

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC**

THUYẾT MINH QUY HOẠCH

Tên Đồ Án:

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 2B, PHƯỜNG 2,
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG, TỶ LỆ 1/2000**

**CHỦ ĐẦU TƯ: PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐƠN VỊ LẬP: CÔNG TY CP TV - XÂY DỰNG Á ĐÔNG**

Sóc Trăng - Năm 2018

THUYẾT MINH QUY HOẠCH

Tên Đồ Án:

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 2B, PHƯỜNG 2,
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG, TỶ LỆ 1/2000**

Cơ quan Chủ đầu tư:

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG

Cơ quan thẩm định:

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG

Cơ quan Phê duyệt:

ỦY BAN NHÂN DÂN THANH PHỐ SÓC TRĂNG

Cơ quan lập quy hoạch: C.TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - XÂY DỰNG Á ĐÔNG

Địa chỉ: 260, đường số 9B, KDC 5A, phường 4, tp Sóc Trăng, TST

ĐT & Fax: 02993.626 088; 02993.626 088 -

email: congtycophantuvanxaydungadong3@gmail.com

GIÁM ĐỐC

ThS. Kts. TRẦN KIM GIANG

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU.....	4
1. Tên đồ án	4
2. Các căn cứ pháp lý.....	4
1. 1. Lý do cần thiết lập quy hoạch.....	4
1. 2. Căn cứ pháp lý:.....	4
1. Tính chất, mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án điều chỉnh quy hoạch:	5
2. Giới hạn, phạm vi nghiên cứu:	6
3. 1. Vị trí ranh giới:	6
3. 2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:.....	7
CHƯƠNG 1. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP	8
1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	8
1. 1. Khí hậu.....	8
1. 2. Thủy văn:	8
1. 3. Địa chất, địa chất thủy văn:	9
2. Đặc điểm hiện trạng hạ tầng xã hội	9
2. 1. Hiện trạng dân số	9
2. 2. Hiện trạng xây dựng và sử dụng đất.....	9
2. 3. Hiện trạng giao thông:	11
2. 4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:.....	11
3. Đánh giá tổng hợp các điều kiện hiện trạng	12
3. 1. Thuận lợi.....	12
3. 2. Khó khăn.....	12
CHƯƠNG 2. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	13
1. Quy mô đất đai, dân số, xây dựng đô thị.....	13
2. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật	13
CHƯƠNG 3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN	15
1. Các nguyên tắc, quan điểm lập quy hoạch	15
2. Các phương án cơ cấu quy hoạch.....	15
2. 1. Các khu chức năng	15
3. Quy hoạch sử dụng đất:	15
3. 1. Đất công trình hiện trạng	15

3. 2. Đất công trình quy hoạch mới:	16
3. 3. Quy hoạch đất giao thông.....	17
3. 4. Đất ngoài dân dụng	17
4. Tổ chức không gian quy hoạch.....	18
4. 1. Bố cục toàn khu.....	18
4. 2. Các khu đất ở.....	18
4. 3. Công trình giáo dục	19
4. 4. Công trình thương mại, Dịch vụ hỗn hợp.....	19
4. 5. Công viên, cây xanh.....	19
CHƯƠNG 4. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	20
1. Giao thông.....	20
1. 1. Cơ sở thiết kế:	20
1. 2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng:	20
1. 3. Quy hoạch mạng lưới, mặt cắt lộ giới các tuyến đường.....	20
1. 4. Khái toán kinh phí.....	22
2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:.....	22
2. 1. Cơ sở thiết kế:	22
2. 2. Quy hoạch san nền.....	22
2. 3. Thoát nước mưa	23
2. 4. Khái toán kinh phí.....	24
3. Quy hoạch cấp nước	24
3. 1. Cơ sở quy hoạch:	24
3. 2. Phương án quy hoạch cấp nước:.....	24
4. Quy hoạch thoát nước bản	25
4. 1. Cơ sở qui hoạch :	25
4. 2. Giải pháp qui hoạch hệ thống thoát nước bản :	26
5. Giải pháp về vệ sinh môi trường	26
6. Quy hoạch cấp điện.....	27
6. 1. Cơ sở thiết kế.....	27
6. 2. Phụ tải điện	27
6. 3. Mạng lưới điện.....	27

6. 4. Khái toán kinh phí.....	28
CHƯƠNG 5. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ	29
1. Các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn 1	29
2. Các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn sau.....	29
3. Các dự án về nhà ở.....	29
CHƯƠNG 6. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....	30
CHƯƠNG 7. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ QUY HOẠCH PHÂN KHU.....	40
1. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi	40
2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn	41
3. Các ô phố, nhóm nhà ở	42
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	43

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tên đồ án

Điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 2B, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000.

2. Các căn cứ pháp lý

1. 1. Lý do cần thiết lập quy hoạch

Tỉnh Sóc Trăng thuộc vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long; hệ thống các tuyến Quốc lộ 1, Quốc lộ 60, Quốc lộ Nam Sông Hậu thuận lợi, liên hệ với các trung tâm kinh tế - đô thị lớn như Cần Thơ, Bạc Liêu, Cà Mau, Trà Vinh trong mối liên hệ phát triển vùng.

Thành phố Sóc Trăng là thủ phủ tỉnh Sóc Trăng, là đầu tàu kinh tế của cả tỉnh, được Chính phủ công nhận là Thành phố đô thị loại III năm 2005, hiện đang định hướng phát triển lên đô thị loại II. Cho nên hình thành các khu dân cư, khu dịch vụ, thương mại, cộng đồng và cơ sở hạ tầng có vai trò quan trọng.

Việc lập quy hoạch phân khu số 2B, phường 2 là nhằm thực hiện các bước quy hoạch, cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng theo luật định; thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 831/UBND-TH ngày 12/5/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc lập, quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

Khu vực lập quy hoạch nằm tại địa bàn phường 2, thuộc khu vực trung tâm đô thị. Là khu dân cư hiện trạng khá phát triển với các khu dân cư quy mô trung bình và nhà ở diện trạng. Khu vực có các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật quan trọng của thành phố và khu vực.

Việc lập quy hoạch phân khu số 2B, phường 2 là cần thiết nhằm phục vụ công tác quản lý và đầu tư cơ sở hạ tầng, quy hoạch đất đai phát triển khu dân cư, công trình công cộng, dịch vụ đô thị,... đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực và định hướng phát triển đô thị trong dài hạn của thành phố Sóc Trăng;

1. 2. Căn cứ pháp lý:

a). Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/06/2015;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 06 năm 2009;
- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 04 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09 tháng 06 năm 2011 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị ;
- Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 06 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Căn cứ Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2011 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Kế hoạch liên tịch số 243/KHLT-SXD-UBNDTPST về việc triển khai những công việc cần thực hiện sau khi Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng được phê duyệt;
- Căn cứ Công văn số 422/CTUBND-HC ngày 30 tháng 03 năm 2012 của Chủ tịch UBND Thành phố Sóc Trăng về việc triển khai lập các quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Sóc Trăng;
- Căn cứ quyết định số QĐ-UBND ngày tháng năm 2017 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu số 2B, phường 2, thành phố Sóc Trăng.

b). Tài liệu, số liệu:

- Niên giám thống kê, các tài liệu số liệu điều tra về kinh tế xã hội, các tài liệu số liệu địa chất thủy văn, địa chất công trình, chế độ thủy văn, và các tài liệu số liệu liên quan khác;
- Quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng.
- Các tài liệu, số liệu liên quan do chủ đầu tư cung cấp.

1. Tính chất, mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án điều chỉnh quy hoạch:

a). Tính chất:

- Là khu vực thuộc phường 2, thành phố Sóc Trăng tập trung một số công trình hành chính cấp tỉnh, thành phố và hệ thống các công trình công cộng cấp phường, với tính chất chuyên ngành: thương mại, dịch vụ kết hợp với phát triển các khu dân cư đô thị.

- Là khu dân cư hiện trạng, cải tạo và mở rộng với mật độ xây dựng tương đối cao.

- Là khu ở hiện đại theo tiêu chuẩn đô thị loại II.

b). Mục tiêu:

- Quy hoạch phân khu thuộc nội thị thành phố Sóc Trăng, bố trí các khu chức năng phù hợp với tình hình phát triển của khu vực; đáp ứng nhu cầu ở, sản xuất, kinh doanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật,... theo chuẩn tiêu chí của đô thị loại II;

- Làm cơ sở cho việc quản lý quy hoạch, xây dựng phù hợp với tình hình phát triển đô thị, phát triển các khu dân cư, các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại,... của thành phố Sóc Trăng và khu vực đô thị.

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

c). Nhiệm vụ:

- Đánh giá đầy đủ điều kiện tự nhiên, đất đai, hiện trạng hạ tầng kinh tế xã hội trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Rà soát các quy hoạch, dự án đang và sẽ thực hiện trong khu vực để nghiên cứu khớp nối, điều chỉnh cho phù hợp.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Xác định lại tính chất, quy mô dân số, quy mô sử dụng đất (cơ bản vẫn dựa trên quy hoạch cũ)

- Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch sử dụng đất đai, hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

- Lập điều lệ quản lý xây dựng làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai công tác chuẩn bị đầu tư và quản lý xây dựng quy hoạch. Tạo điều kiện hấp dẫn đầu tư trong và ngoài nước trong việc phát triển đô thị.

2. Giới hạn, phạm vi nghiên cứu:

3. 1. Vị trí ranh giới:

Khu vực nghiên cứu nằm trên địa phường 2, thành phố Sóc Trăng, giáp phường 10 và phường 3, diện tích 165,31 ha. Giới hạn :

+ Phía Đông giáp: đường Trần Hưng Đạo.

