

MỤC LỤC

MỤC LỤC	1
PHẦN MỞ ĐẦU	4
1. Các căn cứ pháp lý.....	4
1.1. Lý do cần thiết phải lập quy hoạch:.....	4
1.2. Căn cứ pháp lý.....	4
2. Tính chất, mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án điều chỉnh quy hoạch.....	6
2.1. Tính chất:.....	6
2.2. Mục tiêu:.....	6
2.3. Nhiệm vụ:.....	6
3. Giới hạn, phạm vi nghiên cứu.....	7
3.1. Vị trí ranh giới:.....	7
3.2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:.....	7
CHƯƠNG I: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP	8
1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	8
1.1. Địa hình.....	8
1.2. Khí hậu.....	8
1.3. Thủy văn:.....	10
1.4. Địa chất công trình.....	10
1.5. Địa chất thủy văn:.....	10
2. Đặc điểm hiện trạng hạ tầng xã hội.....	11
2.1. Hiện trạng dân số:.....	11
3. Đặc điểm hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	13
3.1. Giao thông:.....	13
3.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:.....	14
4. Đánh giá tổng hợp các điều kiện hiện trạng.....	16
4.1. Thuận lợi.....	16
4.2. Khó khăn.....	16
5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:.....	17
6. Quy mô dân số:.....	17
7. Dự kiến số lượng học sinh trong khu quy hoạch:.....	17
8. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:.....	17
9. Chỉ tiêu thiết kế quy hoạch sử dụng đất trong khu quy hoạch:.....	18
CHƯƠNG II: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT	19
1. Quan điểm quy hoạch.....	19
2. Các khu chức năng chủ yếu.....	19
2.1. Các khu ở.....	19
2.2. Công trình công cộng, dịch vụ đô thị.....	19
2.3. Khu cây xanh, TDTT.....	19
3. Quy hoạch sử dụng đất.....	20
3.1. Đất công trình công cộng và sản xuất hiện trạng.....	21
3.2. Đất văn hóa cây xanh và TDTT:.....	23
3.3. Đất ở:.....	24
4. Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.....	25
4.1. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc toàn khu.....	25
4.2. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực.....	26
CHƯƠNG III: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	27

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 3B, PHƯỜNG 3

1. Giao thông.....	27
1. 1. Cơ sở thiết kế:.....	27
1. 2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng:.....	27
1. 3. Đường trong khu quy hoạch:.....	28
2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:.....	33
2. 1. Cơ sở thiết kế:.....	33
2. 2. Giải pháp thiết kế:.....	33
3. Quy hoạch cấp nước:.....	36
3. 1. Cơ sở quy hoạch:.....	36
3. 2. Phương án quy hoạch cấp nước :.....	36
4. Quy hoạch thoát nước bản.....	38
4. 1. Cơ sở qui hoạch:.....	38
4. 2. Giải pháp qui hoạch hệ thống thoát nước bản :.....	38
5. Giải pháp về vệ sinh môi trường :.....	39
5. 1. Rác :.....	39
5. 2. Nghĩa địa:.....	40
6. Quy hoạch cấp điện:.....	40
6. 1. Hiện trạng lưới điện:.....	40
6. 2. Cơ sở thiết kế:.....	40
Phụ tải điện :.....	41
6. 3. Nguồn và lưới điện:.....	41
6. 4. Khái toán:.....	42
CHƯƠNG IV: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....	44
1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu:.....	44
1.1 . Phạm vi nghiên cứu:.....	44
1.2 . Nội dung nghiên cứu:.....	44
2. Dự báo các tác động đến môi trường:.....	44
2.1. Tình hình hiện trạng môi trường trong khu vực nghiên cứu:.....	44
2.2. Dự báo:.....	45
3. Đánh giá các tác động chính đến môi trường và các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường:.....	46
3.1. Môi trường không khí:.....	46
3.2. Môi trường nước:.....	47
3.3. Môi trường đất và cảnh quan:.....	47
3.4. Môi trường sinh thái:.....	48
3.5. Môi trường kinh tế- xã hội:.....	48
CHƯƠNG V: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	50
1. Một số nội dung về thiết kế đô thị:.....	50
1.1. Bố cục không gian các khu trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng:.....	50
1.2. Tầng cao xây dựng và khoảng lùi xây dựng công trình:.....	51
1.3. Các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan :.....	52
1.3.1. Các lô đất ở:.....	52
1.3.2. Các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, chợ:.....	53
1.3.3. Hình khối kiến trúc, mái đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công:.....	54
1.3.4. Màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình:.....	57
1.3.5. Công trình tiện ích đô thị, giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh:.....	58
1.3.6. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:.....	59

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 3B, PHƯỜNG 3

2. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu:.....	59
CHƯƠNG VI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	60

PHẦN MỞ ĐẦU

TÊN ĐỒ ÁN:

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 3B PHƯỜNG 3,
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

1. Các căn cứ pháp lý

1. 1. Lý do cần thiết phải lập điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch phân khu số 3B, Phường 3, thành phố Sóc Trăng tỷ lệ 1/2.000 là bước tiếp theo triển khai đồ án quy hoạch chung của thành phố đã được duyệt. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân khác nhau việc thực hiện quy hoạch chưa phù hợp, mặt khác hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thay đổi nên đồ án quy hoạch cũ có một số điểm không còn phù hợp với thực tế, hơn nữa việc định hướng thành phố Sóc Trăng từ đô thị loại III lên loại II cũng là một lý do quan trọng. Vì vậy việc nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch để đồ án không bị lạc hậu và xa rời thực tế là điều cần thiết.

- Do đó, việc lập điều chỉnh quy hoạch phân khu dân cư số 3B phường 3, tỷ lệ 1/2.000 làm cơ sở thực hiện quản lý quy hoạch, xây dựng và đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

1. 2. Căn cứ pháp lý

1. 2. 1 Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 06 năm 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 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 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 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 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 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 Công văn số 1533A/CTUBND-HC ngày 20 tháng 11 năm 2014 của Chủ tịch UBND thành phố Sóc Trăng về việc giao phòng Quản lý Đô thị lập quy hoạch 04 phân khu trên địa bàn thành phố Sóc Trăng;
- Căn cứ Công văn số 1208/SXD-QHXD ngày 06 tháng 10 năm 2016 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc có ý kiến nhiệm vụ quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Sóc Trăng.
- Căn cứ nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 13 về việc phân loại đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Biên bản ngày 21 tháng 06 năm 2016 của Phòng Quản lý đô thị về việc góp ý điều chỉnh quy hoạch 06 phân khu đã phê duyệt và 04 phân khu đang lập trên địa bàn thành phố Sóc Trăng;

– Căn cứ Biên bản ngày 12 tháng 08 năm 2016 của Phòng Quản lý đô thị về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ quy hoạch phân khu số 3B Phường 3, thành phố Sóc Trăng;

– Căn cứ quyết định số..../QĐHC-CTUBND ngày của chủ tịch UBND thành phố Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ “ Quy hoạch phân khu số 3B, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng”.

1. 2. 2 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.

2. Tính chất, mục tiêu, nhiệm vụ của đề án điều chỉnh quy hoạch

2. 1. Tính chất:

– Đây là khu dân cư hiện trạng, cải tạo và mở rộng hoàn chỉnh đồng bộ đảm bảo các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tương đương đô thị loại II. Đồng thời đây cũng là khu vực trung tâm hiện hữu được chỉnh trang của phường 3, thành phố Sóc Trăng tập trung một số công trình công cộng cấp thành phố và hệ thống công trình công cộng với quy mô cấp Phường.

2. 2. Mục tiêu:

– Mục tiêu của đề án điều chỉnh quy hoạch là xây dựng một khu đô thị của thành phố đồng bộ, hoàn chỉnh đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư và quá trình đô thị hóa của khu vực. Giải quyết khớp nối giữa khu dân cư nông thôn và khu vực đô thị về hạ tầng kỹ thuật, xã hội. Lấy đây làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý công trình xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. 3. 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.

3. Giới hạn, phạm vi nghiên cứu

3.1. Vị trí ranh giới:

- Vị trí và ranh giới khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch nằm trên địa bàn Phường 3, thành phố Sóc Trăng (giáp với Phường 10 và có một phần đất thuộc phạm vi phường 10 (xem bản vẽ hiện trạng)). Có vị trí giới hạn như sau:

- + Phía Đông giáp: đường Lê Hồng Phong.
- + Phía Nam giáp: đất ruộng phường 10 (xem bản vẽ hiện trạng).
- + Phía Tây giáp: đường Trần Hưng Đạo.
- + Phía Bắc giáp: đường Dương Minh Quang.

3.2. Quy mô, tỷ lệ lập điều chỉnh quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 280 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000

CHƯƠNG I: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP

1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

1.1. Địa hình

– Địa hình khu vực thiết kế tương đối bằng phẳng với cao độ trung bình khoảng 1m và được chia thành 4 khu vực khác nhau:

+ Khu vực phía Bắc giáp đường Dương Minh Quang bao gồm phần ruộng có cao độ từ 0,5- 0,85m. Trong khu vực này có một số nhà dân đắp nền có độ cao 1,2- 1,8m.

+ Khu vực Nam tiếp giáp với phường 10 là vườn cây lâu năm và ruộng lúa 0,8 – 1,20 m.

+ Khu vực phía Đông giáp đường Lê Hồng Phong, khu vực trên cặp tuyến đường có một số nhà dân sinh sống đắp nền có độ cao trung bình từ 1,0m – 1,4m, đi sâu về phía sau là khu vực đất cây lâu năm, đất trồng lúa tương đối thấp có độ cao từ 0,8 – 1,2m.

+ Khu vực phía Tây giáp với đường Trần Hưng Đạo, khu vực này tập trung đông dân cư sinh sống, tương đối ổn định, cao độ từ 2,0 – 2,5m, tuy nhiên có một số hộ dân sinh sống trong hẻm có cao độ nền thấp hơn, dao động từ 1,0 – 1,7m.

1.2. Khí hậu

– Nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa với các đặc trưng sau đây:

1.2.1 Nhiệt độ không khí:

– Nhiệt độ không khí trung bình tại Thành phố khá cao khoảng 26,80 C. Nhiệt độ cao vào các tháng mùa khô trung bình từ 27-28 độ, cao nhất là 28,5 độ vào các tháng 4 và 5. Nhiệt độ cao tuyệt đối: 37,8 độ C. Vào các tháng mùa mưa nhiệt độ không khí thấp hơn. Nhiệt độ thấp tuyệt đối: 16,20 C. Nhiệt độ giao động trong ngày không lớn từ 8- 10o C. Vào mùa khô, giao động nhiệt độ trong ngày lớn hơn khoảng 15 độ. Biên độ nhiệt giao động giữa các tháng không lớn chỉ khoảng 2-3 độ.

1. 2. 2 Độ ẩm không khí:

– Độ ẩm trung bình năm tại thành phố Sóc Trăng tương đối thấp khoảng 83%. Độ ẩm thay đổi phụ thuộc vào mùa mưa và mùa khô. Vào mùa mưa độ ẩm không khí tương đối cao, trung bình khoảng 90%. Độ ẩm tối cao khoảng 92%. Về mùa khô độ ẩm giảm xuống trung bình khoảng 79%. Độ ẩm không khí tối thấp : 62%.

