI CHÚ
I	KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU TRỰC TIẾP		931.119				
ĐẤT KHU THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG							
1	ND1	- ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG 1	118.747	3,87	40	- 7 (đối với lưu trú khách sạn)	
2	ND2	- ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG 2	172.530,8	5,62	40	- 3 (đối với thương mại dịch vụ)	
3	ND3	- ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG 3	117.248,2	3,82	40	- 2 (đối với biệt thự, nhà vườn)	
ĐẤT KHU ĐÓN TIẾP - ĐIỀU HÀNH							
4	ĐH	- ĐẤT ĐIỀU HÀNH QUẢN LÝ	7.817	0,25	30	2	
5	TM	- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	109.100,6	3,55	40	3	
6	TN	ĐẤT VĂN HÓA TÍN NGƯỠNG	179.110,9	5,83	40	-	
ĐẤT KHU HẠ TẦNG KỸ THUẬT							
7	XLNT	- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	10.036	0,33	60	2	
8	CN	- TRẠM CẤP NƯỚC	5.023	0,16	60	2	
9	BX	- BÃI XE	7.102	0,23	-	-	
10	DT	ĐẤT DỰ TRỮ	64.092	2,09	-	-	
11	CX	ĐẤT CÂY XANH	55.722	1,81	-	-	
12	GT	ĐẤT GIAO THÔNG	84.589,5	2,75	-	-	
II	KHU ĐẤT BÃI BÒI		2.139.681				
13	BT	ĐẤT DỊCH VỤ SINH HOẠT BIÊN, BÃI TẮM	2.139.681	69,68	-	-	
TỔNG			3.070.800	100	-	-	

Điều 7: Đất xây dựng công trình:

- Khu văn hóa tín ngưỡng.
- Khu đón tiếp - điều hành.
- Khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng.
- Khu hạ tầng kỹ thuật.

Điều 8: Các khu chức năng trong quy hoạch:

- Khu văn hóa tín ngưỡng: được xây dựng với nhiều hạng mục phục vụ nhu cầu về tín ngưỡng thường xuyên cũng như sự kiện văn hóa lễ hội.

- Khu đón tiếp - điều hành: vị trí trung tâm khu đất quy hoạch, gồm các công trình: điều hành quản lý, văn hóa, thể thao, trung tâm thương mại, dịch vụ...

- Khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng: gồm các loại hình du lịch nghỉ dưỡng ngắn ngày và du lịch nghỉ dưỡng dài ngày phục vụ cho đối tượng có nhu cầu du lịch loại hình nghỉ dưỡng. Là nơi diễn ra các hoạt động du lịch sinh thái tìm hiểu về thiên nhiên, cắm trại, dã ngoại, thưởng thức các đặc sản của Sóc Trăng nói chung và Vĩnh Hải nói riêng, phát triển các loại hình dịch vụ du lịch.

- Khu dịch vụ sinh hoạt biển, bãi tắm: tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí gắn liền với biển và các công trình phục vụ thi đấu thể dục thể thao thể mạnh, các môn thể thao cảm giác mạnh hoạt động trên biển.

- Các khu chức năng khác: các khu hạ tầng kỹ thuật như cấp nước, xử lý nước thải, sân bãi đậu xe... các khu chức năng chính của khu quy hoạch đều được bố trí các khu dịch vụ, phụ trợ riêng cho từng khu. Dải cây xanh dọc bờ biển vừa tạo cảnh quan cho khu du lịch vừa có tác dụng chắn gió, chắn cát, muối mặn từ biển xâm thực vào khu vực.

Điều 9: Các khu trong quy hoạch và định hướng thiết kế công trình:

Khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng: nằm trên trục đường N2, ND1 diện tích 118.747m², chiếm tỷ lệ 3,87%. ND2 diện tích 172.530,8m², chiếm tỷ lệ 5,62%. ND3 diện tích 117.248,2m², chiếm tỷ lệ 3,82%.