+ Phía Nam giáp: đường Vành Đai II.

+ Phía Tây giáp: quốc lộ 1A.

+ Phía Bắc giáp: đường Dương Kỳ Hiệp.

3. 2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 165,31 ha.

- Quy mô dân số khu đất quy hoạch dự kiến khoảng là: 7.500 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000

CHƯƠNG 1. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP

1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

1.1. Khí hậu

- Thành phố Sóc Trăng có khí hậu nhiệt đới gió mùa đới biển, bức xạ cao, nhiều nắng, gió với 2 mùa rõ rệt: mùa mưa bắt đầu từ giữa tháng 5 đến cuối tháng 10, mùa khô bắt đầu từ tháng 11 đến cuối tháng 4 năm sau.

- Nhiệt độ không khí trung bình phụ thuộc vào các mùa, nhất là vào các tháng mùa khô, trung bình từ 27 - 28°C, cao nhất là 28,5°C vào các tháng 4, 5. Nhiệt độ cao tuyệt đối là 37,8°C và nhiệt độ thấp tuyệt đối là 16,2°C. Biên độ nhiệt độ dao động giữa các tháng khoảng 2 - 3°C. Độ ẩm thay đổi và phụ thuộc theo mùa, trung bình năm khoảng 84 - 85%. Tổng số giờ nắng cả năm 2400 - 2500 giờ, tổng lượng bức xạ trung bình đạt 140 - 150 Kcal/năm.

- Lượng mưa trung bình hàng năm đạt 2100 - 2200mm.

- Thành phố nằm gần biển Đông nên chịu sự chi phối của gió mùa, hướng gió thịnh hành theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, tốc độ gió trung bình khoảng 3 - 6m/s, nhiều cơn gió mạnh trong mùa có thể đạt 25 - 35m/s, nhìn chung Thành phố ít chịu ảnh hưởng của gió bão.

1.2. Thủy văn:

- Do nằm cuối hạ lưu sông Hậu và gần biển, khu vực thành phố Sóc Trăng bị chi phối bởi thủy triều biển Đông, dạng bán nhật triều không đều, với đặc điểm chính: đỉnh triều cao, chân triều thấp, mực nước bình quân thiên về chân triều.

- Biên độ chân triều tại Đại Ngãi như sau:

Tháng 10 là +1,89m;

Tháng 11 là +1,84m;

Tháng 1 tăng dần lên là +1,98m;

Tháng 2 là +2,07m;

Tháng 3 là +2,18m.

Chân triều thấp vào tháng 6 là -1,03m.

- Trong khu vực quy hoạch có hệ thống kênh rạch dày đặc với mật độ dòng chảy 1,1km/km². Trong đó các kênh chính gồm: kênh Maspero độ rộng 40 - 60m dài 7 km; kênh Santard (sông Đĩnh) độ rộng 60 - 80m dài 17km; các kênh nhánh gồm 9 tuyến có độ rộng từ 8 - 20m; còn lại là hệ thống các kênh rạch nhỏ rộng từ 2 - 10m. Toàn bộ hệ thống kênh bị ảnh hưởng thủy triều lên xuống 2 lần trong ngày và hầu hết là có dòng chảy 2 chiều trong năm. Mực nước thủy triều tại Thành phố dao động trung bình từ +0,4 đến 1,4m vì vậy Thành phố không bị ngập lũ.

1.3. Địa chất, địa chất thủy văn:

- Kiến tạo: khu vực thành phố Sóc Trăng có cấu tạo địa chất trẻ, hình thành trong quá trình lấn biển của ĐBSCL, tính chất địa hình thể hiện rõ nét bằng những giồng cát hình cánh cung đồng phương với bờ biển.

- Địa chất công trình: hiện nay chưa có tài liệu khảo sát tổng thể địa chất cho toàn Thành phố, tuy nhiên qua tham khảo địa chất xây dựng một số công trình cho thấy cấu tạo nền đất Thành phố có thành phần chủ yếu là sét, bùn sét, trộn lẫn nhiều tạp chất hữu cơ, thường có màu đen, xám đen. Nền địa chất khá ổn định, cấu tạo địa tầng thường gặp các lớp chính gồm: sét nâu trạng thái dẻo mềm - sét màu xám trạng thái dẻo nhão - cát màu xám pha bụi sét lẫn sạn, vỏ sò trạng thái rời - sét màu nâu lẫn xám xanh, màu vàng lẫn xám đen, trạng thái cứng vừa. Trong đó lớp có khả năng chịu tải cho công trình thường có độ sâu từ 20 - 25m.

- Địa chất thủy văn: nước ngầm tập trung chủ yếu ở 3 tầng nước chính là tầng Pleitocen hạ, Pleitocen trung và Pleitocen thượng. Nước ngầm mạch nông từ 5 - 30m, nước ngầm mạch sâu từ 100 - 180m. Mực nước ngầm có liên quan trực tiếp đến nước mưa. Tuy nhiên ở tầng Pleitocen hạ và Pleitocen trung (khoảng sâu < 200m) là có chất lượng tốt nhất, còn lại ở độ sâu 350 - 500m nước có hàm lượng sắt, SO₃ khá cao, chất lượng nước xấu, hay bị phèn, mặn. Ngoài ra, Thành phố còn có lượng nước mặt rất lớn, tuy nhiên có một phần bị nhiễm mặn và có quan hệ trực tiếp với mực nước thủy triều trong các sông, rạch.

2. Đặc điểm hiện trạng hạ tầng xã hội

2.1. Hiện trạng dân số

Dân số toàn phường 2 năm 2017 là 24.368 người (số liệu thống kê). Diện tích quy hoạch là 165.31 ha chiếm khoảng 26,37% diện tích toàn phường (626,92ha).

Dân số hiện trạng trong khu vực quy hoạch ước khoảng 4.800 người (chiếm 20% dân số toàn phường).

2.2. Hiện trạng xây dựng và sử dụng đất

a). Hiện trạng nhà ở và sử dụng đất ở

- Nhà ở tập trung:

Tỉ lệ nhà kiên cố chiếm tỷ trọng khoảng 84%; nhà bán kiên cố chiếm khoảng 14%; nhà tạm chiếm khoảng 2% phân bố theo các hẻm chật hẹp, không an toàn về phòng cháy chữa cháy.

Đất ở tập trung chủ yếu phân bố các khu vực đường Quốc lộ 1A, Trần Hưng Đạo, Dương Kỳ Hiệp, Nguyễn Văn Linh. Phân khu 2B có một khu dân cư 586: nhà ở kiên cố, khang trang.

- Nhà ở phân tán: chủ yếu tập trung ở khu vực nhà vườn ruộng, phía sau các lộ chính, số lượng nhà ở không đáng kể.

Bảng 1.1: Hiện trạng các công trình:

STT	CÔNG TRÌNH	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	GHI CHÚ
1	Trung tâm bồi dưỡng chính trị TPST	C1	0,36	
2	Chợ phường 10	C2	0,014	
3	Chợ KDC 586	C3	0,106	
4	Trung tâm khí tượng thủy văn	C4	0,39	
5	Ban nhân dân khóm 2	C5	0,01	
6	Viện kiểm soát	C6	0,04	
7	Trường THCS Dương Kỳ Hiệp	TH1	0,942	
8	Trường mẫu giáo Vàng Anh	TH2	0,122	
9	Trường quân sự Quân khu 9	QS1	66,8	
10	BV dân quân y và DT tăng thiết giáp	QS2	3,65	

Bảng 1.2: Hiện trạng sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỈ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở	44,4	26,9%
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	0,89	0,5%
3	ĐẤT GIÁO DỤC	1,1	0,7%
4	ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG	70,46	42,6%
5	ĐẤT CÂY LÂU NĂM	29,44	17,8%
6	ĐẤT LÚA	3,18	1,9%
7	ĐẤT MẶT NƯỚC	1,58	1,0%
8	ĐẤT GIAO THÔNG	14,26	8,6%
TỔNG		165,31	100%

b). Công trình cơ quan Nhà nước, công trình công cộng

- Trung tâm bồi dưỡng chính trị TPST.
- Chợ phường 10, quy mô nhỏ lẻ.
- Chợ khu dân cư 586.
- Trung tâm khí tượng thủy văn.
- Trường THCS Dương Kỳ Hiệp.
- Trường mẫu giáo Vàng Anh.

- Trường quân sự Quân khu 9.
- Bệnh viện dân quân y và doanh trại tăng thiết giáp.

c). Công trình tôn giáo

Không có công trình tôn giáo trong phân khu 2B, phường 2, thành phố Sóc Trăng.

2. 3. Hiện trạng giao thông:

* **Đường bộ** : gồm có các tuyến

- Quốc lộ 1A mặt đường bê tông nhựa rộng 7.5mx2, vỉa hè 4mx2, lộ giới 23m.
- Đường Trần Hưng Đạo mặt đường bê tông nhựa rộng 8.5mx2, dây phân cách 1m, vỉa hè 5mx2, lộ giới 28m.
- Đường Nguyễn Văn Linh mặt đường nhựa bán thâm nhập rộng 7mx2, dây phân cách 2m, vỉa hè 5mx2, lộ giới 26m.
- Đường Dương Kỳ Hiệp mặt đường nhựa bán thâm nhập rộng 6.5mx2, dây phân cách 1m, vỉa hè 5mx2, lộ giới 24m.
- Đường Vành đai nối đường Trần Hưng Đạo với Quốc lộ 1A mặt đường nhựa rộng 7m.
- Đường Vành đai từ khu D đến đường số 1 khu dân cư 586 mặt đường nhựa rộng 4m.
- Đường Cổng Trắng (đường vào trường quân sự) mặt đường nhựa 6m x 2, dây phân cách 2m, vỉa hè 5mx2, lộ giới 24m.
- Đường trong khu dân cư 586.
- Hẻm 468 đường Nguyễn Văn Linh: mặt bê tông rộng 2,5m.
- Hẻm 462 Quốc lộ 1A: mặt bê tông rộng 1,5m.
- Hẻm 414 Quốc lộ 1A: mặt bê tông rộng 2,0m.
- Hẻm 757 Quốc lộ 1A: mặt đá dăm rộng 1,5m.
- Hẻm 825 Quốc lộ 1A: mặt đá dăm rộng 2,0m.
- Hẻm 901 Quốc lộ 1A: mặt đá dăm rộng 2,0m.
- Hẻm đường Vành đai khu D: mặt bê tông rộng 2,0m.
- Hẻm đường Dương Kỳ Hiệp: mặt bê tông rộng 3,0m.