1. 2. 3 Năng và bức xạ mặt trời:

– Sóc Trăng giống nhiều vùng khác trong vùng ĐBSCL có lượng bức xạ mặt trời tương đối ổn định và khá cao. Tổng giờ nắng trong năm có khoảng 2396 giờ. Số ngày có sương mù trung bình: 3,4 ngày/năm. Tổng lượng bức xạ trung bình trong năm đạt 140-150 Kcal/năm. Tổng giờ nắng trung bình trong mỗi năm khoảng 2.600 giờ. Trong các tháng mùa khô, tổng giờ nắng trung bình trong 1 tháng khá cao. Ví dụ, tháng 3 tổng số giờ nắng có gần 300 giờ. Trong khi đó các tháng mùa mưa có số giờ nắng ít hơn (tháng 8 chỉ có gần 150 giờ).

1. 2. 4 Mưa và lượng bốc hơi:

– Lượng mưa trung bình năm vào khoảng 1.846 mm. Lượng mưa tập trung không đều trong các tháng tạo thành 2 mùa đặc trưng: mùa mưa và mùa khô. Lượng mưa lớn nhất tới 2611mm/năm. Lượng mưa nhỏ nhất có 159mm/năm. Mùa mưa từ tháng 5 tới tháng 11 nhưng tập trung nhất là các tháng 8,9,10. Các tháng trong mùa mưa chiếm trên 90% lượng mưa cả năm. Các tháng mùa khô từ tháng 12 tới tháng 4 năm sau chỉ chiếm chưa đầy 10% tổng lượng mưa. Có những tháng hầu như không mưa như tháng 1 và 2. Do nguồn nước ngọt theo sông, kênh rất hạn chế và thường bị nhiễm mặn hoặc nhiễm phèn nên về mùa khô nước sinh hoạt khá khó khăn, đặc biệt tại những khu chưa có nước máy. Lượng bốc hơi tương đối cao, trung bình 25mm/ngày. Vào các tháng mùa khô lượng bốc hơi trong không khí lên tới 30-40m.m/ngày. Các tháng mùa mưa lượng bốc hơi không khí thấp hơn khoảng 16-25mm/ngày.

1. 2. 5 Gió, bão:

– Do nằm ở vị trí gần biển đông và vịnh Thái Lan nên Thành phố bị chi phối bởi hệ thống gió mùa. Hệ thống gió thịnh hành theo hướng Tây Bắc-Đông Nam vào các tháng 11 và tháng 12. Hệ thống gió này tạo thời tiết không mưa, khô,

nóng. Từ tháng 1 tới tháng 4 gió chuyển dần từ Đông và Đông Nam. Trong mùa mưa, từ tháng 5 đến tháng 9 gió chuyển dần theo hướng Đông Nam sang Tây Nam và Tây. Sang tháng 10 gió thay đổi từ hướng Tây Nam đến Tây Bắc và hướng Đông. Thành phố Sóc Trăng không có bão. Tốc độ gió trung bình khoảng 3-6m/giây. Tuy nhiên nhiều cơn gió mạnh trong mưa có thể đạt tốc độ 25-35m/giây.

1. 3. Thủy văn:

– Trong khu vực quy hoạch có hệ thống kênh rạch dày đặc với mật độ dòng chảy 1,1km/km². Trong đó kênh chính là: kênh Maspero độ rộng từ 40 - 60m, còn lại là hệ thống các kênh rạch nhỏ 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 t + 0,4 đến 1,4m vì vậy khu vực quy hoạch không bị ngập lũ.

1. 4. Địa chất công trình

– Địa chất công trình: hiện nay chưa có tài liệu khảo sát địa chất cho khu vực quy hoạch, tuy nhiên qua tham khảo địa chất xây dựng một số công trình cho thấy cấu tạo nền đất 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.

1. 5. Địa chất thủy văn:

– 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, 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 hiện trạng toàn phường 3 là 25.458 dân (*Căn cứ theo số liệu bảng thống kê dân số, số hộ, dân tộc, số cư tri của thành phố Sóc Trăng của Cục thống kê TPST, số liệu tính đến 31/12/2015*).

- Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch chỉ chiếm khoảng 45,71 % diện tích toàn phường nên dân số hiện trạng ước tính cũng sẽ chiếm 45,71% dân số toàn phường là 11.636 dân.

2.1.1 Hiện trạng nhà ở và sử dụng đất ở:

✓ Nhà ở tập trung.

- Nhà kiên cố , bán kiên cố chủ yếu tập trung trên các tuyến đường lớn chính như đường Trần Hưng Đạo, đường Dương Minh Quang và đường Lê Hồng Phong .

- Nhà tạm chiếm tỷ lệ tương đối cao, chủ yếu phân bố theo các hẻm chật hẹp có nguy cơ thành nhà ổ chuột, khó phòng chống cháy .

- Đất ở tập trung chủ yếu phân bố các khu vực giáp đường Lê Hồng Phong, đường Dương Minh Quang, đường Văn Ngọc Chính, đường Trần Hưng Đạo,... và các con hẻm nhỏ.

✓ Nhà ở phân tán.

- Chủ yếu tập trung ở khu vực nhà vườn, phía sau các lộ chính, số lượng nhà ở không đáng kể.

2.1.2 Công trình quản lý kinh tế – xã hội :

- Trung tâm phòng chống bệnh xã hội, trung tâm y tế dự phòng xây dựng kiên cố và bán kiên cố, một số công trình đã quá niên hạn sử dụng và xuống cấp, một số công trình xây dựng thời gian gần đây sử dụng tốt.

- Trạm y tế phường 3 nằm trên đường Dương Minh Quang , xây dựng kiên cố, tuy nhiên diện tích xây dựng nhỏ, chưa phù hợp với tiêu chí, cần mở rộng thêm diện tích xây dựng .

- Trường cao đẳng cộng đồng xây dựng kiên cố và bán kiên cố hiện đang sử dụng tốt, tuy nhiên một số hạng phục công trình có dấu hiệu xuống cấp.

- Trường tiểu học Lê Hồng Phong nằm trên đường Văn Ngọc Chính đang sử dụng nhưng diện tích hẹp, xuống cấp, xây dựng bán kiên cố cấp 4.
- Chợ mùa xuân nằm trên đường Văn Ngọc Chính, đường vào chùa Dơi đang được sử dụng.
- Bãi xe khu du lịch nằm sau chợ mùa xuân đang được sử dụng;
- Trụ sở BND khóm 3 nằm đối diện chùa Dơi, đang sử dụng và có dấu hiệu xuống cấp;

2. 1. 3 Hiện trạng Công trình tôn giáo :

- Gồm có : chùa Mahatup (chùa Dơi) , phủ thờ Họ Lý, tất cả đều xây dựng kiên cố và bán kiên cố .

Bảng 1: Hiện trạng công trình công cộng và sản xuất:

KH	Hạng mục	Diện tích (ha)	Ghi chú
	I. Đất CT. công cộng	2,904	
1.	Trường Cao Đẳng Cộng Đồng	1,940	“
2.	Trung tâm phòng chống bệnh XH, Trung tâm Y tế dự phòng	0,540	“
3.	Trường tiểu học Lê Hồng Phong	0,187	"
4.	Trạm y tế phường 3	0,032	"
5.	Chợ Mùa Xuân	0,096	"
6.	Trụ sở BND khóm 3(đối diện chùa Dơi)	0,01	"
7.	Đất trống do UBND phường 3 quản lý	1,04	"
8.	Bãi xe	0,298	"
	II. Tôn Giáo	6,75	"
9	Chùa MaHaTup (Chùa Dơi)	6,70	"
10	Phủ thờ họ Lý	0,050	"
	III. Nghĩa trang, nghĩa địa	4,611	"
11	Nghĩa địa Phước Kiến	4,611	"
	Tổng cộng	14,765	

Bảng 2: Hiện trạng sử dụng đất.

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1.	Đất công trình công cộng	2,904	1,03
2.	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	4,611	1,66
3.	Đất ở	50,748	17,3
4.	Đất Tôn giáo	6,75	2,63
5.	Đất trồng lúa	139,685	49,77
6.	Đất trồng cây lâu năm	30,350	10,88
7.	Sông , rạch	6,100	2,38
8.	Giao thông	38,175	14,35
Cộng		280	100

3. Đặc điểm hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

3. 1. Giao thông:

3. 1. 1 Giao thông đối ngoại:

– Đoạn đường Trần Hưng Đạo đi qua và giáp ranh phía Tây khu vực thiết kế, tuyến đường này nối từ trung tâm thành phố Sóc Trăng đi về hướng Đại Tâm thẳng ra QL1A có chiều rộng khoảng 27m (bao gồm vỉa hè), kết cấu BT nhựa mới được mở rộng.

– Ngoài tuyến đường Trần Hưng Đạo trên tại khu vực có tuyến đường Lê Hồng Phong nối từ Lê Duẩn đi qua hết khu vực theo hướng Đông và đi Huyện Mỹ Xuyên , mặt đường rộng khoảng 8 – 9m , kết cấu bê tông nhựa đang được sử dụng, tuy nhiên có nhiều đoạn thấp và xuống cấp.

– Giao thông thủy trong khu vực quy hoạch ít được sử dụng vì bề rộng sông khá hẹp từ 2-16m, chủ yếu kênh rạch, mương nước phục vụ tưới tiêu.

+ Các tuyến kênh hiện trạng trong khu quy hoạch gồm:

BẢNG THỐNG KÊ CÁC TUYẾN KÊNH HIỆN TRẠNG					
STT	TÊN KÊNH	CHIỀU DÀI(M)	CHIỀU RỘNG(M)	ĐỘ SÂU(M)	GHI CHÚ
1	KÊNH N1	700	2,0_3,0	1,0-1,2	đã lấp
2	KÊNH N2	856	7,0-13,0	2,0-2,5	đang sử dụng
3	KÊNH N3	655	5,5-8,5	1,5-2,5	đang sử dụng
4	KÊNH N4	690	3,0-4,0	1,0-1,5	cạn, bị bồi lấp
5	KÊNH N5	2400	7,0-16,0	2,5-4,0	đang sử dụng
6	KÊNH N6	450	3,0-4,0	0,8-1,0	cạn, bị bồi lấp
7	KÊNH N7	450	2,5-3,0	0,8-1,0	cạn, bị bồi lấp
8	KÊNH D1	800	2,5-4,0	1,2-2,0	đang sử dụng
9	KÊNH D2	950	10,0-16,0	2,5-3,5	đang sử dụng
10	KÊNH D3	1200	3,5-6,5	2,0-2,5	đang sử dụng
11	KÊNH D4	1550	3,5-6,5	2,0-2,5	đang sử dụng
12	KÊNH D5	950	3,0-5,5	1,2-2,5	đang sử dụng
13	KÊNH D6	400	3,0-4,0	1,0-1,5	cạn, bị bồi lấp

3. 1. 2 Giao thông đối nội:

- Ngoài các tuyến đường đối ngoại trên, hệ thống đường giao thông đối nội tại khu vực còn có đường Dương Minh Quang vừa mới hoàn thành đưa vào sử dụng có chiều rộng mặt đường là 8m, kết cấu nhựa.

- Đường Văn Ngọc Chính dẫn vào chùa Dơi với chiều rộng đường 7,5m, vỉa hè 4m, kết cấu nhựa hiện đang sử dụng tốt.