- Định hướng các chức năng chính như du lịch nghỉ dưỡng ngắn ngày và du lịch nghỉ dưỡng dài ngày, đi kèm theo các chức năng về thương mại, dịch vụ phục vụ du lịch. Có không gian riêng biệt, hạn chế ảnh hưởng của các khu vực còn lại, cần đặc biệt quan tâm vấn đề giảm thiểu tác động đến môi trường và cảnh quan, tránh xáo trộn, giữ gìn và phát triển hệ sinh thái tự nhiên sẵn có.

- Quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 07 tầng (khu lưu trú khách sạn), 03 (thương mại, dịch vụ du lịch) và 02 tầng (biệt thự, nhà vườn).

+ Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 25%.

Khu điều hành quản lý:

- Kí hiệu ĐH, khu điều hành quản lý nằm trên trục đường D3, có diện tích 7.817m², chiếm tỷ lệ 0,25%.

- Quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng: 30%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

+ Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%.

Khu thương mại dịch vụ

- Nằm trên trục chính D2, có diện tích 109.100,6m², chiếm tỷ lệ 3,55%, ký hiệu TM. Có vị trí cửa ngõ đón chào, tập trung đông người, từ đó phân phối lượng du khách đến các khu vực khác. Có thể ứng dụng các giải pháp kết cấu, xây dựng phù hợp, đảm bảo các nguyên tắc trong trường hợp thoát hiểm, thoát nạn.

- Quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

+ Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%.

2.3 Khu văn hóa tín ngưỡng

- Khu văn hóa tín ngưỡng nằm trên trục đường D1, có diện tích 179.110,9m², chiếm tỷ lệ 5,83%, ký hiệu TN. Có không gian riêng biệt, nhấn mạnh tính tôn nghiêm, trang trọng đặc thù của tôn giáo tín ngưỡng.

- Quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng: theo đặc thù kiến trúc.

Khu hạ tầng kỹ thuật

+ Trạm cấp nước (ký hiệu CN) nằm trên trục đường N1, có diện tích 5.023m², chiếm tỷ lệ 0,16%, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 02

tầng (đối với khối nhà quản lý kỹ thuật). Có vai trò khai thác và xử lý cung cấp nước sạch cho toàn khu quy hoạch. Đảm bảo sử dụng nguồn tài nguyên nước có hiệu quả.

+ Trạm xử lý nước thải (ký hiệu XLNT) nằm trên trục đường D3, có tổng diện tích 10.036m², chiếm tỷ lệ 0,33%, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 02 tầng. Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung, sử dụng công nghệ xử lý bằng sinh học giúp giảm chi phí vận hành và thân thiện với môi trường. Phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch, đảm bảo giữ gìn môi trường.

+ Khu bãi xe nằm trên trục đường N1, có diện tích 7.102m², chiếm tỷ lệ 0,23%, ký hiệu BX. Bố trí gần lối vào chính của khu quy hoạch. Thuận tiện cho việc đậu đỗ phương tiện, hạn chế lưu lượng giao thông của các phương tiện bên ngoài phải đi sâu vào khu vực nội bộ tập trung đông người. Đáp ứng một phần nhu cầu tập trung đậu đỗ phương tiện giao thông của khu vực, khi triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng, sẽ bố trí phù hợp đáp ứng phục vụ hoạt động cho từng khu chức năng riêng biệt.

