

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 7A PHƯỜNG 7

THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH PHỐ SÓC TRĂNG,

TỶ LỆ 1/2000.

1. LÝ DO SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

1. Sự cần thiết lập quy hoạch:

Thực hiện chủ trương của thành phố Sóc Trăng về phát triển đô thị trên địa bàn thành phố mang tính bền vững, đồng bộ giữa khu phát triển mới và khu đô thị hiện có, trong đó khu dân cư số 7A phường 7 là một trong những khu hiện hữu hiện có hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội còn kém phát triển.

Khu dân cư số 7A phường 7 đã hình thành từ lâu nhằm đáp ứng một phần như câu một phần dân cư phường 7, do quản lý chưa tốt và các yếu tố khách quan nên tình trạng xây dựng tự phát, lộ xôn, làm ô nhiễm môi trường....

Do đó, việc lập quy hoạch chi tiết khu dân cư số 7A phường 7, 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.

2. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án:

- Là phường nội thị với các phân khu chức năng hợp lý, khu ở hiện đại, giao thông thuận lợi;

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

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

3. Cơ sở thiết kế quy hoạch:

3.1. Các văn bản pháp lý:

- 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;
- 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 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 Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 06 năm 2015;
- 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 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 thông tư 05/2017/TT-BXD về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- 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 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 7A Phường 7, thành phố Sóc Trăng;

- Căn cứ quyết định phê duyệt nhiệm vụ số 4703A/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán quy hoạch phân khu số 7A, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

- 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.

3.2. Các tài liệu, số liệu có liên quan:

- 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. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT QUY HOẠCH

1. Vị trí địa lý và đặc điểm tự nhiên :

1.1. Vị trí địa lý:

Khu vực nghiên cứu nằm trên địa bàn phường 7 và một phần phường 2, thành phố Sóc Trăng. *(Xem bản vẽ ranh giới đề xuất quy hoạch kèm theo).*

- Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

** Ranh giới khu đất thuộc phường 7*

+ Phía Đông giáp: quốc lộ 1;

+ Phía Tây giáp: đường vành đai II;

+ Phía Nam giáp: đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa;

+ Phía Bắc giáp: quốc lộ 1.

** Ranh giới khu đất thuộc phường 2*

+ Phía Đông giáp: kênh Masspero;

+ Phía Tây Nam giáp: quốc lộ 1;

+ Phía Nam giáp: kênh Masspero;

+ Phía Bắc giáp: kênh Masspero.

Diện tích khu vực thiết kế khoảng 349,93 ha.

1.2. Đặc điểm điều kiện tự nhiên và hiện trạng cảnh quan thiên nhiên:

- Địa hình: khu vực quy hoạch tương đối bằng phẳng, đa phần là đất nông nghiệp và trồng cây lâu năm, dân cư hiện hữu sống tập trung trên tuyến quốc lộ 1 và đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa. Cao độ tự nhiên thay đổi không lớn, trung bình +1,8m (VN2000).

- Khí hậu: thuộc khu vực thành phố Sóc Trăng, có đặc điểm chung của vùng khí hậu nhiệt đới, chịu ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam và gió mùa Đông Bắc vào mùa khô.

+ Nhiệt độ không khí: Nhiệt độ trung bình trong năm khá cao tại Thành phố khoảng 26,8⁰C. Nhiệt độ cao vào các tháng mùa khô trung bình từ 27-28⁰C, cao nhất là 28,5⁰C vào các tháng 04 và 05, nhiệt độ cao tuyệt đối: 37,8⁰C. Vào các tháng mùa mưa nhiệt độ không khí thấp hơn, nhiệt độ thấp tuyệt đối: 16,2⁰C. Nhiệt độ giao động trong ngày không lớn từ 8-10⁰C. Vào mùa khô, giao động nhiệt độ trong ngày lớn hơn khoảng 15⁰C. Biên độ nhiệt giao động giữa các tháng không lớn, biên độ khoảng 2-3⁰C.

+ Năng và bức xạ mặt trời: 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 140-150Kcal/năm. Tổng giờ nắng trung bình trong mỗi năm khoảng 2.600 giờ. Trong các tháng mùa khô, tổng giờ nắng trung bình trong một 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).

+ Độ ẩm không khí: Độ ẩm trung bình năm 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 đa khoảng 92%. Về mùa khô độ ẩm giảm xuống trung bình khoảng 79%, độ ẩm không khí tương đối thấp 62% .