Như vậy, hệ thống đường giao thông hiện hữu trong khu vực đạt khá đáp ứng nhu cầu lưu thông của nhân dân và quá trình đô thị hoá.

* **Đường thủy**: không có giao thông đường thủy.

2. 4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

- San nền: phân khu số 2B phường 2 có diện tích 165,31 ha, địa hình tương đối cao có cao độ trung bình từ 1.10m đến 1.60m.

- Thoát nước mưa: phân khu 2B phường 2 nằm trung tâm thành phố Sóc Trăng có hệ thống cống thu gom nước mưa khá hoàn chỉnh, chỉ còn một ít diện tích thoát vào ao mương hiện hữu.

- Cấp nước: nguồn cấp là hệ thống cấp nước chung của thành phố Sóc Trăng.

- Cấp điện: phân khu 2B phường 2 có tuyến cáp điện cao thế 22KV chạy dọc theo Quốc lộ 1A, đường Trần Hưng Đạo, Nguyễn Văn Linh, Dương Kỳ Hiệp. Tuyến điện cao thế được hạ thế cung cấp đến từng hộ dân.

3. Đánh giá tổng hợp các điều kiện hiện trạng

3.1. Thuận lợi

Phân khu 2B phường 2 nằm ở vị trí trung tâm thành phố Sóc Trăng có hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh. Ngoài ra, có các công trình công cộng như trường tiểu học, THCS, chợ, bệnh viện, trường quân sự Quân khu 9 và các dịch vụ phục vụ nhu cầu hằng ngày của người dân tại chỗ và khu vực lân cận.

3.2. Khó khăn

Có nhiều hẻm nhỏ, chiều rộng hẻm từ 1,5-3m. Đây là nơi có hạ tầng kỹ thuật thấp kém, có nhiều nhà bán kiên cố và tạm bợ, mất an toàn phòng cháy chữa cháy.

CHƯƠNG 2. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

1. Quy mô đất đai, dân số, xây dựng đô thị

- Diện tích đất quy hoạch: 165,31 ha.
- Diện tích đất dân dụng : 94,06 ha
- Theo quy hoạch chung thành phố được duyệt, đến năm 2030:
 - + Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị 180-230m²/người;
 - + Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị là 120m²/người;
 - + Dân số khu vực quy hoạch là $940.600/120 = 7.383$ (tính theo đất dân dụng).
- Dân số tính toán: 7.500 người (quy mô tính toán cơ sở hạ tầng)

2. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

a). Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng

- Chỉ tiêu đất dân dụng trong đô thị ≥ 61 m²/người.
- Chỉ tiêu các loại đất trong khu ở: 25-28 m²/người.
- Đất xây dựng nhà ở: 19-21 m²/người.
- Công trình công cộng cấp khu ở: $\geq 1,5$ m²/người.
- Đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đô thị ≥ 5 m²/người.
- Cây xanh cấp đô thị: ≥ 6 m²/người.
- Đất công trình giáo dục mầm non, tiểu học, TH cơ sở: $\geq 2,7$ m²/người.
- Tỷ lệ đất giao thông từ 15-18%.

b). Các yêu cầu, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện sinh hoạt: 750 - 850kwh/người/năm.
- Cấp nước sinh hoạt: 120 - 125 l/người/ngàyđêm.
- Thoát nước bản: 80% lượng nước cấp cho sinh hoạt.
- Chỉ tiêu đất giao thông trong khu dân dụng: ≥ 5 m²/người.
- Chất thải rắn: 1kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom $\geq 95\%$.
- Chỉ tiêu đất cây xanh đơn vị ở: ≥ 2 m²/người.

Bảng 2.1 Bảng chỉ tiêu quy hoạch các công trình công cộng, dịch vụ đô thị

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1. Giáo dục					
a. Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m ² /1 chỗ	15
b. Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m ² /1 chỗ	15
c. Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m ² /1 chỗ	15
2. Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000người	1	m ² /trạm	500
3. Chợ	Đơn vị ở	c. trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2
	Đô thị				0,8

CHƯƠNG 3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

1. Các nguyên tắc, quan điểm lập quy hoạch

- Tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng; khai thác các tiềm năng, lợi thế của khu vực để phát triển đô thị, khu dân cư;
- Xác định chức năng khu vực quy hoạch là khu dân chính trang đô thị; quy hoạch hệ thống công trình công cộng, dịch vụ,.. phục vụ dân cư hiện hữu và định hướng phát triển lâu dài; định hướng xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật với tổng thể đô thị; kết nối hệ thống hạ tầng xã hội trong khu vực;

2. Các phương án cơ cấu quy hoạch

2.1. Các khu chức năng

- Các khu đất ở:

- + Các khu ở hiện trạng cải tạo;
- + Các khu nhà liên kế, xây dựng mới;

- Các khu giáo dục, trung tâm công cộng - dịch vụ hỗn hợp:

- + Các công trình trường tiểu học, mẫu giáo, THCS;
- + Khu trung tâm công cộng, dịch vụ, chức năng hỗn hợp - cấp đơn vị ở;

- Các khu công viên, cây xanh, mặt nước:

Khai thác yếu tố hiện trạng khu vực, măng xanh trong khu sân bay làm nhân tố xanh, cải thiện môi trường; các nhóm nhà ở bố trí phần diện tích làm sân vườn, cây xanh, phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

- Các khu đất ngoài dân dụng:

- + Các công trình hành chính, quản lý,... theo hiện trạng;
- + Các khu quân sự, sân bay, bệnh viện dân quân y,.. theo hiện trạng;

3. Quy hoạch sử dụng đất:

3.1. Đất công trình hiện trạng

a). Đất ở hiện trạng cải tạo – ký hiệu HT:

- Tổng diện tích đất ở cải tạo chính trang là 42,14 ha, là các lô đất ở hiện hữu nằm dọc các trục đường và hẻm hiện trạng; nhà ở cải tạo theo hướng nâng tầng cao, giảm mật độ xây dựng;
- Diện tích đất ở khu dân cư hiện hữu là 5,17 ha; mật độ xây dựng đối với khu đất nhóm nhà ở là 60-70%; tầng cao 02-03 tầng;
- Trên các trục đường chính, nhà ở kết hợp dịch vụ xây dựng tối đa 05 tầng, tuy nhiên phải đảm bảo độ cao quy định an toàn bay trong khu vực;

b). Đất công trình công cộng, giáo dục:

- Trường THCS Dương Kỳ Hiệp: hiện nằm trên hẻm bê tông (quy hoạch mở rộng đường D2) diện tích 0,942 ha.
- Trường mẫu giáo Vàng Anh đường Trần Hưng Đạo diện tích 0,12 ha.
- Khu chợ phương 10: 0,01 ha;
- Khu chợ 586: 0,1 ha.

c). Đất công an, quân sự:

- Trường quân sự Quân khu 9- ký hiệu QS1: nằm trên đường Trần Hưng Đạo, diện tích 66,80 ha (khu sân bay).
- Bệnh viện dân quân y và doanh trại tăng thiết giáp – ký hiệu QS2: nằm trên đường Nguyễn văn Linh và Trần Hưng Đạo, diện tích 3,65 ha.

3. 2. Đất công trình quy hoạch mới:

a). Đất ở liên kế xây dựng mới – ký hiệu LK:

- Quy hoạch các khu đất ở liên kế mới nằm tại các vị trí đất ruộng, phía sau các khu đất ở hiện trạng, quy hoạch các tuyến đường;
- Tổng diện tích các khu đất ở liên kế xây dựng mới là 25,62 ha; mật độ xây dựng với khu đất nhóm nhà ở là 60-70 %; tầng cao 02-03 tầng;
- Trên các trục đường chính, nhà ở kết hợp dịch vụ xây dựng tối đa 05 tầng, tuy nhiên phải đảm bảo độ cao quy định an toàn bay trong khu vực;

b). Đất công trình giáo dục, trung tâm công cộng, dịch vụ hỗn hợp :

- Đất giáo dục, trường học (trường tiểu học, mẫu giáo, THCS) – ký hiệu GD:
 - + Bố trí 01 khu tiểu học, mẫu giáo nằm khu vực trung tâm, trên đường D2, D3, với diện tích 1,69 ha.
 - + Mật độ xây dựng 25%, tầng cao tối đa 03 tầng;
- Đất thương mại, dịch vụ, hỗn hợp cấp đơn vị ở, nằm khu vực trung tâm, trên đường D2, D3, N4 với diện tích 1,86 ha, ký hiệu C-HH :
 - + Quy hoạch 01 khu tại vị trí trung tâm khu đất với tổng diện tích 1,86 ha;
 - + Bố trí các công trình: dịch vụ, thương mại, y tế, văn phòng làm việc,...
 - + Mật độ xây dựng 30%, tầng cao tối đa 03 tầng;

c). Đất công viên, cây xanh

- Công viên cây xanh - CX1: nằm trong khu dân cư 586 diện tích 0,16 ha;
- Khai thác diện tích cây xanh trong khu sân bay làm yếu tố xanh, cải thiện môi trường sống; tại các góc giao thông, kênh mương hiện trạng khi được san lấp ưu tiên bố trí trồng cây xanh xanh quan;

- Các dự án xây dựng nhóm nhà ở, khuyến nghị bố trí diện tích cây xanh, sân vườn, phục vụ sinh hoạt cộng đồng (theo tiêu chuẩn 2m²/người);

3.3. Quy hoạch đất giao thông

Tổng diện tích đất giao thông là 21,41 ha, chiếm 12,95 % đất dân dụng.