- Ngoài ra còn lại chủ yếu là các tuyến đường nhỏ hẹp, đường hẻm, dân cư sinh hoạt đi lại bằng các lối mòn nhỏ hẹp quanh co rất khó khăn phức tạp, không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật hạ tầng của đô thị.

3. 1. 3 Bến bãi:

-Hiện tại có bãi xe nằm sau chợ Mùa Xuân với diện tích 2980m².

3. 2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

3. 2. 1 Hiện trạng địa hình và thoát nước mưa:

- Địa hình:Phân khu số 3B phường có diện tích quy hoạch là280,00 ha nằm ởphía Namtrung tâm thành phố Sóc Trăng. Phía Bắc giáp đường Dương Minh Quang, phía Nam giáp đất ruộng phường 10, phía Đông giápđường Lê Hồng Phong và phía Tây giáp với đường Trần Hưng Đạo. Địa hình tự nhiên bằng và

thấp, dốc dần ra phía bờ sông. Ngoài phần dân cư hiện hữu, còn lại là đất ruộng, đất vườn thấp trũng sinh lầy do rạch và 1 số cao độ trung bình $0,7m \div 0,8m$.

– Thoát nước mưa : Hệ thống thoát nước mưa hiện hữu mới chỉ có ở khu trung tâm đông dân cư gồm mương hở, mương xây nắp đan, cống tròn BTCT chạy dọc các đường Trần Hưng Đạo, đường Lê Hồng Phong, Văn Ngọc Chính,... và xả ra các kênh, mương hiện hữu. Tuy nhiên vẫn còn một số tuyến đường bị ngập cục bộ do chưa có hệ thống thoát hay hay hệ thống thoát nước không đảm bảo.

3. 2. 2 Hiện trạng cấp nước:

– Khu vực quy hoạch hiện được cung cấp bởi 03 nhà máy nước của Thành phố là:

+ Nhà máy nước ngầm số 1: nằm trên đường Nguyễn Chí Thanh. Công suất $14.000 m^3/ngđ$, hiện chỉ phát nước tối đa $12.000 m^3/ngđ$, có 10 giếng khoan ở độ sâu 110m và 170m với công suất giếng $q = 100 - 120 m^3/h$.

+ Nhà máy nước ngầm số 2: nằm trên đường Phú Lợi, được xây dựng và hoạt động vào năm 1999. Công suất $8.000 m^3/ngđ$, có 3 giếng khoan 1 giếng nước nóng sâu 480m công suất $q = 120 m^3/h$ và 2 giếng sâu 150 – 170m công suất $q = 100 - 150 m^3/h$.

+ Trạm cấp nước ngầm sông Đĩnh công suất $2.000 m^3/ngđ$ được xây dựng và hoạt động tháng 10/2005.

– Khu vực các phường trong nội ô thành phố đều có mạng lưới đường ống cấp nước đi qua .

– Cụ thể ở khu dân cư số 3B phường 3 có các tuyến ống chính như P100 – P250 trên đường Lê Hồng Phong , đường Trần Hưng Đạo, đường Văn Ngọc Chính và Dương Minh Quang .

– Khoảng 60% các hộ tiêu thụ trong khu quy hoạch đều đã được cấp nước sạch. Đường ống chính cấp nước chạy dọc đường hiện hữu cùng với các tuyến nhánh chạy dọc theo các hẻm cấp nước cho các hộ gia đình và các hộ khác.

3. 2. 3 Hiện trạng cấp điện:

– Toàn khu vực hiện được cấp điện từ nguồn điện lưới quốc gia , qua các tuyến trung thế 22KV phát xuất từ trạm biến thế 110KV Phú Lợi.

– Các tuyến trung thế sử dụng dây nhôm lõi thép đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 mét hoặc 14 mét. Các tuyến chính đi theo Trần Hưng Đạo, Lê Hồng Phong, Dương Minh Quang.

– Các trạm hạ thế trong khu vực là loại trạm treo trên trụ ngoài trời, được đấu nối vào lưới trung thế theo sơ đồ bảo vệ bằng FCO và LA. Tổng dung lượng trạm là 2160KVA.

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

– Tuyến trung thế hiện có trong khu vực quy hoạch nằm trên các tuyến đường Lê Hồng Phong, Trần Hưng Đạo, Dương Minh Quang với tổng chiều dài khoảng 6,0km.

4. Đánh giá tổng hợp các điều kiện hiện trạng

4. 1. Thuận lợi

– Khu vực điều chỉnh quy hoạch có một vị trí rất thuận lợi: Nằm ở đầu mối giao thông, có vị trí quan trọng về mặt kinh tế, xã hội, an ninh của Tỉnh và vùng lân cận. Đặc biệt việc tiếp giáp với các tuyến đường đối ngoại quan trọng có một viễn cảnh tốt về mặt cảnh quan môi trường, hấp dẫn các dự án đầu tư, trước hết trong lĩnh vực dịch vụ, thương mại – du lịch. Xây dựng khu dân cư vừa tận dụng được hệ thống hạ tầng sẵn có, vừa tổ chức được đầy đủ các công trình chức năng cần thiết còn thiếu của đô thị, do đó sẽ sớm trở nên sầm uất phù hợp với xu thế và cảnh quan chung.

4. 2. Khó khăn

– Khu đất có một phần không nhỏ là đất ruộng nên cần phải đầu tư nhiều cho xây dựng hệ thống hạ tầng, đồng thời cao độ nền hiện tại khá thấp nên cần phải san lấp mặt bằng với khối lượng san lấp tương đối lớn.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

5.1. Quy mô dân số:

STT	HẠNG MỤC	DÂN SỐ		
		Năm 2015	Năm 2020	Năm 2030
1	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên		1,12	1,11
2	Tỷ lệ tăng dân số cơ học		1,75	2,59
	Tổng dân số toàn phường	25.458	29.327	41.477

(Căn cứ theo số liệu bảng thống kê dân số, số hộ, dân tộc, số cử tri của thành phố Sóc Trăng của Cục thống kê TPST, số liệu tính đến 31/12/2015).

- Quy mô dân số dự kiến trên toàn phường là 41.477 người trên tổng diện tích 616,97ha.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch chỉ chiếm khoảng 45,71 % diện tích toàn phường nên dân số ước tính cũng sẽ ước tính chiếm 45,71% dân số toàn phường như sau:

+ Quy mô dân số dự kiến trong khu vực lập quy hoạch theo từng giai đoạn là: năm 2020 dân số khoảng 13.405 người, năm 2030 dân số khoảng 18.945 người.

5.2. Dự kiến số lượng học sinh trong khu điều chỉnh quy hoạch:

Bảng 4 : Chỉ tiêu phát triển học sinh (lấy tròn) :

TT	Trường	Tiêu chuẩn hs/1000 dân	Số lượng Học sinh
1	Trường mẫu giáo	50	900 – 1.000
2	Trường tiểu học	65	1.200 – 1.300
3	Trường THCS	55	1.000 – 1.100

5.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Bảng 5:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích đất đơn vị ở	M ² /người	8,0 -50,0
2	Đất xây dựng nhà ở	M ² /người	19,0 - 21,0
3	Diện tích đất cây xanh đơn vị ở	M ² /người	≥2
4	Công trình công cộng	M ² /người	1,5- 2,0
5	Cây xanh sử dụng công cộng	M ² /người	≥6

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 3B, PHƯỜNG 3

	ngoài đơn vị ở		
6	Chỉ tiêu đất giao thông trong khu dân dụng	M ² /người	15,5 – 17,5
7	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	M ² /người	40,5 – 45,5
8	Cấp nước tiêu chuẩn dùng nước	L/ng/ngày	120
9	Cấp điện tiêu chuẩn cấp điện năng	KWh/ng/năm	750
10	Thoát nước bản	80% lượng cấp nước	
11	Chất thải rắn	Kg/ng/ngđ	1,0

5.4. Chỉ tiêu thiết kế quy hoạch sử dụng đất trong khu điều chỉnh quy hoạch:

Bảng 6:

TT	Hạng mục	Tiêu chuẩn		Số lượng	D. tích
		Đơn vị	Diện tích	Cnv/hs/c.trình	Đất (ha)
I.	C. trình công cộng				
1	Trạm Y tế	ha/c.trình	≥ 0,05	1	≥ 0,05
2	Thượng mại-DV tổng hợp	Ha/chỗ	0,40 – 0,60	2 - 3	1,20 – 1,80
3	Trường mẫu giáo	m ² /chỗ học	15	900 – 1.000	1,35 – 1,50
4	Trường tiểu học	m ² /chỗ học	15	1.200 – 1.300	1,80 – 1,95
5	Trường TH-CS	m ² /chỗ học	15	1.000 – 1.100	1,50 – 1,65
II	Đất cây xanh-TDĐT				
1	Cây xanh công viên-VH TDĐT	M ² /người	≥6	2	≥11,37
III	Nhà ở				
1	Đất dân dụng	M ² /người	40,5 – 45,5		80,0-90,0
IV	Giao thông				
1	Giao thông	M ² /người	15,5 – 17,5		30,0-35,0

CHƯƠNG II: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

1. Quan điểm quy hoạch

– Tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng, xác định chức năng khu vực điều chỉnh quy hoạch là khu dân cư nội thành mật độ cao.

2. Các khu chức năng chủ yếu

- Các khu ở.
- Công trình công cộng, dịch vụ đô thị.
- Cây xanh công viên, cây xanh cách ly.
- Giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2.1. Các khu ở

– Khu ở bao gồm nhiều loại hình nhà ở khác nhau như: nhà phố, nhà ở liên kết, biệt thự song - đơn lập, nhà chung cư thấp tầng, chung cư cao cấp kết hợp thương mại dịch vụ,..v.v... Sự đa dạng về loại hình nhà ở sẽ làm cho khu quy hoạch phục vụ được đa dạng hơn nhu cầu của mọi người dân. Bên cạnh đó, mỗi nhóm ở cũng có một không gian công cộng, cây xanh và thể dục thể thao đáp ứng bán kính phục vụ tối đa 300-500m. Khu vực trường học nhà trẻ cùng với không gian mở, cây xanh vườn dạo làm cho chất lượng môi trường ở của khu ở tăng cao và hấp dẫn hơn đối với người sử dụng.

2.2. Công trình công cộng, dịch vụ đô thị

– Bao gồm các công trình: trường học, nhà trẻ mẫu giáo, khu thương mại-dịch vụ,...được bố trí xen kẽ trong các lõi giữa khu điều chỉnh quy hoạch dọc theo các trục đường nhằm tạo giao thông thuận lợi và đảm bảo khoảng cách phục vụ.