+ Gió: Tốc độ gió thường yếu, tốc độ trung bình cả năm 2,31m/s, cao nhất (tháng 2) 3,37m/s, thấp nhất (tháng 10) 1,45m/s. Hướng gió phân hóa rõ rệt theo chế độ gió mùa, mùa nắng hướng gió Đông (tháng 11 đến tháng 4), mùa mưa hướng gió Tây – Tây Nam (tháng 7 đến tháng 10), tháng chuyển tiếp (tháng 5 đến tháng 6) với hướng gió Đông Nam và Tây.

+ Giông, bão: Do nằm ở vị trí gần biển Đông và vịnh Thái Lan nên tỉnh Sóc Trăng bị chi phối bởi nhiều hệ thống gió mùa. Hệ thống gió thịnh hành theo hướng Tây Bắc-Đông Nam, thổi vào các tháng 11 và 12, hệ thống gió này tạo thời tiết không mưa, khô, nóng. Từ tháng 01 tới tháng 04, gió chuyển dần từ Đông và Đông Nam. Trong mùa mưa, từ tháng 05 tới tháng 09, gió chuyển dần

từ 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 25-35/giây.

+ Mưa và lượng bốc hơi: Lượng mưa trung bình năm vào khoảng 1.846mm. Lượng mưa tập trung không đều trong các tháng mà phân bố rất khác nghiệt, tạo thành 2 mùa đặc trưng. Mùa mưa từ tháng 05 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 04 năm sau, chỉ chiếm chưa đầy 10% tổng lượng mưa. Có những tháng hầu như không mưa như tháng 01 và 02. Lượng mưa lớn nhất 2611mm/năm, lượng mưa nhỏ nhất 159mm/năm. Do nguồn nước ngọt theo sông, kênh rất hạn chế và thường bị nhiễm mặn hoặc nhiễm phèn nên vào mùa khô lượng bốc hơi trong không khí lên tới 30-40mm/ngày. Vào các tháng mùa khô lượng bốc hơi không khí thấp hơn khoảng 16-25mm/ngày.

- Chế độ thủy văn:

+ Sóc Trăng nằm trong khu vực hạ lưu sông Mê Kông, cuối nguồn Sông Hậu đồng thời tiếp giáp Biển Đông, có chế độ nhật triều không đều (hai lần lên xuống trong một ngày đêm). Trong tháng 02 có đợt triều cường vào các ngày 13-30 dương lịch).

- Địa chất, thủy văn:

+ Địa chất: Hiện tại chưa có bản đồ đánh giá địa chất công trình, tuy nhiên theo một số khoan địa chất tại một số công trình cho thấy: Cường độ chịu nén các khu vực đất thấp dưới 0,3kg/cm².

+ Địa chất thủy văn: Qua một số mũi khoan thăm dò nguồn nước ngầm cho trong khu vực Thành phố cho thấy rằng: Nước ngầm mạch sâu từ 100 đến 180m, chất lượng nước tốt và có khả năng khai thác công nghiệp. Nước ngầm mạch

nông từ 5-30m lưu lượng phụ thuộc vào nguồn nước mưa, nước bị nhiễm mặn ($q=0,017-0,036$ L/s).

2. Hiện trạng dân số, sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

2.1. Hiện trạng dân số:

- Khu vực quy điều chỉnh quy hoạch dân cư sinh sống chủ yếu là trên tuyến tuyến Quốc lộ 1 và tuyến Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất:

- Khu đất điều chỉnh quy hoạch gồm một phần là đất thổ cư, phần còn lại đa số là đất ruộng, đất trồng cây lâu năm và nghĩa trang nhân dân.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT HIỆN TRẠNG

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ	GHI CHÚ
1	Đất công trình công cộng	0,595	0,17	
2	Đất giáo dục	8,535	2,44	
3	Đất tôn giáo	3,408	0,97	
4	Đất văn hóa	3,320	0,95	
5	Đất ở hiện trạng	85,529	24,44	
6	Đất nghĩa địa	1,500	0,43	
7	Đất sản xuất kinh doanh	11,599	3,31	
8	Đất thủy sản	5,136	1,47	
9	Đất lúa	143,130	40,90	
10	Đất cây hàng năm	26,659	7,62	
11	Đất cây lâu năm	25,935	7,41	
12	Mặt nước	20,767	5,93	

2.3. Các công trình:

- Trong khu vực phường 03 có một công trình công cộng hiện hữu, chủ yếu là công trình cấp thành phố và cấp phường.