3.4. Đất ngoài dân dụng

Tổng diện tích các khu đất ngoài dân dụng (hiện trạng) là 92,66 ha.

Bảng 3.1: Bảng thống kê sử dụng đất toàn khu :

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(Ha)	(%)
A. ĐẤT DÂN DỤNG			
I	ĐẤT CTCC-TM-DV HỖN HỢP	4.89	2.96%
1	Đất CTCC thương mại – Dịch vụ hỗn hợp	1.97	1.19%
	- Đất chợ Phường 10	0.01	
	- Đất chợ 586	0.10	
	- Đất hỗn hợp	1.86	
2.	Đất giáo dục	2.75	1.67%
	- Đất giáo dục quy hoạch mới	1.69	
	- Trường THCS Dương Kỳ Hiệp	0.94	
	- Trường mẫu giáo Vàng Anh	0.12	
3	Đất công viên cây xanh - TDTT	0.16	0.10%
	- Cây xanh khu 586	0.16	
II	ĐẤT Ở	67.76	40.99%
1	Đất ở cải tạo chỉnh trang	36.97	
2	Đất ở dân dụng	25.62	
3	Đất khu dân cư 586	4.55	
4	Đất khu dân cư Hạnh Phúc	0.62	
B. ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG			
III	ĐẤT GIAO THÔNG	21.41	12.95%
IV	ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG	70.45	42.62%
	- Trường Quân sự Quân khu 9	66.80	
	- Bệnh viện quân y và doanh trại tăng thiết giáp	3.65	
V	ĐẤT CƠ QUAN	0.80	0.48%
	- TT bồi dưỡng chính trị TPST	0.36	
	- Trung tâm khí tượng thủy văn	0.39	
	- Ban nhân dân Khóm 2	0.01	
	- Viện kiểm soát	0.04	
TỔNG CỘNG (A+B)		165.31	100.00%

4. Tổ chức không gian quy hoạch

4.1. Bố cục toàn khu

- Quy hoạch phân khu chủ yếu là các khu đất ở, được quy hoạch đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, các khu chức năng được xác định theo điều kiện hiện trạng và tiềm năng của khu vực, trên cơ sở tuân thủ quy hoạch chung được duyệt;
- Các khu nhà ở hiện trạng, cải tạo nằm trên các trục đường hiện hữu; các khu nhà liên kế xây dựng mới trên các trục chính, mở mới, tạo thành một bố cục thống nhất, trật tự.
- Các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ bố trí tại các vị trí trung tâm, trên các trục đường chính khu dân cư, thuận lợi trong việc phục vụ và kinh doanh.

4.2. Các khu đất ở

a). Nhà ở hiện trạng cải tạo:

- Nhà hiện trạng trên các trục đường hiện hữu được quy hoạch chỉnh trang theo hướng nâng tầng cao, giảm mật độ xây dựng, đảm bảo mỹ quan đô thị nhất là trên các trục đường chính.
- Nhà ở cải tạo đảm bảo mật độ xây dựng và tầng cao hợp lý theo quy định chung;
- Mật độ xây dựng tối đa 90% diện tích lô đất xây dựng nhà ở; tầng cao 02-03 tầng; trên các trục đường chính nhà ở kết hợp dịch vụ xây dựng tối đa 05 tầng;

b). Nhà phố liên kế xây dựng mới:

- Nhà liên kế được xây dựng thành từng dãy theo thiết kế mẫu thống nhất; kết cấu nhà hiện đại, mái lợp ngói, tôn màu, hoặc mái bằng; kiến trúc hình khối, màu sắc nhẹ nhàng, hiện đại.
- Tổ chức mặt bằng có sân trước, sân sau, giữa nhà có giếng trời lấy sáng và thông thoáng.
- Khoảng lùi và tầng cao xây dựng nhà liên kế: khoảng lùi của công trình tuân theo Thiết kế đô thị và Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD.
- Mật độ xây dựng, tầng cao:
 - + Tầng cao 02-03 tầng; trên các trục đường chính nhà ở kết hợp dịch vụ xây dựng tối đa 05 tầng;
 - + Mật độ xây dựng tối đa 90% diện tích lô đất xây dựng nhà;
- Cote xây dựng:
 - + Chiều cao thông thủy tầng 1 không nhỏ hơn 3,6m.
 - + Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m.
 - + Cote nền nhà hoàn thiện cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m.

4. 3. Công trình giáo dục

- Giải pháp thiết kế kiến trúc và thiết kế nội thất trong trường mầm non, trường tiểu học và trường trung học cần đảm bảo an toàn, phù hợp với yêu cầu giáo dục và tuân theo quy định hiện hành có liên quan.
- Đảm bảo các yêu cầu về mật độ xây dựng, diện tích cây xanh tối thiểu;
- Tầng cao xây dựng không quá 03 tầng.

4. 4. Công trình thương mại, Dịch vụ hỗn hợp

Khu trung tâm công cộng, dịch vụ hỗn hợp: cần đảm bảo an toàn và tuân theo quy định hiện hành có liên quan.

4. 5. Công viên, cây xanh

- Khu công viên chủ yếu trồng cây xanh và sân bãi, phục vụ giải trí thư giãn, thể dục thể thao, có thể xây dựng một vài tiểu kiến trúc làm điểm nhấn và chỗ nghỉ chân, phục vụ giải khát (không quá 5% diện tích đất).
- Các vườn hoa, cây xanh đơn vị ở: được bố trí bên trong các nhóm nhà ở với tiêu chuẩn 2m²/người; chủ yếu trồng cây xanh, sân vườn đi dạo, các tiểu kiến trúc,...

CHƯƠNG 4. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Giao thông

1.1. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ quy hoạch giao thông thành phố Sóc Trăng, quy hoạch phân khu kiến trúc cảnh quan;
- Khảo sát thực trạng.
- Tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

1.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng:

- Chọn cao độ xây dựng:
 - + Mặt đường: 2.4m (hệ cao độ Quốc gia)
 - + Cao độ bó vỉa: 2.6m (hệ cao độ Quốc gia) - Chọn bán kính bó vỉa:
 - + $R \geq 12$: đối với giao thông đối ngoại.
 - + $R \geq 8$: đối với giao thông đối nội.
- Chiều cao bó vỉa: $\nabla h = 0,2 \div 0,30m$.
- Kết cấu mặt đường Bê tông nhựa, vỉa hè đổ bê tông đá sỏi.

Các tuyến được thiết kế, thi công theo các tiêu chuẩn kỹ thuật sau:

* Cấp hạng đường:

- Đường liên khu vực.
- Tải trọng xe tính toán: 28 tấn.

* Mặt cắt dọc đường:

Chọn cao độ mặt đường tương ứng với cao độ đường chính của khu vực được quy hoạch xây dựng theo Đồ án quy hoạch chung của TP Sóc Trăng, đảm bảo các yêu cầu:

- Theo chế độ thủy nhiệt nền đường.
- Độ dốc dọc = 0.

* Mặt cắt ngang đường:

- Đường đối ngoại: lộ giới từ 13 — 40m.
- Đường đối nội: lộ giới từ 8 — 30m.

1.3. Quy hoạch mạng lưới, mặt cắt lộ giới các tuyến đường

a). Đường chính đô thị

- Quốc lộ 1A mặt đường rộng 11,5m x 2, dây phân cách 3m, vỉa hè 4m x 2, lộ giới 34m, (xem mặt cắt 1-1).

- Đường Trần Hưng Đạo: mặt đường rộng 8,5m x 2, dây phân cách 1m, vỉa hè 5m x 2, lộ giới 28m (xem mặt cắt 2-2).

b). Đường chính khu vực

- Đường Nguyễn Văn Linh: mặt đường rộng 7m x 2, dây phân cách 2m, vỉa hè 5m x 2, lộ giới 26m, (xem mặt cắt 3-3).

- Đường Dương Kỳ Hiệp: mặt đường rộng 6,5m x 2, dây phân cách 1m, vỉa hè 5m x 2, lộ giới 24m, (xem mặt cắt 4-4).

- Đường Công Tráng: mặt đường rộng 6m x 2, dây phân cách 2m, vỉa hè 5m x 2, lộ giới 24m, (xem mặt cắt 5-5).

- Đường D4, Đường Vành đai (từ Quốc lộ 1A – đường Trần Hưng Đạo): mặt đường rộng 7m, vỉa hè 4m x 2, lộ giới 15m, (xem mặt cắt 6-6).