2.3. Khu cây xanh, TDTT

- Bố trí xen kẽ trong các khu ở.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng 7: Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU				
STT	KÍ HIỆU LÔ ĐẤT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH(HA)	TỶ LỆ (%)
I		ĐẤT Ở	188,70	67,39
1	HT-CT(01, 02,...,17)	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG CẢI TẠO VÀ DÂN DỤNG KHÁC	82,48	
2	NP(01,0 2,...18)	ĐẤT Ở XÂY MỚI VÀ DÂN DỤNG KHÁC	106,22	
II		ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI THIẾT YẾU (HÀNH CHÍNH, Y TẾ, TRƯỜNG HỌC, ...)	11,04	3,94
1	YT-1	TRUNG TÂM PHÒNG CHỐNG BỆNH XÃ HỘI, TRUNG TÂM Y TẾ DỰ PHÒNG	0,54	
2	TYT	TRẠM Y TẾ PHƯỜNG 3	0,09	
3	G-1	TRƯỜNG CAO ĐẲNG CỘNG ĐỒNG	1,83	
4	G-2	TRƯỜNG TIỂU HỌC LÊ HỒNG PHONG	0,17	
5	G-1a	TRƯỜNG MẪU GIÁO QH MỚI	1,50	
6	G-2a	TRƯỜNG TIỂU HỌC QH MỚI	1,71	
7	G-3	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ QH MỚI	1,62	
8	CHO	CHỢ MÙA XUÂN	0,09	
9	BX	BÃI XE (KHU DI LỊCH)	0,30	
10	BND	BND KHÓM 3	0,01	
11	CC	ĐẤT UBND P3 QUẢN LÝ (ĐỐI DIỆN CHÙA DỜI)	1,00	
12	HH	ĐẤT HỖN HỢP	2,18	
III		ĐẤT VĂN HÓA - TDTT - CÂY XANH	11,37	4,06
1	CXCV-VH TDTT	KHU CÂY XANH CÔNG VIÊN-VĂN HÓA TDTT	4,44	
2	CX-CV(1,2)	CÂY XANH-CÔNG VIÊN	6,93	
IV		ĐẤT TÔN GIÁO	6,75	2,41
1	TG-1	CHÙA DỜI (CHÙA MAHATUP)	6,70	
2	TG-2	PHỦ THỜ HỌ LÝ	0,05	
V	DT	ĐẤT DỰ TRỮ (SAU CHÙA DỜI)	7,43	2,65
V I		ĐẤT KÊNH, MƯƠNG NƯỚC	5,50	1,96
VII		GIAO THÔNG	56,64	20,23
TỔNG			280,00	100

3.1. Đất công trình công cộng và sản xuất hiện trạng

3.1.1. Công trình công cộng hiện trạng giữ lại cải tạo:

– Các công trình công cộng và sản xuất không gây ô nhiễm môi trường được giữ lại để cải tạo gồm có:

➤ **Công trình công cộng:**

+ Trung tâm phòng chống bệnh xã hội, trung tâm y tế dự phòng, ký hiệu lô đất: (YT-1), trên đường Lê Hồng Phong, diện tích: 0,540 ha.

+ Trạm y tế phường 3, ký hiệu: (TYT), trên đường Dương Minh Quang, được nâng cấp cải tạo và mở rộng với diện tích: 0,09 ha.

+ Chợ Mùa Xuân, ký hiệu: (CHO), nằm trên đường Văn Ngọc Chính, diện tích: 0,09 ha.

+ Bãi xe(khu du lịch), ký hiệu: (BX), nằm sau chợ Mùa Xuân, diện tích: 0,3 ha.

+ Trụ sở BND khóm 3, ký hiệu: (BND), nằm đối diện chùa Dơi, diện tích: 0,010 ha.

➤ **Công trình giáo dục:**

+ Trường cao đẳng cộng đồng (KH: G-1), trên đường Lê Hồng Phong, diện tích: 1,83 ha.

+ Trường tiểu học Lê Hồng Phong (KH: G-2), trên đường Văn Ngọc Chính, nằm cạnh chùa Dơi, diện tích: 0,17 ha.

➤ **Công trình Tôn giáo:**

+ Chùa Mahatup (chùa Dơi), (KH: TG-1), trên đường Văn Ngọc Chính, diện tích: 6,70 ha.

+ Phủ thờ họ Lý, (KH: TG-2), trên đường Lê Hồng Phong, diện tích: 0,05 ha.

Bảng 8: Danh mục công trình công cộng và sản xuất hiện trạng cải tạo :

Ký hiệu lô đất	Chức năng	Dt.đất xd.(ha)	Ghi chú
	I. Đất công trình công cộng	1,04	
YT-1	Trung tâm phòng chống bệnh XH, Trung tâm y tế dự phòng	0,54	Cải tạo
BND	Trụ sở BND nhóm 3	0,01	Cải tạo
TYT	Trạm y tế phường 3	0,09	Nâng cấp, mở rộng
CHO	Chợ Mùa Xuân	0,09	Cải tạo
BX	Bãi xe (khu du lịch)	0,30	Cải tạo
	II. Đất Giáo dục	2,00	
G-1	Trường cao đẳng cộng đồng	1,83	Cải tạo, chỉnh trang
G-2	Trường TH Lê Hồng Phong	0,17	Cải tạo, chỉnh trang
	III. Đất tôn giáo	6,75	
TG-1	Chùa Mahatup (chùa Dơi)	6,70	Cải tạo, chỉnh trang
TG-2	Phủ thờ họ Lý	0,05	Cải tạo, chỉnh trang
	Tổng cộng	9,79	

3.1.2. Công trình hiện trạng sẽ giải tỏa:

– Riêng đối với các công trình sản xuất, nhà xưởng trong khu quy hoạch sẽ được giải tỏa và di dời về khu Dịch vụ cảng sông của thành phố cách khu vực quy hoạch 4,0km về hướng Long Phú.

3.1.3. Đất Giáo dục quy hoạch mới:

➤ Trường Mẫu giáo:

– Bố trí theo các cụm dân cư đáp ứng bán kính phục vụ hợp lý và có quy mô thích hợp, cụ thể bố trí thêm 02 điểm mới:

+ Khu mẫu giáo phía Bắc (KH: G-1a), diện tích 1,50 ha. Bố trí trên đường Dương Minh Quang và đường D3, phục vụ cho cụm dân cư phía Bắc.

- Tổng diện tích dành cho trường mẫu giáo xây mới là : 1,50 ha⁽¹⁾.
- Các trường mẫu giáo được Xây dựng theo tiêu chuẩn : mật độ xây dựng 40% , tầng cao 1-3 tầng .

➤ **Trường Tiểu học :**

- Trường tiểu học phía Bắc(KH: G-2a) , diện tích 1,71 ha , bố trí trên trục đường chính D6, và N6 nằm cạnh trường THCS khu Bắc dự kiến, phục vụ cho khu vực phía Bắc và vùng lân cận.

- Tổng diện tích dành cho trường tiểu học xây mới là : 1,71 ha⁽²⁾.
- Trường Tiểu học được Xây dựng theo tiêu chuẩn : mật độ xây dựng 40% , tầng cao 1-3 tầng.

➤ **Trường trung học cơ sở :**

- Trường trung học cơ sở phía Bắc(KH: G-3) , diện tích 1,62 ha, bố trí nằm trên đường trục chính N6 và đường D2, cạnh trường tiểu học phía Bắc, phục vụ cho toàn khu vực quy hoạch.

+ Xây dựng theo chỉ tiêu: MĐXD: 40%, tầng cao 1-4 tầng

+ Các chỉ tiêu để quản lý đất giáo dục theo quy hoạch tại bảng 10:

Bảng 9: Các chỉ tiêu quản lý đất giáo dục(bao gồm cải tạo và quy hoạch mới):

Ký hiệu lô đất	Chức năng	Dt.đất xd.(ha)	Mậtđộ xd (%)	T. Cao t.bình	Ghi chú
G-1a	Hệ thống trường MG	1,50	40	≤3	"
G-2a, G-2	Trường TH	1,88	40	≤3	"
G-3	Trường THCS	1,62	40	≤4	"

3.2. Đất văn hóa cây xanh và TDTT:

- Gồm 2 loại : Đất dành cho trung tâm văn hóa- cây xanh - thể dục thể thao cho toàn khu và đất công viên khu vực ở.

⁽¹⁾ Khu mẫu giáo gồm có nhà trẻ và mẫu giáo sẽ được thiết kế liên kết hoặc theo khu vực riêng , sẽ do đơn vị lập dự án đầu tư qui định .

⁽²⁾ Khu mẫu giáo gồm có nhà trẻ và mẫu giáo sẽ được thiết kế liên kết hoặc theo khu vực riêng , sẽ do đơn vị lập dự án đầu tư qui định .

+ Cây xanh công viên-Văn hóa và thể dục thể thao (KH: CXC-VHTD) , diện tích 4,44 ha là trung tâm phục vụ toàn bộ dân cư, Vị trí nằm trên đường D6 và D2 đối diện với khu vực giáo dục phía Bắc.

+ Các công viên , hoa viên khu ở:

- Cây xanh công viên trên đường Vành Đai & D7 (KH: CX-CV1), diện tích 4,06 ha.
- Cây xanh công viên trên đường D1 & D3 (KH: CX-CV2), diện tích 2,87 ha.

- Tổng diện tích đất cây xanh công viên và cây xanh công viên-Văn hóa TDTT: 11,37ha.

- Các chỉ tiêu để quản lý đất văn hoá CX-TDTT theo quy hoạch tại bảng 11:

Bảng 10: Các chỉ tiêu để quản lý đất cây xanh công viên-văn hóa- TDTT

Ký hiệu lô đất	Chức năng	Dt.đất xd.(ha)	Mật độ xd (%)	T. Cao t.bình
CXC-VHTD	Khu cây xanh công viên –VH TDTT	4,44	5	1,0
CX - CV	Cây xanh công viên	6,93	5	-

3.3. Đất ở:

Đất ở được quy hoạch theo 2 hình thức sử dụng:

3.3.1. Đất ở xây mới:

- Đất ở xây mới, (KH: NP...). Có tổng diện tích: 106,22 ha.
- Xây dựng theo chỉ tiêu: MĐXD: 40 - 100%, TCXD: ≤ 6 tầng.
- Cote nền nhà hoàn thiện từ 2,80m cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m. (Cote vỉa hè trong là 2,5m).

3.3.2. Đất ở hiện trạng cải tạo và dân dụng khác :

- Đất ở hiện trạng cải tạo và tái định cư tại chỗ (KH: HT-CT...) gồm các lô đất ở hiện tại đã có nhà cửa xây dựng hiện hữu, hay các lô đất giải tỏa nhà xưởng, xí nghiệp cũ và đã chuyển mục đích sử dụng thành đất ở,... Tổng diện tích: 82,48 ha.

+ Xây dựng theo chỉ tiêu : mật độ xây dựng 40-100% , TCXD \leq 6 tầng.

+ Cote nền nhà hoàn thiện từ 2,80m cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m. (Cote vỉa hè trong là 2,5m).

Bảng 11: Chỉ tiêu để quản lý xây dựng đất ở

Ký hiệu lô đất	Chức năng	Dt.đất xd.(ha)	Mật độ xd (%)	TCXD
HT-CT..	Đất ở hiện trạng cải tạo dân dụng khác	82,48	40-100	\leq 6
NP..	Đất ở xây mới	106,22	40-100	\leq 6
Cộng		188,70		

4. Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

4.1. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc toàn khu

– Với vị trí nằm kế cận khu trung tâm thành phố Sóc Trăng, việc nghiên cứu kiến trúc và bố cục phân khu chức năng sao cho đảm bảo sự phát triển khu vực cũng như hài hoà với các khu vực xung quanh là hết sức quan trọng. Trên cơ sở đó cần có một trục đường chính vào trung tâm khu quy hoạch.