Khu đất dự trữ

- Nằm trên trục đường N2, có diện tích 64.092m², chiếm tỷ lệ 2,09%, ký hiệu DT. Liên kề với các khu thương mại, dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng, phù hợp cả trong tầm nhìn dài hạn là khu đất dự phòng cho nhu cầu mở rộng hoặc triển khai thêm các dự án lưu trú nghỉ dưỡng, lẫn vai trò ngắn hạn có thể tạo môi trường cảnh quan phục vụ cho du khách. Trong giai đoạn chưa triển khai xây dựng dự án trên khu đất dự trữ thì trồng cây xanh, đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

Đất cây xanh

- Đất cây xanh có diện tích 55.722m², chiếm tỷ lệ 1,81%, ký hiệu CX, chủ yếu là cây xanh dọc theo bờ biển, tạo cảnh quan, chắn gió biển xâm nhập sâu vào trong các khu vực. Hạn chế sự xâm thực của cát, hơi muối biển ảnh hưởng đến các công trình kiến trúc, cảnh quan, và du khách. Sử dụng các loại cây có khả năng chịu hạn tốt, thích hợp trồng ở vùng biển đất mặn; thân, tán không làm

che khuất tầm nhìn. Cây thường được trồng làm đai phòng hộ, cố định cát xung quanh ven biển. Ngoài ra, sử dụng các loại thảm cỏ có tác dụng che phủ nền.

Đất giao thông

- Đất giao thông có tổng diện tích 84.587,5m², chiếm tỷ lệ 2,75%, đảm bảo giao thông xuyên suốt, tiếp cận dễ dàng và đồng thời tạo thành mạng lưới kết nối các khu chức năng trong quy hoạch.

Khu dịch vụ sinh hoạt biển, bãi tắm

- Nằm trên trục đường N2, có diện tích khoảng 2.139.681m², chiếm tỷ lệ 69,68, ký hiệu BT. Là không gian sinh hoạt công cộng của khu vực, thuận tiện tiếp cận, hạn chế các tác động của con người làm ảnh hưởng xấu đến cảnh quan thiên nhiên sẵn có, khai thác triệt để thế mạnh đặc điểm hiện trạng tự nhiên.

- Tầng cao tính toán của các công trình không kể tầng hầm, tầng bán hầm, tầng áp mái. Lưu ý hạn chế sử dụng tầng hầm, đặc biệt quan tâm các biện pháp kỹ thuật, công nghệ đảm bảo an toàn khi vận hành đối với việc sử dụng tầng bán hầm trong thiết kế công trình kiến trúc.

Điều 10: Khoảng lùi xây dựng:

Được quy định cụ thể theo từng tuyến đường như sau:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG					
STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	MẶT ĐƯỜNG (m)	VỈA HÈ (m)	KHOẢNG LÙI (m)
1	ĐƯỜNG D1	17	7	5-5	- Đối với công trình văn hóa tín ngưỡng: ≥ 6m - Đối với công trình thương mại dịch vụ: ≥ 6m
2	ĐƯỜNG D2	35	17	9-9	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: ≥ 6m - Đối với bãi xe: không khoảng lùi
3	ĐƯỜNG D3	17	7	5-5	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: ≥ 6m - Đối với công trình thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng: ≥ 6m - Đối với công trình xử lý nước thải: ≥ 6m - Đối với công trình điều hành quản lý: ≥ 6m
4	ĐƯỜNG N1	17	7	5-5	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: ≥ 6m - Đối với công trình cấp nước: ≥ 6m - Đối với bãi xe: không khoảng lùi

5	ĐƯỜNG N2	20	15	5-0	- Đối với công trình thương mại dịch vụ: $\geq 6m$ - Đối với công trình thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng: $\geq 6m$ - Đối với khu đất dự trữ: $\geq 6m$
---	----------	----	----	-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Điều 11: Chiều cao các tầng, cao độ nền công trình:

- Chiều cao tầng:
 - + Khu thương mại, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng: Tầng cao xây dựng tối đa: 07 tầng (khu lưu trú khách sạn), 03 (thương mại, dịch vụ du lịch) và 02 tầng (biệt thự, nhà vườn).
 - + Khu điều hành quản lý: Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.
 - + Khu thương mại dịch vụ: Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
 - + Khu văn hóa tín ngưỡng: Tầng cao xây dựng: theo đặc thù kiến trúc.
 - + Trạm cấp nước (ký hiệu CN): tầng cao tối đa 02 tầng (đối với khối nhà quản lý kỹ thuật).
 - + Trạm xử lý nước thải (ký hiệu XLNT): tầng cao tối đa 02 tầng (đối với khối nhà quản lý kỹ thuật).
- Nền công trình (khi hoàn thiện) cao hơn sân công trình $\geq 45cm$, sân công trình cao hơn mặt đường tối thiểu là 0cm, tối đa là 20cm.