Bảng 4.1: Thống kê quy hoạch giao thông toàn khu

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (m)	QUY CÁCH (m)			LỘ GIỚI (m)	GHI CHÚ
				LỀ ĐƯỜNG	L. ĐƯỜNG	LỀ ĐƯỜNG		
1	Đ. QUỐC LỘ 1A	1-1	2092	4	11,5-3-11,5	4	34	HT
2	Đ. TRẦN HƯNG ĐẠO	2-2	2378	5	8,5-1-8,5	5	28	HT
3	Đ. NGUYỄN VĂN LINH	3-3	559	5	7-2-7	5	26	HT
4	Đ. DƯƠNG KỶ HIỆP	4-4	812	5	6,5-1-6,5	5	24	HT
5	Đ. CÔNG TRÁNG	5-5	376	5	6-2-6	5	24	HT
6	Đ. VÀNH ĐAI (QL1- THĐ)	6-6	527	4	7	4	15	HT
7	ĐƯỜNG D4	6-6	1617	4	7	4	15	HT
9	ĐƯỜNG D2	7a-7a	955	3	7	3	13	QH
10	ĐƯỜNG D3	7a-7a	875	3	7	3	13	QH
8	ĐƯỜNG D1	7-7	505	2,5	7	2,5	12	QH
11	ĐƯỜNG D4.1	7-7	280	2,5	7	2,5	12	QH
12	ĐƯỜNG N2	7-7	180	2,5	7	2,5	12	QH
13	ĐƯỜNG N4	7-7	311	2,5	7	2,5	12	QH
14	ĐƯỜNG N5	7-7	222	2,5	7	2,5	12	QH
15	ĐƯỜNG N6	7-7	286	2,5	7	2,5	12	QH
16	ĐƯỜNG N7	7-7	136	2,5	7	2,5	12	QH
17	ĐƯỜNG HỀM 901	7-7	403	2,5	7	2,5	12	QH
18	ĐƯỜNG N1	8-8	180	3,5	4	3,5	11	HT
19	ĐƯỜNG N3	9-9	613	3	12	3	18	QH
20	ĐƯỜNG N8		270	2	5	2	9	HT
21	ĐƯỜNG N9		270	2	5	2	9	QH

*** Ghi chú:**

QH: quy hoạch mới.

HT: nâng cấp, mở rộng.

c). Đường cấp khu ở

- Đường N3 (đường số 01 khu DC 586 nối dài) : lộ giới 18m (MC 9-9):

+ Chiều rộng mặt đường: 12m.

+ Vỉa hè: 3m x 2.

- Đường D1, D4.1, N2, N4, N5, N6, N7, hẻm 901: lộ giới 12m (MC 7-7):
 - + *Chiều rộng mặt đường: 7m.*
 - + *Via hè: 2,5m x 2.*
- Đường D2, D3: lộ giới 13m (MC 7a-7a):
 - + *Chiều rộng mặt đường: 7m.*
 - + *Via hè: 3m x 2.*
- Đường N1: lộ giới 11m (MC 8-8)
 - + *Chiều rộng mặt đường: 4m.*
 - + *Via hè: 3,5m x 2.*
- Đường N8, N9: lộ giới 9m (MC 8-8)
 - + *Chiều rộng mặt đường: 5m.*
 - + *Via hè: 2m x 2.*
- Các hẻm hiện trạng tùy theo điều kiện thực tế mở rộng từ 4-6m.

1. 4. Khái toán kinh phí

- Tổng diện tích đường cần cải tạo nâng cấp + xây mới : 107400 m² (trừ các trục chính đã được xây dựng tương đối cơ bản);
- Suất đầu tư: 1,1 triệu đồng /m² (tạm tính);
- Khái toán kinh phí xây dựng đường giao thông: 118.000 triệu đồng;

2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

2. 1. Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ tổng mặt bằng quy hoạch kiến trúc, quy hoạch giao thông Phân khu số 2B, phường 2.
- Căn cứ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng chung thành phố Sóc Trăng đã được phê duyệt.
- Số liệu hiện trạng, điều kiện tự nhiên và chế độ thủy văn của khu vực quy hoạch.

2. 2. Quy hoạch san nền

a). Nguyên tắc thiết kế:

- Kết hợp giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để san lấp với mức thấp nhất.
- Nền sau khi san lấp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông đô thị.

b). Giải pháp thiết kế san nền:

- Dựa vào quy hoạch chung chuẩn bị kỹ thuật của thành phố Sóc Trăng đã được phê duyệt.
- Chọn cao độ san nền là: 2,20m.
- Chỉ tiến hành san đắp ở những khu vực xây dựng tập trung.
- Chọn cao độ xây dựng: 3,05m.
- Độ dốc đắp nền 0%.
- Đường giao thông nội bộ:
 - + Độ dốc dọc 0%.
 - + Độ dốc ngang 2%.
- Đường giao thông được thiết kế với trắc dọc bó vỉa có dĩa răng cưa để thu nước mặt đường.

*** Phương án thiết kế san nền:**

- Cao độ thiết kế san nền tính toán khu vực: 2,20m.
- Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên: $i = 0\%$
- Khu vực đất ở cải tạo chỉnh trang do dân tự san nền. Chỉ tính khối lượng và giá trị san nền đường giao thông đạt cao độ 2,20m.
- Khối lượng đắp nền: 142.880m³.

2.3. Thoát nước mưa

- Căn cứ hướng thoát nước mưa theo QHC thành phố.
- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa bằng hệ thống cống ngầm và tách riêng với nước bẩn.
- Nước mưa được gom về các tuyến cống ngầm được bố trí ở vỉa hè chạy dọc theo các tuyến đường thoát ra kênh Maspero và các kênh thủy lợi.
- Lưu lượng tính toán nước mưa $Q(l/s)$ xác định theo phương pháp cường độ giới hạn và tính theo công thức sau:

$$Q = q * \Psi * F = 450,4 * 0,6 * 165,31 \text{ha} = 44.673 \text{ (l/s)}.$$

*** 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: 165,31 ha.
- + Ψ : Hệ số mặt phủ lấy bằng 0.6.
- Khối lượng cống xây mới:

- + Công bản B800 : 6.032 m
- + Công bản B600 : 3.932 m
- + Hồ ga : 72 cái

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

2. 4. Khái toán kinh phí

Bảng 4.2: Bảng tính khối lượng và khái toán kinh phí

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Phần san nền	m ³	142.880	200.000	28.576
2	D800mm	md	6.032	2.600.000	15.683
3	D600mm	md	3.932	2.200.000	8.650
4	Hồ gas	cái	72	5.000.000	360
Tổng cộng					53.269

- Tổng kinh phí san nền, thoát nước mưa: 53.269 triệu đồng.

3. Quy hoạch cấp nước

3. 1. Cơ sở quy hoạch:

- Quy hoạch cấp nước cho các khu dân cư trong thành phố Sóc Trăng được thực hiện dựa trên cơ sở của sơ đồ định lượng quy hoạch cấp nước dài hạn tới năm 2020 của đồ án Quy hoạch cấp nước chung thành phố Sóc Trăng đã được phê duyệt:

3. 2. Phương án quy hoạch cấp nước:

- Tính toán nhu cầu dùng nước:

+ Nhu cầu dùng nước trong khu gồm nước sinh hoạt dân cư, nước cho công trình công cộng dịch vụ, nước cho các cơ sở tiểu thủ công nghiệp, nước cho tưới cây trong công trình và cây xanh công viên, nước cho dự phòng rò rỉ.

+ Cơ sở để tính là dân số quy hoạch trong khu theo đồ án quy hoạch này, còn tiêu chuẩn tính toán và tỉ lệ cấp nước sinh hoạt lấy theo định hướng Quy hoạch cấp nước dài hạn của thành phố Sóc Trăng – Cụ thể:

- Dân số : 7.500 người.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : ≥ 120 l/người/ngày đêm.
- Lưu lượng nước cho công trình công cộng, dịch vụ : $\geq 10\%$ sinh hoạt.
- Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy: 15% sinh hoạt
- Lưu lượng nước tưới đường, cây xanh: $\geq 8\%$ sinh hoạt.

- Lưu lượng nước dự phòng, rò rỉ : 20% sinh hoạt.
- Tổng nhu cầu dùng nước trong khu lập quy hoạch tính toán là 1.377m³/ngàyđêm.
- Nguồn nước : Đó là nguồn nước ngầm cấp cho thành phố hiện tại và dự kiến mở rộng phát triển trong tương lai. Cụ thể :
 - + Nhà máy nước ngầm số 1: nằm trên đường Nguyễn Chí Thanh, công suất hiện tại 14.000m³/ngày. Tương lai 2020 được nâng cấp 17.000m³/ngàyđêm.
 - + Nhà máy nước ngầm số 2: nằm trên đường Phú Lợi, công suất hiện tại 8.000m³/ngày tương lai năm 2020 được nâng lên 11.500m³/ngàyđêm.
 - + Trạm cấp nước ngầm sông Đĩnh công suất 2.000 m³/ngàyđêm.
- Mạng đường ống :
 - + Để có thể cấp nước cho dân cư theo mặt bằng quy hoạch mới cần đầu tư xây dựng đường ống cấp nước trong khu theo 2 cấp : Cấp thành phố và cấp khu vực.
 - + Cấp thành phố là mạng đường ống chính đi qua nhiều khu vực, (theo định hướng QH cấp nước dài hạn và ngắn hạn) đường kính từ Φ 100 đến Φ 200
 - + Cấp khu vực gồm các loại đường ống từ Φ 60 – Φ 150 , chủ yếu cấp nước trong khu.
 - + Tổng chiều dài đường ống chính cần xây dựng mới trong khu là 22.044 m ống PVC Φ 114.
 - + Ngoài ra, trên mạng ống cấp nước phải lắp đặt trụ cứu hoả ở các điểm cần thiết (gần khu ở mật độ cao, khu chợ, trung tâm thương mại, các công trình trọng điểm, công trình công cộng dịch vụ) và thuận tiện cho việc lắp nước chữa cháy.
 - + Hạng chữa cháy Φ 90mm hoạt động với bán kính 150m một hạng, số lượng 14 bộ.

Bảng 4.3: Bảng tính khối lượng và khái toán kinh phí cấp nước

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (tr. đồng)
1	D114mm	md	22.044	400.000	8.818
2	Hạng cứu hoả	bộ	14	15.000.000	210
TỔNG CỘNG					9.028

- Tổng kinh phí hệ thống cấp nước là: 9.028 triệu đồng.