– Trục cảnh quan được chọn là trục đường N3& N4, D5&D6 với lộ giới 14m và đường Văn Ngọc Chính lộ giới 24m, phân chia toàn bộ khu quy hoạch thành 3 khu rõ ràng: khu phía Đông là các dãy nhà phố hiện trạng sầm uất nằm trên các tuyến đường quan trọng của thành phố cùng với các khu công trình công cộng dịch vụ sẵn có, bên cạnh đó cũng bố trí thêm các dãy nhà phố liên kế mới, các công trình xã hội, tôn giáo tạo nên khu vực sống cân đối, hài hòa thu hút du khách đến tham quan nhờ có khu di tích chùa Dơi. Khu phía Bắc là khu vực phát triển mới trên nền đất ruộng và cây lâu năm hiện trạng, tuy nhiên tiềm năng phát triển của khu vực này là không hề nhỏ, trên dọc tuyến đường N4 nối liền đường Trần Hưng Đạo với khu di tích chùa Dơi, và tận dụng trục cảnh quan dọc theo kênh N3 và kênh D2 được nạo vét bố trí cây xanh tạo mỹ quan cho khu vực, có tiềm năng phát triển các cụm công trình về thương mại dịch vụ tổng hợp thuận tiện cho du khách mua sắm, nghỉ ngơi khi vào khu di tích chùa Dơi. Khu vực phía Nam nhờ giáp với đường Vành Đai sẽ là các khu biệt thự cao cấp xen lẫn trong thiên nhiên không gian mở với những mảng xanh tập trung kéo dài thể hiện

rõ ý đồ là một khu dân cư xanh và bền vững, hài hoà và cân bằng với thiên nhiên, bên cạnh đó ở lõi trung tâm là khu vực không gian mở với bố cục cân đối giữa các công trình xã hội: nhà trẻ, trường THCS và khu thể thao kết hợp với các dãy nhà liên kế.

4.2. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực

4.2.1. Bố cục toàn khu: quy định cụ thể như sau

- Khu nhà hiện trạng nằm trên các trục đường hiện hữu, nhà phố liên kế trên các trục đường chính tạo thành một bố cục thống nhất, trật tự.

- Các công trình công cộng, thương mại - dịch vụ bố trí trên các trục đường chính thuận lợi trong việc phục vụ và kinh doanh.

4.2.2. Các lô đất ở:

a. Nhà hiện trạng:

- Nhà hiện trạng trên các trục đường hiện hữu được quy hoạch chỉnh trang, đảm bảo mỹ quan đô thị.

b. Nhà phố liên kế xây mới:

- Nhà liên kế được xây dựng thành từng dãy 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.

4.2.3. Các công trình công cộng:

- Đối với các công trình công cộng hiện trạng được nâng cấp xây dựng phải đảm bảo theo đúng tiêu chuẩn chuyên ngành.

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

- Đối với các công trình công cộng xây dựng mới phải đảm bảo theo đúng tiêu chuẩn chuyên ngành.

4.2.4. Công viên cây xanh:

- Khu thể dục thể thao, công viên: 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).

CHƯƠNG III: 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
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2.000 khu vực quy hoạch.
- Qua khảo sát thực tế.
- Và các tài liệu liên quan.

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

- Kết cấu mặt đường BT nhựa nóng, nền đường đất lu lèn chặt, đạt độ chặt $\geq 0,98$, lớp kế tiếp là lớp đá 4 x 6.
- Vía hè sử dụng lát gạch, trên vỉa hè có bố trí cây xanh, và các hệ thống cấp thoát nước, điện và các hệ thống công trình ngầm khác.
- Thiết kế trắc dọc tuyến: Trắc dọc tuyến được thiết kế bám theo phương án san nền, đảm bảo mức độ hài hòa, độ dốc dọc nhỏ phù hợp với thoát nước mưa, nước mặt nhanh nhất. Độ dốc mũi luyến $i = 2\%$, độ dốc dọc lớn nhất là $0,09\%$.
- Thiết kế mặt đường: Toàn bộ hệ thống giao thông nội bộ chỉ sử dụng trong phạm vi nội khu, do đó kết cấu mặt đường được tính toán theo lưu lượng xe trong nội bộ khu dân cư.
- Đường nội bộ:
 - + Căn cứ thành phần xe chạy.
 - + Căn cứ vào cường độ xe chạy.
 - + Căn cứ vào tốc độ thiết kế.

+ Chọn kết cấu mặt đường: Mặt đường thiết kế hai lớp: lớp trên là lớp BT nhựa nóng hạt mịn dày 5cm (SKN); lớp dưới là lớp đá 4x6 dày D=20cm (SKN); nền đường sử dụng đất đạt độ chặt $K \geq 0,98$, D=30cm (SKN).

1.3. Đường trong khu quy hoạch:

1.3.1. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Trần Hưng Đạo sẽ được nâng cấp mở rộng lộ giới 28m, chiều rộng mặt đường 17m (cả 2 bên), dãy phân cách rộng 1m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m (ký hiệu mặt cắt: 1 – 1) .

- Đường Lê Hồng Phong, đường Văn Ngọc Chính sẽ được nâng cấp, mở rộng lộ giới 24m, chiều rộng mặt đường 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m (ký hiệu mặt cắt: 2 – 2) .

- Đường Vành Đai (theo quy hoạch chung) quy hoạch mới lộ giới 40m, chiều rộng mặt đường mỗi bên 13,5m , dãy phân cách rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m (ký hiệu mặt cắt: 4 – 4).

1.3.2. Giao thông đối nội:

a. Các tuyến đường chính khu vực:

- Đường Phố chính khu vực (đường Dương Minh Quang): nâng cấp, mở rộng lộ giới 26m (Mặt cắt 3-3):

+ Chiều rộng mặt đường: 7,0m x 2 bên = 14m.

+ Vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng: 6m.

- Đường Phố chính khu vực: lộ giới 13,5m (Mặt cắt 5-5, 5A-5A):

+ Chiều rộng mặt đường: 7,5m.

+ Vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng: 3m.

- Đường Phố chính khu vực: lộ giới 14m (Mặt cắt 7-7):

+ Chiều rộng mặt đường: 8,0m.

+ Vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng: 3m.

- Đường Phố chính khu vực: lộ giới 18m (Mặt cắt 6-6):
 - + Chiều rộng mặt đường: 10,0m.
 - + Vĩa hè hai bên, mỗi bên rộng: 4m.
- Đường Phố chính khu vực: lộ giới 26m (Mặt cắt 3A-3A):
 - + Chiều rộng mặt đường: 14,0m.
 - + Vĩa hè hai bên, mỗi bên rộng: 6m.

b. Các tuyến đường nội bộ:

- Đường Phố chính khu vực: lộ giới 13m (Mặt cắt 8A-8A, 8-8):
 - + Chiều rộng mặt đường: 7,0m.
 - + Vĩa hè hai bên, mỗi bên rộng: 3m.
- Đường nội bộ: lộ giới 8m:
 - + Chiều rộng mặt đường: 4,0m.
 - + Vĩa hè hai bên, mỗi bên rộng: 2m.

*(*Đường Trần Hưng Đạo, đường Lê Hồng Phong căn cứ Quyết định số 90/2003/QĐ.UBND ngày 11/3/2003.)*

*(*Đường Dương Minh Quang, đường Văn Ngọc Chính căn cứ Quyết định số 48/2006/QĐ.UBND ngày 22/12/2006.)*

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 3B, PHƯỜNG 3

Bảng 12: Bảng quy hoạch giao thông toàn khu:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG								
STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	CHIỀU DÀI (M)	QUY CÁCH			LỘ GIỚI (M)	GHI CHÚ
				VĨA HÈ (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	VĨA HÈ (M)		
1	Đ. Trần Hưng Đạo	1-1	1800	5	8.5-1-8.5	5	28	Căn cứ QĐ90/2003-UBND
2	Đ. Lê Hồng Phong	2-2	1290	6	12.0	6	24	Căn cứ QĐ90/2003-UBND
3	Đ. Dương Minh Quang	3-3	1200	6	14	6	26	Căn cứ QĐ48/2006-UBND
4	Đ. Văn Ngọc Chính	2-2	2700	6	12.0	6	24	Căn cứ QĐ48/2006-UBND
5	Đ. Vành Đai (QH Chung)	4-4	1100	5	13.5-3-13.5	5	40	Theo QH chung, có thay đổi vị trí
6	Đường D1(Hẻm 68)	5-5	767	3	7.5	3	13,5	Quy hoạch mới
7	Đường D1a(đường nội bộ)		772	2	4	2	8	Quy hoạch mới
8	Đường D2	8-8	364	3	7	3	13	Quy hoạch mới
9	Đường D2a(đường nội bộ)		375	2	4	2	8	Quy hoạch mới
10	Đường D3	6-6	1700	4	10	4	18	Quy hoạch mới
11	Đường D3a(đường nội bộ)		730	2	4	2	8	Quy hoạch mới
12	Đường D4(d. Vành đai II cũ)	5-5	1652	3	7.5	3	13,5	Nâng cấp, mở rộng
13	Đường D5	7-7	917	3	8	3	14	Quy hoạch mới
14	Đường D6	7-7	898	3	8	3	14	Quy hoạch mới
15	Đường D7	8A-8A	490	3	7	3	13	Quy hoạch mới
16	Đường D8	5-5	630	3	7.5	3	13	Quy hoạch mới
17	Đường D9	9-9	742	3	7	3	13	Quy hoạch mới
18	Đường N1	5-5	1385	3	7.5	3	13,5	Quy hoạch mới
19	Đường N1a(đường nội bộ)		590	2	4	2	8	Quy hoạch mới
20	Đường N2	8-8	600	3	7	3	13	Quy hoạch mới
21	Đường N2a(đường nội bộ)		480	2	4	2	8	Quy hoạch mới
22	Đường N3	7-7	979	3	8	3	14	Quy hoạch mới
23	Đường N3a(đường nội bộ)		230	2	4	2	8	Quy hoạch mới
24	Đường N4	7-7	656	3	8	3	14	Quy hoạch mới

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 3B, PHƯỜNG 3

25	Đường N5	5A-5A	715	3	7,5	3	13,5	Quy hoạch mới
26	Đường N6	5A-5A	1130	3	7,5	3	13,5	Quy hoạch mới
27	Đường N7	8A-8A	1082	3	7	3	13	Quy hoạch mới
28	Đường N8	8-8	230	3	7	3	13	Quy hoạch mới
29	Đường N9	3A-3A	1390	6	14	6	26	Quy hoạch mới

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 3B, PHƯỜNG 3

Bảng 13: Khối lượng và khái toán kinh phí quy hoạch giao thông toàn khu:

STT	MẶT CẮT	LỘ GIỚI (M)	CHIỀU DÀI (M)	QUY CÁCH			DIỆN TÍCH		KINH PHÍ (TR. ĐỒNG)		TỔNG KINH PHÍ (TR. ĐỒNG)
				VÍA HÈ (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	VÍA HÈ (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M ²)	VÍA HÈ (M ²)	LÒNG ĐƯỜNG	VÍA HÈ	
1	1 - 1	28	1800	5	8.5 - 1 - 8.5	5	32.400,00	18.000,00	19.440,00	5.400,00	24.840,00
2	2 - 2	24	3.990	6	12	6	47.880,00	47.880,00	28.728,00	14.364,00	43.092,00
3	3 - 3	26	1.200	6	14	6	19.200,00	14.400,00	11.520,00	4.320,00	15.840,00
4	3A - 3A	26	1.390	6	14	6	22.240,00	16.680,00	13.344,00	5.004,00	18.348,00
5	4 - 4	40	1100	5	13.5 - 3 - 13.5	5	33.000,00	11.000,00	19.800,00	3.300,00	23.100,00
6	5 - 5	13,5	4434	3	7,5	3	33.255,00	26.604,00	19.953,00	7.981,20	27.934,20
7	5A - 5A	13,5	1845	3	7,5	3	13.837,50	11.070,00	8.302,50	3.321,00	11.623,50
8	6 - 6	18	1.700	4	10	4	17.000,00	13.600,00	10.200,00	4.080,00	14.280,00
9	07- Thg7	18	3.450	3	8	3	27.600,00	20.700,00	16.560,00	6.210,00	22.770,00
10	8 - 8	13	1.194	3	7	3	8.358,00	7.164,00	5.014,80	2.149,20	7.164,00
11	8A - 8A	13	1.572	3	7	3	11.004,00	9.432,00	6.602,40	2.829,60	9.432,00
12	09- Thg9	13	472	3	7	3	3.304,00	2.832,00	1.982,40	849,60	2.832,00
TỔNG			23.675	47	87	47	265.774,50	196.530,00	159.464,70	58.959,00	218.423,70