Điều 12: 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 13: 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. Chống chịu tốt gió bão, rễ bám chắc sâu, thích nghi được môi trường đất cát nhiễm mặn vùng ven biển.

- 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 14: Trục cảnh quan, điểm nhấn, công trình kiến trúc:

- Trục cảnh quan: đường N2 kết hợp dải cây xanh là trục dẫn cảnh quan chính chạy dọc bờ biển khu đất quy hoạch.

- Điểm nhấn: các trục chính định hướng cảnh quan đến điểm nhấn là bãi tắm, dịch vụ sinh hoạt biển.

- Các công trình kiến trúc phải mang giá trị thẩm mỹ, phong phú về tạo hình, khai thác tính bản sắc dân tộc. Đặc biệt là công trình văn hóa tín ngưỡng với tính hợp khối cao, có kỹ thuật xây dựng đặc thù đem lại giá trị thẩm mỹ, mang đậm bản sắc văn hóa truyền thống và đặc thù của tôn giáo tín ngưỡng, đảm bảo sự thống nhất của toàn khu quy hoạch.

Điều 15: 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 16: 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... Tuy nhiên, vẫn có thể dùng cho thiết kế bao che trong các công chòi nghỉ, cần phải thiết kế hài hòa với cảnh quan trong khu vực.

- 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 17: 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.

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 xây dựng Khu Du lịch sinh thái Hồ Bè, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000 được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây:

- UBND thị xã Vĩnh Châu.
- Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng.
- UBND xã Vĩnh Hải – thị xã Vĩnh Châu.
- Khu Du lịch sinh thái Hồ Bè.

CHƯƠNG 9: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Quy hoạch phân khu xây dựng Khu Du lịch sinh thái Hồ Bè, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000, được lập trên cơ sở các quy chuẩn quy định hiện hành, đáp ứng nhu cầu về các điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Phương án quy hoạch đề xuất khả năng đầu nôi hạ tầng mang tính khả thi cao, liên hệ thuận lợi với khu vực xung quanh và với toàn khu vực, thuận lợi phát triển lâu dài, đáp ứng mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án quy hoạch, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Nội dung đồ án cho thấy rằng các điều kiện về kinh tế và kỹ thuật đều đáp ứng và khẳng định đây là một đồ án quy hoạch có tính khả thi cao trong điều kiện hiện nay.

Quá trình nghiên cứu và hoàn thiện đồ án đã có sự hợp tác chặt chẽ giữa đơn vị tư vấn, các cấp các ngành và địa phương để cùng đạt được những giải pháp hợp lý và có chất lượng.

Quy hoạch phân khu xây dựng Khu Du lịch sinh thái Hồ Bè, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu cũng là cam kết thực hiện của các nhà đầu tư, nhằm xây dựng một khu du lịch sinh thái biển, kết hợp các chức năng sinh hoạt biển, tín ngưỡng, dịch vụ, du lịch và nghỉ dưỡng. Không gian kiến trúc, cảnh quan hài hòa, đảm bảo về các vấn đề môi trường trong khu vực. Trung tâm Quy hoạch xây dựng đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng xem xét thẩm định quy hoạch, Phòng Quản lý đô thị thị xã Vĩnh Châu có tờ trình xin UBND thị xã Vĩnh Châu ra quyết định phê duyệt, nhằm làm cơ sở để thực hiện các công tác tiếp theo./.

Sóc Trăng, ngày ...tháng 6 năm 2019

VIẾT THUYẾT MINH

Hồ Minh Mẫn