4. Quy hoạch thoát nước bản

4.1. Cơ sở qui hoạch :

- Bản đồ điều chỉnh Điều chỉnh quy hoạch phân khu số 2B, phường 2 (Tỷ lệ 1/2000)
- Dự án thoát nước và xử lý nước thải theo phương án tập trung đã được Tỉnh phê duyệt.

- Bản đồ chuẩn bị đất xây dựng khu dân cư
- Dân số dự kiến phát triển : 7.500 người
- Tổng lượng nước thải $Q = 80\%Q_c = 80\% * 1.377 \text{ m}^3/\text{ngàyđêm} = 1.102 \text{ m}^3/\text{ngàyđêm}$ (Theo TC: $\geq 120\text{lít}/\text{người}/\text{ngàyđêm}$).

4. 2. Giải pháp qui hoạch hệ thống thoát nước bản :

- Quy hoạch hệ thống thoát nước bản riêng so với thoát nước mưa;
- Căn cứ dự án thoát nước và xử lý nước bản theo phương án tập trung đã được Tỉnh phê duyệt. Hệ thống thoát nước tập trung về trạm bơm số 2 ($Q=4000\text{m}^3/\text{ng}$) sau đó theo cống chính D600mm và D800mm về trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố $Q=24.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ sau đó thải ra kênh Maspero.
- Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống khu vực.
- Nước thải từ các cơ sở tiêu thủ công nghiệp phải được xử lý đúng qui định tại nơi sản xuất trước khi thải ra cống chung về khu xử lý cuối cùng.
- Tổng chiều dài cống thoát nước bản:
 - + D400mm – L= 3.932m.
 - + D600mm – L= 6.032m
 - + Hố ga: 72 cái.
- Hình thức hố ga: Trên từng tuyến ống có đặt các hố ga theo cự ly khoảng 30-40m bố một hố ga.

Bảng 4.4: Khối lượng và khái toán kinh phí:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	D 400mm	md	3.932	1.800.000	7.078
2	D 600mm	md	6.032	2.200.000	13.270
3	Hố ga	cái	72	5.000.000	360
Tổng cộng					20.708

- Kinh phí thoát nước bản: 20.708 triệu đồng.

5. Giải pháp về vệ sinh môi trường

a). Rác thải

- Tổng lượng rác hàng ngày trong khu quy hoạch khoảng 7.500 kg (tính cho 1Kg/người-ngày)
- Rác thải được thu gom và chuyển về nơi xử lý tập trung tại Quốc Lộ 1, thuộc xã Đại Tâm, huyện Mỹ Xuyên, cách trung tâm thành phố khoảng 10 Km.

b). Nghĩa trang

- Dự án xây dựng nghĩa trang tập trung tại phường 10, thành phố Sóc Trăng.

6. Quy hoạch cấp điện

6.1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan phân khu số 2B, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000.
- Tổng sơ đồ phát triển lưới điện Việt Nam giai đoạn 5 do Tổng Công ty Điện lực Việt Nam thực hiện.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam do Bộ Xây dựng ban hành năm 1996.
- Và một số tiêu chuẩn Việt Nam khác.

6.2. Phụ tải điện

Bảng 4.5: Bảng tổng hợp số liệu phụ tải điện như sau :

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
1	- Dân số	người	7.500
2	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	Kwh/ng/năm	750
3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	2.500
4	- Phụ tải bình quân	Kw/người	0,30
5	Điện năng dân dụng $750 \times N$ dân	TriệuKwh/năm	6
6	- Công suất điện yêu cầu		
	Công suất điện dân dụng $(0,3 \times N \text{ dân}) \times 0,8 \text{ hs đ. thời}$	Kw	1.800
	Điện chiếu sáng, công cộng (30%đsh)	Kw	540
	Điện tổn hao, dự phòng (10%đsh)	kw	180
	Tổng công suất		2.520

6.3. Mạng lưới điện

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là các tuyến trung thế 22KV(15KV) từ trạm biến thế 110KV Phú Lợi đưa đến. Các tuyến trung thế chính hiện trạng: tuyến từ dọc theo Quốc lộ 1, dọc theo đường Hùng Vương, Trần Hưng Đạo, . . .
- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các phân khu dân cư quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới các tuyến nhánh trung thế 22KV. Các tuyến này là đường dây trên không, sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12-14m, chiều dài tổng cộng là 11.022 km, 11trạm hạ thế. Lâu dài, khi điều kiện kinh tế cho phép, sẽ chuyển các tuyến dây trên không thành cáp ngầm.
- Tổng công suất trạm hạ thế dân dụng trong toàn khu dự kiến là 2.700KVA. Các trạm

đều là loại đặt trên trụ ngoài trời, sử dụng sơ đồ bảo vệ dùng FCO và LA. Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến các hộ tiêu thụ, các tuyến này dự kiến dùng cáp đồng bọc cách điện (cáp vặn xoắn ABC), đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8 mét, hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế. Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 300 mét.

- Tuyến đèn đường sử dụng cáp đồng bọc, được đi chung trên tuyến trụ hạ thế. Tại các trục đường chính, tuyến chiếu sáng sử dụng cáp ngầm để tạo vẻ mỹ quan cho đô thị. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium ánh sáng vàng cam, công suất từ 150W đến 250W, đèn đặt trên trụ cao cách mặt đường từ 7 đến 10 mét , và cách khoảng trung bình 30 mét dọc theo đường.
- Đối với mặt đường nhỏ hơn hay bằng 11 mét, trụ đèn được đặt một bên, đối với mặt đường lớn hơn 11 mét, trụ đèn được đặt hai bên đường.

6. 4. Khái toán kinh phí

Bảng 4.6: Khái toán kinh phí cấp điện

BẢNG KHỐI LƯỢNG VÀ KHÁI TOÁN KINH PHÍ CẤP ĐIỆN					
Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (tr. đồng)
1	TUYẾN T. KHÔNG 22KV	m	11.022	750.000	8.267
2	TRẠM HẠ THẾ	Trạm	12	450.000.000	5.400
TỔNG CỘNG					13.677

CHƯƠNG 5. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

1. Các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn 1

- Dự án nâng cấp, cải tạo mở rộng Quốc lộ 1;
- Dự án nâng cấp mở rộng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng đường Dương Kỳ Hiệp ;
- Xây dựng mới tuyến đường N3– vốn ngân sách ;
- Xây dựng mới trường Mẫu Giáo – vốn ngân sách ;
- Xây dựng mới trường Tiểu học – vốn ngân sách ;
- Các công trình thương mại, dịch vụ, hỗn hợp,... (vốn ngân sách và kêu gọi đầu tư)

2. Các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn sau

- Dự án nâng cấp mở rộng, xây dựng hạ tầng tuyến đường D4
- Xây dựng mới các trục chính gồm: đường D1, D2, D3, D4.1
- Xây dựng mới các tuyến đường nội bộ: N4, N5, N7, N8, N9, đường hẻm 901;

3. Các dự án về nhà ở

- Ưu tiên mở rộng, phát triển các khu nhà ở hiện có (như khu dân cư Hạnh Phúc, Khu dân cư 586,...)
- Phát triển các dự án khu nhà ở, chỉnh trang đô thị với quy mô từ 02-05 ha, xây dựng 01 số khu nhà ở xã hội để phát triển nhà ở, chỉnh trang đô thị.

CHƯƠNG 6. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

I. MỞ ĐẦU

1. Phạm vi

- Khu vực nghiên cứu Đánh giá tác động môi trường chiến lược đồ án quy hoạch phân khu 2B, phường 2, thành phố Sóc Trăng, diện tích 165,31ha.
- Ranh giới, giới hạn:
 - + Phía Đông giáp: đường Trần Hưng Đạo.
 - + Phía Nam giáp: đường Vành Đai.
 - + Phía Tây giáp: quốc lộ 1A.
 - + Phía Bắc giáp: đường Dương Kỳ Hiệp.

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

Ở bước lập quy hoạch phân khu, tác động của 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 thực hiện được mục đích xây dựng đô thị xanh, sạch, đẹp.

3. Các cơ sở khoa học của phương pháp

a). 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 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
- 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.

b). 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

- Phân khu 2B phường 2 có vị trí trung tâm thành phố Sóc Trăng, có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy thành phố Sóc Trăng phát triển về văn hoá, kinh tế, thương mại.
- Đánh giá tác động môi trường của đề án này nhằm phân tích các thành phần và chất lượng môi trường tại khu vực triển khai thực hiện và vùng liên quan trong quá trình xây dựng.

III. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch

1. Ô nhiễm môi trường đất:

- Căn cứ vào hiện trạng khu vực thực hiện dự án, khu vực hiện nay có hoạt động kinh doanh, đất ở đô thị, đất nông nghiệp. Qua việc khảo sát thực tế hiện trạng thì môi trường không khí ở khu vực dự án chưa có dấu hiệu ô nhiễm.
- 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 đề án sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và có những ảnh hưởng đáng kể đến cấu trúc cũng như chất lượng đất.
- Trong nước thải có các tác nhân gây ô nhiễm như: các chất hữu cơ (axit, este, phenol, dầu mỡ, chất hoạt tính bề mặt), các chất độc (xianua, arsen, thủy ngân, muối đồng), các chất gây mùi, chất cặn, chất rắn, ... nên khả năng gây ô nhiễm rất cao. Nếu nước thải, chất thải ngấm vào đất sẽ làm thoái hóa, ô nhiễm đất.