Tạm tính:

+ Mặt đường: 600.000 đ/m²

+ Vía hè: 300.000 đ/m²

2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

2.1. Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ bình đồ địa hình đo đạc tỷ lệ 1/2.000
- Căn cứ tổng mặt bằng quy hoạch kiến trúc Phân khu Số 3B, Phường 3.
- 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. Giải pháp thiết kế:

2.2.1 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 code san lấp thiết kế: $H \geq 2,0m$. (mức cao độ quốc gia).
- Chỉ tiến hành san lấp ở những khu vực xây dựng tập trung.
- Chiều dày đất đắp trung bình từ 0,95m
- Đối với khu vực dân cư và công trình công cộng đã xây dựng giải pháp san nền là san lấp cục bộ đạt cao độ nền 2,0m
- Khu vực nhà vườn do dân tự làm

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 3B, PHƯỜNG 3

Bảng 14: Bảng tính khối lượng san nền:

STT	KÍ HIỆU LÔ	CAO ĐỘ TỰ NHIÊN TB(m)	CAO ĐỘ THIẾT KẾ(m)	CHIỀU CAO ĐẤP NỀN TB(m)	DIỆN TÍCH ĐẤP NỀN (m ²)	KHỐI LƯỢNG ĐẤP NỀN (m ³)	KHỐI LƯỢNG ĐÀO XỬ LÝ (m ³)	TỔNG KHỐI LƯỢNG ĐẤP (m ³)
1	NP-1	0,70	2	1,30	48.700	63.310	13.928	77.238
2	NP-2	0,70	2	1,30	40.000	52.000	11.440	63.440
3	NP-3	0,60	2	1,40	49.300	69.020	15.184	84.204
4	NP-4	0,70	2	1,30	44.000	57.200	12.584	69.784
5	NP-5	0,80	2	1,20	129.700	155.640	34.241	189.881
6	NP-6	0,75	2	1,25	84.100	105.125	23.128	128.253
7	NP-7	0,70	2	1,30	68.000	88.400	19.448	107.848
8	NP-8	0,70	2	1,30	68.200	88.660	19.505	108.165
9	NP-9	0,60	2	1,40	93.200	130.480	28.706	159.186
10	NP-10	0,70	2	1,30	38.000	49.400	10.868	60.268
11	NP-11	0,80	2	1,20	102.700	123.240	27.113	150.353
12	HT-CT01	1,50	2	0,50	87.000	43.500	9.570	53.070
13	HT-CT02	1,60	2	0,40	47.700	19.080	4.198	23.278
14	HT-CT03	1,00	2	1,00	112.600	112.600	24.772	137.372
15	HT-CT04	1,70	2	0,30	54.900	16.470	3.623	20.093
16	HT-CT05	1,60	2	0,40	151.600	60.640	13.341	73.981
17	HT-CT06	1,50	2	0,50	50.000	19.080	4.198	23.278
18	HT-CT07	1,50	2	0,50	187.800	93.900	20.658	114.558
19	HT-CT08	1,20	2	0,80	58.200	46.560	10.243	56.803
20	HT-CT09	1,50	2	0,50	49.400	24.700	5.434	30.134
21	HT-CT10	1,50	2	0,50	51.000	25.500	5.610	31.110
22	HT-CT11	1,40	2	0,60	72.900	43.740	9.623	53.363
23	HT-CT12	1,40	2	0,60	44.500	26.700	5.874	32.574
24	HT-CT13	1,30	2	0,70	54.400	38.080	8.378	46.458
25	CV-CX1	1,40	2	0,60	40.600	24.360	5.359	29.719
26	CV-CX2	1,60	2	0,40	28.700	11.480	2.526	14.006
27	CVCX-VHTDĐT	0,70	2	1,30	44.200	57.460	12.641	70.101
28	G1a	1,00	2	1,00	15.000	15.000	3.300	18.300
29	G2a, G3	0,70	2	1,30	33.300	43.290	9.524	52.814
TỔNG					1.949.700	1.704.615	375.015	2.079.630

- Khối lượng:
- + Khối lượng đắp nền: 1.704.615m³.
- + Khối lượng đào xử lý: 375.015m³.

+ **Tổng khối lượng: 2.079.630m³.**

- Khái toán kinh phí: tạm tính 60.000 đồng/m³

+ **2.079.630m³ x 60.000 đồng = 124.778.000.000 đồng.**

2.2.2 Thoát nước mưa :

- Căn cứ hướng thoát nước mưa ở QHC thành phố.

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa bằng cống bản và tách riêng với nước bản.

- Nước mưa được gom về các tuyến cống bản được bố trí ở vỉa hè chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ và thoát ra các con kênh hiện hữu được nạo vét trong khu vực quy hoạch.

- Tính toán thủy văn cho mạng lưới thoát nước mưa theo công thức : $Q = \varphi \cdot q \cdot F$

+ Q : lưu lượng mưa

+ φ : hệ số mặt phủ

+ F : diện tích

+ q : cường độ mưa.

- Khối lượng cống xây mới : Tổng chiều dài từng loại

+ Cống bản B400 : 13.645 m

+ Cống bản B600 : 11.350 m

+ Cống bản B800 : 8.600 m

- Hình thức hố ga, cửa thu nước: Trên từng tuyến ống có đặt các hố ga theo cự ly khoảng 30-40m có một hố ga để nạo vét cặn bã trong ống.

Kinh phí :

Bảng 15: Bảng tính khối lượng và khái toán thoát nước mưa:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	B800mm	md	8.600	2,4	20.640
2	B600mm	md	11.350	2,0	22.700
3	B400mm	md	13.645	1,5	20.467
4	Hố ga 1m x 1m	cái	840	2,5	2.100
Tổng					65.907,5

– **Tổng kinh phí thoát nước mưa: 65.907.500.000 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 đề 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 đề 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 : 18.945 người.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 120l/người/ngàyđêm.
- Lưu lượng nước cho công trình công cộng, dịch vụ : 15% sinh hoạt

- Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy: 15% sinh hoạt
 - Lưu lượng nước tưới đường, cây xanh: 10% sinh hoạt.
 - Lưu lượng nước dự phòng, rò rỉ : 20% sinh hoạt.
- Tổng nhu cầu dùng nước trong khu lập quy hoạch tính toán, lấy tròn là 3.751m³/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 số 1 hiện trạng 14.000m³/ngày. Tương lai 2020 được nâng cấp 17.000m³/ngàyđêm.
 - + Nhà máy nước số 2 hiện trạng 8.000m³/ngày tương lai năm 2020 được nâng lên 11.500m³/ngàyđêm.
- Mạng đường ống :
- + Để có thể cấp nước cho dân cư theo mặt bằng qui 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 $\Phi 60$ đến $\Phi 200$
 - + Cấp khu vực gồm các loại đường ống từ $\Phi 60$ – $\Phi 150$, chủ yếu cấp nước trong khu.
 - + Tổng chiều dài đường ống chính cần xây dựng mới trong khu là 13.392m, gồm các loại ống $\Phi 200$ – 3.260m , $\Phi 150$ – 3.092m , $\Phi 100$ – 4.241m , $\Phi 60$ – 2.699m.
 - + 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.

+ Họng chữa cháy $\Phi 90\text{mm}$ hoạt động với bán kính 150m một họng, số lượng 26 bộ.

Bảng 16: Bảng tính khối lượng và khái toán kinh phí:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	$\Phi 200\text{mm}$	md	3.260	1,0	3.260
2	$\Phi 150\text{mm}$	md	3.092	0,7	2.164,4
3	$\Phi 100\text{mm}$	md	4.241	0,4	1.696,4
4	$\Phi 60\text{mm}$	md	2.699	0,3	809,7
5	Họng cứu hoả	bộ	26	15,0	390
Tổng cộng:					<u>8.320.500.000</u>

– **Tổng kinh phí hệ thống cấp nước: 8.320.500.000 đồng.**

4. Quy hoạch thoát nước bản

4.1. Cơ sở qui hoạch:

- Bản đồ quy hoạch phân khu Số 3B, Phường 3 (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 : 18.945 người
- Tổng lượng nước thải $Q = 80\%Q_c = 3000 \text{ m}^3/\text{ngàyđêm}$ (Theo TC: 120lít/người/ngàyđêm).

4.2. Giải pháp qui hoạch hệ thống thoát nước bản :

- Bố trí hệ thống thoát nước bản chung.
- 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 theo cống chính D500mm

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 tiểu 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 = 18.568 m. Trong đó :

+ D300mm – L = 7.698m.

+ D400mm – L = 5.935m.

+ D500mm - L = 4.935 m.

– Hình thức hố ga: Trên từng tuyến ống có đặt các hố ga theo cự ly khoảng 30-40m bố một hố ga.

Bảng 17: Khối lượng và khái toán kinh phí:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Φ300mm	Md	7.698	1,0	7.698
2	Φ400mm	Md	5.935	1,5	8.902,5
3	Φ500mm	Md	4.935	2,0	9.870
4	Hố ga 1m x 1m	Cái	840	2,5	2.100

– Tổng kinh phí thoát nước bản: 28.570.500.000 đồng.

5. Giải pháp về vệ sinh môi trường :

5.1. Rác :

– Tổng lượng rác hàng ngày trong khu quy hoạch khoảng 18,945 Tấn (tính cho 1Kg/người-ngày)

– Tương lai xây dựng nhà máy xử lý rác CS=160 Tấn/ngày (F= 25 Ha). Vị trí nằm ở Quốc Lộ 1 thuộc xã Đại Tâm cách trung tâm thành phố khoảng 9-10 Km.

5.2.Nghĩa địa:

- Dự án xây dựng nghĩa địa tập trung của thành phố F = 20 Ha nằm ở xã An Ninh thuộc huyện Châu Thành.

6.Quy hoạch cấp điện:

6.1.Hiện trạng lưới điện:

- Toàn khu vực hiện được cấp điện từ nguồn điện lưới quốc gia , qua các tuyến trung thế 22KV phát xuất từ trạm biến thế 110KV Phú Lợi (đi theo đường Trần Hưng Đạo , Dương Minh Quang và Lê Hồng Phong.
- Các tuyến trung thế sử dụng dây nhôm lõi thép đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 mét hoặc 14 mét. Các tuyến chính đi theo đường Trần Hưng Đạo, Dương Minh Quang và Lê Hồng Phong.
- Các trạm hạ thế trong khu vực là loại trạm treo trên trụ ngoài trời, được đấu nối vào lưới trung thế theo sơ đồ bảo vệ bằng FCO và LA.
- Các tuyến hạ thế 0,4KV sử dụng cáp đồng bọc đi chung trên tuyến trụ trung thế hay đi riêng trên các hàng trụ bê tông vuông hoặc bê tông ly tâm 8,5 mét.
- Tổng chiều dài tuyến trung thế hiện có trong khu vực quy hoạch là 6,0km.