2. Ô nhiễm môi trường nước:

- Khu vực dự án với diện tích đất ở đô thị chiếm một phần nhỏ, phần lớn là đất nông nghiệp, hệ thống thu gom nước thải chỉ có vài khu vực nhỏ, phần lớn rác thải sinh hoạt được thu gom xử lý tập trung tại các bãi rác của thành phố Sóc Trăng. Qua khảo sát thực tế thì môi trường nước trong khu vực chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

3. Chất thải rắn:

- Khối lượng chất thải rắn của khu vực không đáng kể.

4. Ô nhiễm môi trường không khí

- Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí hiện nay là do hoạt động của các cơ sở kinh doanh và chất thải sinh hoạt của một vài hộ dân trong khu vực.

5. Hệ sinh thái:

- Địa điểm khu vực dự án với diện tích phần lớn là đất nông nghiệp, hệ sinh thái động vật khu vực dự án hầu như không có gì đặc biệt.
- Hiện trạng chất lượng môi trường khu vực dự án đang ở tình trạng tốt. Đặc biệt là môi trường không khí, môi trường nước và môi trường tiếng ồn.

VI. 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 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.
- 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 cần có những biện pháp thích hợp nhằm ngăn chặn và giảm thiểu sự rơi vãi dầu nhớt vào nguồn nước.
- Quá trình thi công lắp đặt các tuyến cống cấp và thoát nước ít nhiều 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 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,...

- 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 khỏe cộng đồng:

6.1 Tác động của 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 công.... 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 và xảy ra trong thời gian ngắn nên sẽ chấm dứt khi dự án hoàn thành.

6.2. Tác động của tiếng ồn 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 mức áp âm lớn như vậy sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe công nhân thi công trên công trường, ảnh hưởng đến hiệu quả thi công. Ngoài ra, vì khu vực thi công rất không gần khu dân cư nên tiếng ồn không gây ảnh hưởng cho một bộ phận dân cư sống xung quanh khu vực đó.

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 chắn 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 cống gây tắc nghẽn, làm mất khả năng dẫn nước thải, nghiêm trọng hơn là gây ngập úng cục bộ, tác động lớn đến dân cư xung quanh.
- Ngoài ra, nếu xảy ra hiện tượng nứt, vỡ, gãy đường ống thoát nước mà không được phát hiện kịp thời, nước thải sẽ bị rò rỉ ra ngoài, thấm vào lớp đất xung quanh, gây ô nhiễm môi trường đất và gây ô nhiễm các tầng nước ngầm phía dưới.

6.4. Tác động đến môi trường kinh tế - xã hội

- Theo kết quả khảo sát thực tế tại khu vực dự án thì đây là khu đất tương đối trống, chủ yếu là trồng cây nông nghiệp ngắn ngày. Do vậy hoạt động xây dựng của dự án gần như không gây ảnh hưởng 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 giải phóng mặt bằng và thi công:

7.1 Sự cố rò rỉ:

- Sự cố rò rỉ do các nguyên nhân 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:

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

VII. Tác động môi trường khi dự án đi vào hoạt động

Khi triển khai thực hiện xây dựng các công trình theo quy hoạch:

1. Tác động đến môi trường nước:

- Tác động đến môi trường nước ở đây là do nước thải sinh hoạt từ những khu nhà ở trong khu vực quy hoạch, thành phần và tính chất ô nhiễm của loại nước thải này chủ yếu là ô nhiễm hữu cơ.

- Theo tính toán thống kê của một số quốc gia đang phát triển về khối lượng chất ô nhiễm do các hoạt động sinh hoạt hàng ngày đưa vào môi trường, ta có thể tính tải lượng ô nhiễm trong nước thải.

- 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. Ngoài ra, khi tích tụ lâu ngày, các chất hữu cơ này sẽ bị phân hủy gây ra mùi hôi thối. Ảnh hưởng của loại nước thải này đến môi trường là các chất rắn lơ lửng cho nước không trong, đục có màu, tác nhân này hạn chế độ sâu tầng nước được ánh sáng chiếu xuống, gây ảnh hưởng đến quá trình quang hợp của tảo, rong, rêu,... Ngoài ra các vi sinh vật có trong nước thải đặc biệt vi khuẩn gây bệnh và trứng giun sán. Nếu quản lý nguồn thải này không tốt ảnh hưởng đến môi trường ngoài sẽ là tác

nhân gây nên bệnh cho người. Một số vi sinh vật thường có gồm, phẩy khuẩn tả Vibrio Eitor, Salmonella Typhi, Samonella Paratyphi, vi khuẩn gây bệnh ly, thương hàn, trực khuẩn E.Coli là tác nhân gây viêm bàng quang. Fecal Coliform gây bệnh nhiễm khuẩn đường tiết niệu, viêm dạ dày, tiêu chảy cấp tính.

- 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...Chỉ thị cho lượng chất hữu cơ có trong nước thải có khả năng bị phân hủy hiếu khí bởi vi sinh vật chính là chỉ số BOD₅. Chỉ số BOD₅ biểu diễn lượng oxy cần thiết mà vi sinh vật phải tiêu thụ để phân hủy lượng chất hữu cơ dễ phân hủy có trong nước thải. Như vậy chỉ số BOD₅ càng cao cho thấy lượng chất hữu cơ có trong nước thải càng lớn, oxy hòa tan trong nước thải ban đầu bị tiêu thụ nhiều hơn, mức độ ô nhiễm của nước thải cao hơn.
- 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. Các chất dinh dưỡng như N, P có nhiều trong nước thải sinh hoạt chính là các yếu tố gây nên hiện tượng phú dưỡng hóa.

2. Tác động của chất thải rắn đến môi trường:

- Chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt hàng ngày của người dân, từ các khu nhà ở cao tầng, nhà hàng,... Rác thải loại này bao gồm các mảnh nylon, giấy vụn, thức ăn dư thừa,...và lá cây. 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 của các doanh nghiệp sản xuất, nhu cầu về ở và sinh hoạt hàng ngày,...nên ảnh hưởng đến môi trường không khí ở đây là đáng kể.
- Ngoài ra 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,...

VIII. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm môi trường

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

Để đảm bảo an toàn lao động trong xây dựng cơ bản cũng như an toàn về mặt môi trường, phải có những biện pháp khắc phục hữu hiệu, một số biện pháp 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, chúng tôi sẽ thực hiện một số biện pháp cụ thể như sau:

1.1. 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 như:

- + Phân bố mật độ xe ra vào chuyên chở nguyên vật liệu phù hợp, tránh ùn tắc gây ô nhiễm khói bụi cho khu vực.

- + Khi chuyên chở vật liệu xây dựng, các xe vận tải phải được phủ kín, tránh rơi vãi đất, đá, cát ra đường.

- + Khi bốc dỡ nguyên vật liệu sẽ trang bị bảo hộ lao động để hạn chế bụi ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân.

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

1.2. 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 rác thải sinh hoạt, cấm việc đốt rác thải trong khu vực để gây ra hỏa hoạn trong khu vực lân cận.

- + Nghiêm cấm phóng uế bừa bãi, công trường cần xây dựng các khu nhà vệ sinh cạnh lán trại, các hầm tự hoại 3 ngăn của các nhà vệ sinh phải được xây dựng phù hợp với số lượng công nhân sử dụng.

1.3. Không 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 khác đối với chất thải rắn là kim loại và nhựa, giấy, sắt thép, nhựa, gỗ.

- + Phải thu gom rác hàng ngày hoặc hàng tuần, tập trung vào một chỗ tránh để bừa bãi sau đó tiêu hủy hoặc chôn lấp tại khu vực.

+ San lấp vào những chỗ trũng hoặc mặt bằng các loại chất thải rắn vô cơ như xà bần (gạch vỡ, bê tông).

1.4. Không chế ô nhiễm tiếng ồn:

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

2. Các biện pháp không chế ô nhiễm khi quy hoạch được thực hiện

2.1. Không chế ô nhiễm nước thải

- 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 thải ở từng khu dân cư, khu vui chơi giải trí, nhà nghỉ, nhà hàng... cần được xử lý cục bộ trước khi thải ra hệ thống cống chung của khu vực. Nước được đưa vào bể tự hoại 3 ngăn, thường xuyên cho vào chế phẩm EM trong bể tự hoại để tăng cường mật độ vi sinh để phân giải các chất hữu cơ. Bể tự hoại là một công trình đồng thời hai chức năng: lắng và phân hủy cặn lắng. Cặn rắn được giữ lại trong bể từ 3 - 6 tháng, dưới ảnh hưởng của vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân hủy, một phần tạo thành các chất khí và phần còn lại tạo thành các chất vô cơ hòa tan. Lượng bùn dư sau thời gian lưu thích hợp, sẽ thuê xe hút chuyên dùng (loại xe hút hầm cầu) đây là một giải pháp có cấu tạo đơn giản, dễ quản lý, nhưng hiệu quả xử lý tương đối cao. Sau khi nước thải được xử lý sơ bộ thì toàn bộ nước thải sẽ được dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của thành phố.

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

- Cần bố trí những thùng chứa rác công cộng. Hàng ngày đúng vào giờ quy định, xe chở rác đến lấy rác tập trung tại bãi rác tập trung của dự án. Vì đây là 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: vô cơ, hữu cơ riêng lẻ).

- Ngoài ra còn không chế ô nhiễm các sự cố về cháy nổ: Cần trang bị bình chữa cháy cho các khu dân cư, nhà hàng, các công trình công cộng,... để bảo đảm tính an toàn trong công tác phòng cháy chữa cháy.