6.2.Cơ sở thiết kế:

- Phần thiết kế quy hoạch cấp điện dựa trên các cơ sở sau :
 - + Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan phân khu số 3B, phường 3, 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.

Phụ tải điện :

Bảng 18: Bảng tổng hợp số liệu phụ tải điện như sau :

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	<i>Dân dụng</i>		
1	- Dân số	người	18.945
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	w/người	300
5	- Điện năng dân dụng	triệu Kwh/năm	14,21
6	- Công suất điện dân dụng	Kw	5684
	* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	triệu kwh/năm	16,34
	* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	kw	6536

6.3.Nguồn và lưới điện:

- Nguồn cấp điện cho khu vực là nguồn điện lưới quốc gia qua các tuyến 22KV từ trạm biến thế 110KV Phú Lợi đến.
- Các tuyến trung thế chính hiện có được giữ lại , cải tạo nâng công suất, đồng thời di chuyển và nắn tuyến theo việc mở rộng lòng lề đường (đường Lê Hồng Phong, Dương Minh Quang.
- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới 1 trục chính 22KV trên đường Vành đai và các nhánh rẽ trung thế 22KV vào các khu dân cư . Các tuyến 22KV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 hoặc 14 mét, chiều dài tổng cộng 7,45km (đã điều chỉnh).
- Tổng công suất trạm hạ thế dân dụng trong toàn khu dự kiến là 7.390KVA . 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 cáp 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 đường; đối với mặt đường lớn hơn 11 mét, trụ đèn được đặt hai bên đường.

– Tổng chiều dài tuyến hạ thế cấp điện chính (có kèm theo tuyến đèn đường) là 15,5km.

6.4. Khái toán:

Bảng 19: Khái toán kinh phí quy hoạch cấp điện:

- Cải tạo tuyến 22KV hiện có (đường dây trên không) :		
6,0km	x	700 triệu đồng/km = 4.200 triệu đồng
- Xây dựng mới tuyến 22KV (đường dây không) :		
7,45km	x	800 triệu đồng/km = 5.960 triệu đồng
- Xây dựng mới tuyến 0,4KV (đường dây trên không, có kèm đèn đường) :		
15,5km	x	550 triệu đồng/km = 8.525 triệu đồng
- Xây dựng mới trạm 22-15/0,4KV :		
7.390KVA	x	1 triệu đồng/KVA = 7.390 triệu đồng

– **Tổng kinh phí quy hoạch cấp điện: 26.075.000.000 đồng**

Bảng 20: Tổng kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

STT	Hạng Mục	Kinh phí (Triệu đồng)
1	- Giao thông	218.423,7
2	- San nền	124.778,0
3	- Thoát nước mưa	65.907,5
4	- Cấp nước	8.320,5
5	- Thoát nước bẩn	28.570,5
6	- Cấp điện	26.075,0
Tổng cộng		472.075.200.000

7. Danh mục các dự án ưu tiên phát triển đầu tư:

- Xây mới tuyến đường Lê Hồng Phong;
- Cải tạo du lịch chùa Dơi và khu đất dự trữ sau chùa Dơi;
- Xây dựng mới khu giáo dục phía Bắc khu quy hoạch;
- Xây dựng mới 2 khu công viên cây xanh(cxcv1, cxcv2);
- Xây dựng mới khu công viên cây xanh VH TDTT phía Nam;
- Xây mới khu giáo dục phía Nam khu quy hoạch;
- Nâng cấp mở rộng đường D4;
- Xây mới đường N3, N4, D5, D6;
- Xây mới đường N1, D3, N8.

CHƯƠNG IV: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu:

1.1. Phạm vi nghiên cứu:

– Phạm vi khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch nằm trên địa bàn Phường 3, thành phố Sóc Trăng (giáp với Phường 10 và có một phần đất thuộc phạm vi phường 10 (xem bản vẽ hiện trạng)). Có vị trí giới hạn như sau:

+ Phía Đông giáp: đường Lê Hồng Phong.

+ Phía Nam giáp: đất ruộng phường 10 và một phần đất thuộc phường 10 (xem bản vẽ hiện trạng).

+ Phía Tây giáp: đường Trần Hưng Đạo.

+ Phía Bắc giáp: đường Dương Minh Quang.

– Quy mô diện tích: 280 ha.

1.2. Nội dung nghiên cứu:

– Đánh giá môi trường chiến lược tại khu quy hoạch và đánh giá sơ bộ những tác động đến môi trường và kinh tế xã hội xung quanh do việc thực hiện đồ án quy hoạch, từ đó đưa ra các biện pháp giảm nhẹ các tác động bất lợi để hài hòa giữa yêu cầu phát triển kinh tế xã hội với nhiệm vụ bảo vệ môi trường.

2. Dự báo các tác động đến môi trường:

2.1. Tình hình hiện trạng môi trường trong khu vực nghiên cứu:

– Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch nằm phía Nam của trung tâm thành phố Sóc Trăng, hiện nay đây là khu vực có môi trường cảnh quan thiên nhiên tương đối trong sạch, ít có các nguồn gây ô nhiễm môi trường sống.

– Tương lai thành phố Sóc Trăng sẽ phát triển thành đô thị loại II, dân số đô thị có thể tăng nhanh ở mức cao. Tuy là khu vực ít bị ảnh hưởng bởi sự phát triển

đô thị so với khu vực trung tâm thành phố nhưng những ảnh hưởng đến môi trường cũng tương đối lớn.

– Với những vấn đề trên, khu vực quy hoạch tuy chưa gặp vấn đề lớn nhưng cũng đặt ra nhiều thách thức trong quá trình phát triển đô thị .

2.2. Dự báo:

2.2.1. Tác động của đồ án điều chỉnh quy hoạch đối với môi trường tự nhiên:

– Căn cứ vào vị trí địa lý, cơ cấu sử dụng đất, quy mô quy hoạch và các giải pháp xử lý chất thải, nhìn chung đồ án quy hoạch phân khu số 3B-P3 có tác động nhất định đến môi trường không khí, đất, nước và gây tiếng ồn.

– Quá trình thực hiện quy hoạch sẽ dẫn đến việc gia tăng các chất thải. Việc thu gom và xử lý không triệt để có thể gây ô nhiễm môi trường đất, nước và không khí.

– Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất đồng nghĩa với việc san nền, tạo mặt bằng xây dựng các công trình làm thay đổi khí hậu và thủy văn.

– Quá trình xây dựng các công trình từ giao thông, nhà cửa, các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, sẽ phát sinh ra bụi, tiếng ồn, ứ đọng nước thải, rác thải.

– Nhìn chung việc thực hiện quy hoạch một mặt có tác động tới môi trường tự nhiên, mặt khác sẽ tạo một môi trường tốt hơn. Do đó việc xây dựng cần thực hiện theo quy hoạch, xây dựng đồng bộ, hạn chế tối đa các yếu tố bất lợi cho môi trường.

2.2.2. Tác động của đồ án điều chỉnh quy hoạch với môi trường xã hội:

– Thực hiện đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu có tác động đến môi trường xã hội khu vực, nâng cao điều kiện tiện ích đời sống của nhân dân khu vực lân cận, tính đa dạng văn hóa, phong tục của nhân dân, tạo ra công ăn việc làm mới,...

2.2.3. Hiệu quả của đồ án:

– Việc bố trí hợp lý các khu chức năng góp phần quản lý tốt các nguồn gây ô nhiễm, từ đó có biện pháp xử lý thích hợp.

- Xây dựng hiệu quả hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đề ra các giải pháp thích hợp cho việc thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.
- Tạo lập được không gian hài hòa, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội của khu vực và vùng lân cận. Đảm bảo các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tạo lập một môi trường sống, chất lượng sống ngày càng hoàn thiện cho nhân dân.

3. Đánh giá các tác động chính đến môi trường và các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường:

3.1. Môi trường không khí:

- Bụi: Việc san lấp mặt bằng không những đòi hỏi một số lượng xe, máy thi công hoạt động trong khu vực mà cần có số lượng lớn xe chở nguyên liệu, nhiên liệu từ ngoài vào do đó nguồn bụi phát sinh từ:

- + San lấp mặt bằng;
- + các phương tiện xe, máy;
- + Vật liệu rơi vãi từ các xe chuyên chở.

Khí:

+ Ô nhiễm môi trường không khí do các tác động trong khi vận hành các phương tiện, máy móc xây dựng và vận chuyển du khách thải ra khí CO, CO₂, ...và bụi. Lượng khí thải và bụi phụ thuộc vào các loại xe, máy móc hoạt động trong khu vực hoặc do các tác động dân dụng khác như: khí thải CFC từ việc vận hành các thiết bị làm lạnh, máy điều hòa, ...

Tiếng ồn:

+ Ô nhiễm tiếng ồn do hoạt động của các phương tiện cơ giới, máy xây dựng, từ các phương tiện giao thông vận tải chuyên chở ảnh hưởng tới dân cư. Độ ồn phụ thuộc vào loại xe, máy móc và tình trạng kỹ thuật của chúng.

*Các giải pháp bảo vệ:

- Để giảm lượng bụi, khí và tiếng ồn trong khu vực khi triển khai quy hoạch cụ thể thực hiện bằng các giải pháp sau:
 - Sử dụng xe, máy thi công có lượng thải khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép.
 - Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Các dãy cây xanh được bố trí để hạn chế sự lan tỏa của bụi,

khí thải và tiếng ồn. Ngoài ra các công viên, vườn hoa được bố trí để hạn chế và cũng tham gia một phần trong việc cải tạo không khí.

– Làm ẩm bề mặt của lớp đất san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi bị cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.

3.2.Môi trường nước:

– Nước ngầm trong khu vực được khai thác thiếu hợp lý sẽ có nhiều khả năng làm suy giảm nguồn nước ngầm tại chỗ.

– Nước thải từ khu vực gồm nước mưa, nước thải sinh hoạt, nước thải khu công nghiệp, có thể có những tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh như:

+ Nước mưa: Nước mưa chảy từ khu vực đang san ủi và các khu khác ra ngoài mang theo một khối lượng bùn rất lớn, ngoài ra còn có lẫn dầu mỡ rơi vãi từ các phương tiện cơ giới và các tạp chất khác.

+ Nước thải: Trong nước thải sinh hoạt có chứa một số vi khuẩn như Colim, gaecal. Vì vậy nước thải sinh hoạt có thể gây ô nhiễm nguồn nước bởi các chất hữu cơ và vi khuẩn. Việc thiết kế và áp dụng phổ biến các bể phốt đúng quy phạm sẽ làm giảm các chất ô nhiễm nói trên trong nước thải sinh hoạt.

3.3.Môi trường đất và cảnh quan:

– Việc san ủi làm thay đổi chế độ chảy của nước mặt, do đó sẽ ảnh hưởng tới lớp đất xung quanh nếu như các giải pháp về thoát nước không được tính kỹ càng. Nước thải từ khu vực thi công có lẫn dầu mỡ xe chảy theo nước mưa ra xung quanh làm giảm chất lượng đất cũng như làm giảm hoạt động của vi sinh vật trong đất.