IX. Tác động tích cực khi triển khai xây dựng theo quy hoạch

- Việc xây dựng khu dân cư mới với đầy đủ cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống cấp thoát nước sẽ góp phần cải thiện môi trường xung quanh, tạo ra cơ hội việc làm cho dân cư trong khu vực, chuyển dịch và cải thiện kinh tế; là quá trình làm phong phú hơn thiên

nhiên vốn có và bảo vệ môi trường sinh thái bền vững. Không làm biến dạng thiên nhiên, có biện pháp kiến trúc và kỹ thuật để góp phần đẹp thêm không gian tự nhiên cho cảnh quan của khu vực.

- Điều kiện môi trường chung được cải thiện đáng kể.
- Việc thu gom rác thải được thiết lập, sẽ không còn thải rác ra môi trường xung quanh nên nguy cơ ô nhiễm do rác thải được giảm thiểu.
- Đồ án quy hoạch phân khu 2B, phường 2, góp phần phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội thành phố Sóc Trăng. Cải tạo cảnh quan, môi trường làm cho bộ mặt đô thị thành phố Sóc Trăng thêm rực rỡ. Trong quy hoạch tổng thể của đồ án đã đề ra đầy đủ các giải pháp khống chế các tác động tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Tuy nhiên cần có các quy định cụ thể đối với các đơn vị thi công cũng như xây dựng qui chế quản lý đầu tư xây dựng để hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường.

CHƯƠNG 7. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ QUY HOẠCH PHÂN KHU

(Theo thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về thiết kế đô thị)

1. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi

1.1. Nguyên tắc xác định khoảng lùi xây dựng

- Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn theo quy định;

- Khoảng lùi tối thiểu (m) của công trình phụ thuộc vào bề rộng lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m) và chiều cao xây dựng công trình (m). Cụ thể như sau:

Lộ giới <19m, chiều cao công trình \leq 19m thì khoảng lùi =0;

Lộ giới <19m, chiều cao công trình =23m thì khoảng lùi = 3m;

Lộ giới <19m, chiều cao công trình =25m thì khoảng lùi = 4m;

Lộ giới <19m, chiều cao công trình \geq 28m thì khoảng lùi = 6m;

Lộ giới từ 19m đến dưới 22m, chiều cao công trình \leq 22m thì khoảng lùi =0;

Lộ giới từ 19m đến dưới 22m, chiều cao công trình =25m thì khoảng lùi =3m;

Lộ giới từ 19m đến dưới 22m, chiều cao công trình \geq 28m thì khoảng lùi = 6m;

Lộ giới từ 22m đến dưới 25m, chiều cao công trình \leq 25m thì khoảng lùi =0;

Lộ giới từ 22m đến dưới 25m, chiều cao công trình \geq 28m thì khoảng lùi = 6m;

Lộ giới \geq 25m, chiều cao công trình \leq 25m thì khoảng lùi =0;

Lộ giới \geq 25m, chiều cao công trình \geq 28m thì khoảng lùi = 6m

- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

1.2. Khống chế về khoảng lùi trên các trục chính, trục cảnh quan

- Đường Quốc lộ 1:

+ Lộ giới 34m;

+ Khoảng lùi mỗi bên 6m;

- Đường Trần Hưng Đạo :

+ Lộ giới 28m;

+ Khoảng lùi mỗi bên 3-4m;

- Đường Nguyễn Văn Linh:
 - + Lộ giới 26m;
 - + Khoảng lùi mỗi bên 3-4m;
- Đường Công Tráng, đường Dương Kỳ Hiệp :
 - + Lộ giới 24m;
 - + Khoảng lùi mỗi bên 3-4m;
- Đường N3 - trục chính KDC 586 nổi dài:
 - + Lộ giới 18m;
 - + Khoảng lùi mỗi bên 3m;
- Các tuyến đường khác có lộ giới 12, 13m khuyến nghị khoảng lùi tối thiểu 2m.

2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

2.1. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính

a) Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc (trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực)

- Nhà liên kế cải tạo, xây dựng mới:
 - + Nhà liên kế xây dựng trên các trục chính chiều cao khuyến nghị từ 03 đến 05 tầng;
 - + Mặt bằng đảm bảo khoảng lùi sân trước, sân sau phù hợp theo quy định và quy chế quản lý;
 - + Kiến trúc hiện đại, phù hợp bản sắc, phong tục tập quán địa phương; mặt bằng các tầng tổ chức giếng trời để thông gió chiếu sáng tự nhiên;
- Nhà ở biệt thự phố: nhằm làm đa dạng các loại hình nhà ở đô thị, cho phép xây dựng công trình nhà ở biệt thự đơn lập và song lập trên các đường trục chính;
 - + Nhà biệt thự phố chiều cao khuyến nghị từ 02 đến 03 tầng;
 - + Nhà ở xây dựng đảm bảo khoảng lùi; có sân vườn trồng cây xanh, đi dạo; mật độ xây dựng tối đa 60% diện tích lô đất;
 - + Kiến trúc hiện đại, mang bản sắc địa phương; mái lợp ngói hoặc mái bằng; tổ chức thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
- Kiến trúc công trình công cộng:
 - + Đảm bảo khoảng lùi, mật độ xây dựng, diện tích cây xanh tối thiểu;
 - + Công trình kiến trúc hiện đại, xây dựng theo hướng hợp khối, nâng quy mô tầng cao làm điểm nhấn kiến trúc cho khu vực đô thị;

b) Cây xanh cho các trục đường chính:

Khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương, phù hợp thổ nhưỡng, tạo bản sắc đô thị.

- Cây xanh đường phố gồm: cây sao, dầu, long não,...
- Dãy phân cách, cây xanh cảnh quan rộng 2-3m; trồng xen các loại cây hoa, lá đẹp, tạo mỹ quan, cải thiện môi trường đô thị.

2.2. Các khu vực không gian mở

- Tại các giao lộ lớn, vòng xoay nút giao thông được tổ chức kết hợp không gian vườn hoa, hồ nước, công trình biểu tượng nhằm tạo không gian, tầm nhìn, thẩm mỹ đô thị cho khu vực.
- Các công trình kiến trúc xung quanh giao lộ, vòng xoay nút giao thông được thiết kế phải đảm bảo tầm nhìn giao thông, kiến trúc hiện đại, thẩm mỹ cao;
- Sử dụng chiếu sáng nghệ thuật công trình về đêm;

2.3. Các công trình điểm nhấn

- Xây dựng cụm công trình giáo dục; trung tâm công cộng - hỗn hợp thành cụm kiến trúc điểm nhấn toàn khu;

3. Các ô phố, nhóm nhà ở

3.1. Mật độ, tầng cao, hình thức kiến trúc, thể loại công trình đối với khu vực đô thị mới.

a). Đối với ô phố liên kế xây dựng mới

- Mật độ xây dựng tối đa 80%;
- Tầng cao từ 02 đến 03 tầng; đối với các trục chính xây dựng tối đa 06 tầng;
- Hình thức kiến trúc: kiến trúc hiện đại, kết cấu kiên cố; đảm bảo khoảng lùi, thông tầng địa dịch; tổ chức thông thoáng chiếu sáng tự nhiên;

b). Đối với lô đất xây dựng nhà vườn, biệt thự

- Nhà biệt thự chiếm khoảng 10% diện tích đất ở; xây dựng với mật độ tối đa 60%; tầng cao từ 01 đến 03 tầng;
- Hình thức kiến trúc: nhà ở có sân vườn; kiến trúc hiện đại, phù hợp với khí hậu, phong tục tập quán địa phương;

c). Đối với các lô đất ở cho người thu nhập trung bình thấp

- Mật độ xây dựng tối đa 80%;
- Tầng cao từ 01 đến 02 tầng;
- Hình thức kiến trúc: loại hình nhà ở liên kế; kiến trúc đơn giản, tổ chức thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên; ưu tiên sử dụng các loại vật liệu nhẹ, vật liệu địa phương,...

3.2. Các lô đất ở hiện trạng cải tạo

- Nhà ở khu vực cải tạo được xây dựng theo hướng nâng tầng cao, giảm mật độ xây dựng; đảm bảo khoảng lùi trên các trục đường chính;
- Tăng cường diện tích trồng cây xanh, khuôn viên vườn hoa, cải thiện vi khí hậu;

3.3. Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, mặt nước, tiện ích đô thị trong các ô phố.

- Đối với các nhóm nhà ở xây dựng mới:
 - + Tổ chức các tiểu công viên, vườn hoa, sân chơi, đi dạo kết hợp các tiểu kiến trúc, công trình dịch vụ quy mô nhỏ bên trong các nhóm nhà ở;
 - + Xây dựng các công trình dịch vụ, công cộng cấp đơn vị ở đáp ứng theo nhu cầu và quy mô dân số phát triển;
- Đối với các ô phố cải tạo hiện trạng:
 - + Tăng cường trồng cây xanh đường phố, cây xanh bên trong công trình;
 - + Tổ chức các vườn hoa, khuôn viên cây xanh tại các nơi đất trống nhằm cải thiện vi khí hậu;

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Đồ án quy hoạch phân khu số 2B, phường 2, thành phố Sóc Trăng là đồ án quy hoạch quan trọng đối với sự phát triển đô thị của thành phố. Đây là khu vực mới phát triển dân cư tập trung khá đông; các khu dân cư phát triển một cách tự phát nên dẫn đến nhu cầu xây dựng hạ tầng theo quy hoạch là rất lớn. Đồ án quy hoạch được duyệt sẽ góp phần định hướng xây dựng, tạo vẻ mỹ quan, đô thị hiện đại đạt yêu cầu đô thị loại II.

Kính đề nghị Ủy Ban Nhân Dân thành phố Sóc Trăng xem xét thẩm định, phê duyệt Đồ án để triển khai các bước tiếp theo.

Sóc Trăng, ngày tháng năm 2018
CÔNG TY CP TƯ VẤN - XÂY DỰNG
GIÁM ĐỐC

ThS. Kts Trần Kim Giang