– Việc xây dựng các dự án trong khu vực sẽ làm thay đổi diện mạo cảnh quan theo hướng tích cực. Các loại hình công viên, cây xanh tập trung, sinh thái sẽ góp phần tôn tạo và tô điểm cho cảnh quan khu vực.

– Tuy nhiên trong quá trình triển khai quy hoạch cần tìm ra các giải pháp thích hợp để hạn chế việc đào tạo, san lấp địa hình.

*** Giải pháp bảo vệ môi trường đất:**

✓ Xây dựng các hệ thống thoát nước một cách phù hợp và khoa học.

- ✓ Đảm bảo nước mưa từ khu vực nghiên cứu quy hoạch không chảy ra đất tại các khu vực xung quanh làm ô nhiễm đất.
- ✓ Giám sát chặt chẽ các loại rác thải, nước thải của các công trình dịch vụ du lịch.

3.4.Môi trường sinh thái:

- Trong quá trình thực hiện quy hoạch, cần theo theo đúng yêu cầu quy hoạch để tránh làm ảnh hưởng đến cấu trúc của khu vực.
- Các dự kiến quy hoạch thiết kế cây xanh cảnh quan, các công viên,...ngoài mục đích phục vụ dân chúng nghỉ ngơi, giải trí còn làm phong phú đa dạng thêm hệ sinh thái của khu vực.

3.5.Môi trường kinh tế- xã hội:

- Việc thực hiện đồ án có tác động tích cực đến nền kinh tế- xã hội như sau:
 - + Trong quá trình thực hiện cũng như khi hình thành sẽ giải quyết nhiều vấn đề cơ bản trong đô thị như: chỗ ở, việc làm, môi trường sinh thái tạo điều kiện cho bước đột phá mạnh mẽ về kinh tế- xã hội của khu vực trong giai đoạn tiếp theo.
 - +Tận dụng tài nguyên, sức lao động của địa phương.
 - + Tăng nguồn đóng góp cho ngân sách địa phương.
 - + Tạo thêm nhiều khả năng, cơ hội việc làm cho dân cư địa phương.
 - + Việc thay đổi cơ cấu nghề nghiệp sẽ gây khó khăn nhất định cho dân cư cần phải dự kiến trước tình huống này và đề ra biện pháp giải quyết tích cực.

***Tuy nhiên các công tác bảo vệ môi trường cần kiến nghị một số vấn đề sau:**

- Việc xây dựng dự án đầu tư cho khu vực nhất thiết phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường cụ thể. Đánh giá công tác xã hội giải phóng đền bù cho các hộ dân cư và khu vực nghĩa trang, cũng như diện tích nông nghiệp trong khu vực quy hoạch.
- Trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch cần khuyến cáo và hướng dẫn người dân thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường cũng như phổ biến các kiến

thức về môi trường đặc biệt là việc tái tạo tài nguyên thiên nhiên (sử dụng nước mưa tưới cây và rửa đường; xử lý chất thải rắn hữu cơ làm phân vi sinh,...).

CHƯƠNG V: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

1. Một số nội dung về thiết kế đô thị:

Trong phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 ở đây chỉ đề cập đến các vấn đề mang tính chất khái quát và trọng điểm của khu vực. Đối với các vấn đề cụ thể cần được nghiên cứu ở mức độ sâu hơn trong các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các dự án xây dựng.

1.1. Bố cục không gian các khu trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng:

- Các khu vực không gian trọng tâm của khu vực:
 - + Trung tâm y tế dự phòng;
 - + Trường cao đẳng cộng đồng;
 - + Chùa Dơi;
 - + Khu văn hóa-TDĐT-Công viên cây xanh;
 - + Các khu giáo dục quy hoạch mới;
 - + Khu hỗn hợp,...
- Các tuyến quan trọng:
 - + Tuyến đường Trần Hưng Đạo;
 - + Tuyến đường Lê Hồng Phong;
 - + Tuyến đường Dương Minh Quang;
 - + Tuyến đường Văn Ngọc Chính.
- Các công trình điểm nhấn:
 - + Khu hỗn hợp quy hoạch mới;
 - + Khu trường học, văn hóa-TDĐT- công viên cây xanh bên bờ kênh D2;
 - + Khu trường cao đẳng cộng đồng;
 - + Khu Chùa Dơi.

– Lựa chọn các điểm nhìn chính để tổ chức cảnh quan kiến trúc, phối cảnh trích đoạn giao thông:

+ Điểm nhìn từ trục 3-4 trên đường N3;

+ Điểm nhìn từ trục 1-2 trên đường D6;

+ Điểm nhìn từ trục 5-6 trên đường Lê Hồng Phong.

1.2. Tầng cao xây dựng và khoảng lùi xây dựng công trình:

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

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

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

Bảng 21 : Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình

Chiều cao xây dựng công trình (m) Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	≤16	19	22	25	≥ 28
	< 19	0	0	3	4
19 ÷ < 22	0	0	0	3	6

Chiều cao xây dựng công trình (m) Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	≤16	19	22	25	≥ 28
22 < < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

1.3. Các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan :

1.3.1. Các lô đất ở:

a. Nhà hiện trạng cải tạo:

– Nhà hiện trạng trên các trục đường hiện hữu được quy hoạch chỉnh trang, đảm bảo mỹ quan đô thị..

– Khoảng lùi và tầng cao xây dựng nhà liên kế:

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

+ Tầng cao tối đa 06 tầng.

+ Mật độ xây dựng 40% ÷ 100%.

– Cote xây dựng :

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

+ Chiều cao tối thiểu tầng lầu 3,6m.

+ Cote nền nhà hoàn thiện từ 2,8m cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m. (Cote vỉa hè trong là 2,5m).

b. Nhà phố liên kế xây mới:

- Khoảng lùi và tầng cao xây dựng nhà liên kế:

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

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

- + Tầng cao tối đa 06 tầng.
- + Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6m, nhà liên kế không được xây quá 4 tầng.
- + Mật độ xây dựng $40\% \div 100\%$.
- Cote xây dựng :
 - + Chiều cao thông thủy của tầng 1 (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6m.
 - + Chiều cao tối thiểu tầng lầu 3,6m.
 - + Cote nền nhà hoàn thiện từ 2,8m cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m. (Cote vỉa hè trong là 2,5m).
- c. Nhóm nhà chung cư :

Bảng 22: Mật độ xây dựng tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000m^2$	$10.000m^2$	$18.000m^2$	$\geq 35.000m^2$
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

1.3.2. Các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, chợ:

- Mật độ xây dựng tối đa của các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ trong các khu vực xây dựng mới là 40%.
- Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp:
- Mật độ xây dựng tối đa của các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích $\geq 3.000m^2$ cần được

xem xét tùy theo vị trí trong đô thị và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và về khoảng lùi công trình và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định, đồng thời mật độ xây dựng tối đa phải phù hợp với quy định.

– Đối với các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích <3.000m², sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

Bảng 23: Mật độ xây dựng tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và chiều cao công trình. (Căn cứ QCVN 01:2008/BXD.)

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

1.3.3. Hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công:

a. Hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình:

– Đối với các công trình trong khu phố trung tâm có mật độ cao, yêu cầu hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình, chiều cao và code sàn các tầng phải thống nhất. Khối tích công trình đầy đặn và liền mạch trong một khu phố. Mặt đứng kiến

trúc các công trình liền kề phải tạo thành mảng, miếng, khối đặc, khối rỗng theo bố cục nhất định.

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

b. Mái công trình:

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

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

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

c. Các phần đưa ra ngoài công trình:

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

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

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

– Các bộ phận cố định của nhà:

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

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

- + Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.
- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:
 - + Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng 24, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;
 - + Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;
 - + Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

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

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

- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:
 - + Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;
 - + Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;
 - + Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;
 - + Không vượt quá chỉ giới đường đỏ;
 - + Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

➤ **Ghi chú:**

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

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

Phần nhô ra không cố định:

– Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Bảng 25: Các bộ phận nhà được phép nhô ra: (Căn cứ QCVN 01:2008/BXD.)

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2,5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥ 2,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0m
≥ 3,5	Kết cấu cố định (<i>phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực</i>): - Ban công mái đua - Mái đón, mái hè phố		1,0 0,6

Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:
 - + Bậc thềm, vệt dất xe, bậc cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;
 - + Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

1.3.4. Màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình:

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

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

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

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

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

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

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

1.3.5. Công trình tiện ích đô thị, giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh:

– Công trình tiện ích đô thị:

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

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

– Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh:

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

+ Cây xanh đường phố: các diện tích cây xanh trong khu quy hoạch phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dãy cây để hình thành một hệ thống cây xanh liên tục. Phải tận dụng đất ven hồ, kênh rạch và mọi khoảng trống có thể được cho cây xanh. Nghiên cứu về màu sắc và chủng loại cây xanh bóng mát đường phố như: bàng, xà cừ, bằng lăng,

phượng,... để phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng, cây xanh trồng cho các phố phải chọn từng loại đặc trưng để tạo nét riêng cho phố.

1.3.6. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Việc tổ chức và bảo vệ cảnh quan kiến trúc khu vực nghiên cứu quy hoạch cần đảm bảo các yêu cầu sau:
 - Tận dụng tối đa cảnh quan tự nhiên hệ sinh thái hiện hữu;
 - Ưu tiên cải tạo, nạo vét các con kênh, rạch hiện hữu nhằm bảo vệ môi trường sống, chống ngập úng cục bộ và tạo trục cảnh quan cho khu quy hoạch;
 - Tổ chức cảnh quan đảm bảo phát triển bền vững, phù hợp với môi trường cảnh quan đô thị.

2. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu:

- Việc quản lý quy hoạch phân khu được thực hiện ngay từ thời điểm nghiên cứu quy hoạch thông qua các hình thức họp lấy ý kiến dân cũng như các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đồ án quy hoạch.
- Sau khi đồ án được duyệt, các cơ quan quản lý có trách nhiệm công bố quy hoạch và cắm mốc chỉ giới quy hoạch trên thực địa, đồng thời có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch bằng các hình thức như:
 - + Công khai đồ án QHPK bao gồm thuyết minh, hồ sơ bản vẽ quy hoạch,...
 - + Giải thích nội dung trong đồ án quy hoạch;
- Việc phân vùng quản lý kiến trúc- cảnh quan trong đó có quy định các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch về quy mô diện tích, dân số, quy mô công trình, tầng cao, mật độ xây dựng như các nội dung đã nêu trong phần quy hoạch sử dụng đất.

CHƯƠNG VI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch khu dân cư số 3B, Phường 3, thành phố Sóc Trăng là đồ án quan trọng trên địa bàn thành phố, góp phần không nhỏ trong việc hiện đại hóa môi trường ở, tiết kiệm đất và cung cấp thêm dịch vụ mới góp phần nâng cao chất lượng sống cho dân cư thành phố.
- Xin kiến nghị: Nghiên cứu lại hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, quy mô và cơ cấu dân cư khu vực.
- Kính mong Ủy ban Nhân Dân thành phố Sóc Trăng xem xét, sớm thông qua Quy hoạch để triển khai các bước tiếp theo.

Sóc Trăng, ngàytháng....năm 2017

TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG

VIẾT THUYẾT MINH

GIÁM ĐỐC

TRẦN HOÀNG LINH

VÕ TUẤN KIỆT