- Công trình công cộng:
 - + Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, ký hiệu CC 02.
 - + UBND khóm, ký hiệu CC 03.
 - + Trạm y tế phường 7, ký hiệu: YT01.
- Công trình giáo dục:
 - + Trường cao đẳng nghề Sóc Trăng, ký hiệu: GD 01.
 - + Trường tiểu học phường 7: GD 02.
 - + Trường tiểu học Lâm Thành Hưng, ký hiệu: GD 03 .
- Công trình tôn giáo:
 - + Chùa Sóc Vô, ký hiệu: TG 01.
 - + Chùa Năng Nhơn, ký hiệu: TG 02.
 - + Thánh tịnh Thanh Văn Điện, ký hiệu: TG 03.
- Công trình văn hóa:
 - + Tượng đài chiến thắng Bó Thào, ký hiệu: VH 01.

2.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: trong khu vực chính có một tuyến giao thông chính là đường quốc lộ 1, tuyến tránh quốc lộ 1 và đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa.
- Các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực phường: đường Sóc Vô, đường Lê Hoàng Chu (đường Kinh xáng) và một số hẻm.
- Hệ thống thoát nước mặt và nền xây dựng: Hiện tại khu vực phường chỉ có tuyến quốc lộ 1 và tuyến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa là có hệ thống thoát nước. Nước mặt sẽ theo hệ thống thoát nước chung của Thành Phố và đổ ra các con kênh, rạch tại các điểm xả. Hiện trạng cao độ khu đất quy hoạch tương đối bằng phẳng từ +0,7 đến +1,0m.

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước bản đang được đầu tư xây dựng và trong giai đoạn hoàn thiện. Nước thải sau khi được thu gom vào hệ thống sẽ được đưa về nhà máy xử lý nước thải xử lý.

- Hệ thống cấp nước: Hiện tại trong khu vực này đã có hệ thống cung cấp nước sạch trên các trục đường chính.

- Hệ thống cấp điện: Hệ thống cấp điện đã hoàn thiện cả về điện sinh hoạt và điện chiếu sáng trên các trục đường chính.

3. Nhận xét, đánh giá chung:

- Phường 7 là phường gần trung tâm thành phố, nhưng còn thiếu nhiều công trình công cộng phục vụ cộng đồng.

- Về hạ tầng tương đối hoàn chỉnh trên các tuyến đường chính, nhưng các tuyến đường phục vụ cho có khu ở còn chưa đảm bảo.

3.1. Thuận lợi:

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch là khu vực gần trung tâm thành phố nên có nhiều điều kiện để phát triển dân cư.

- Khu đất có điều kiện đấu nối hạ tầng với hệ thống chung của thành phố.

3.2. Khó khăn:

- Các khu vực xây dựng dọc theo các con hẻm không theo đúng quy hoạch nên khó khăn trong việc quản lý xây dựng và cải tạo chỉnh trang đô thị.

3. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU:

1. Các chỉ tiêu kinh tế 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. Các chỉ tiêu định hướng được xác định như sau:

a). Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng:

- Diện tích đất đơn vị ở: $8\text{m}^2/\text{người}-50\text{m}^2/\text{người}$.

- Diện tích đất cây xanh đơn vị ở: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: $\geq 6\text{m}^2/\text{người}$.
- Đất giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở: $\geq 2,7\text{m}^2/\text{người}$.

b). Chỉ tiêu quy hoạch các công trình 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	$\text{m}^2/1$ chỗ	15
b. Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	$\text{m}^2/1$ chỗ	15
c. Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	$\text{m}^2/1$ chỗ	15
2. Y tế					
a. Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000người	1	$\text{m}^2/\text{trạm}$	500
3. Thể dục thể thao					
a. Trung tâm TDTT	Đô thị			$\text{m}^2/\text{người}$ ha/công trình	0,8 3,0
4. Chợ	Đơn vị ở	công trình/đơn	1	ha/công trình	0,2
	Đô thị	vị ở			0,8

c). Dự báo các khu chức năng:

- Các khu ở.
- Các công trình phục vụ: Chợ, thương mại, dịch vụ, TDTT - giải trí, giáo dục...
- Các công trình hạ tầng: Giao thông, bến bãi, mặt nước, công viên cây xanh ...

- Khu nhà xưởng, kho tàng, bến bãi, đất dự trữ, các cơ sở chế biến . . .

d). Các yêu cầu về công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:

+ Phù hợp với định hướng phát triển đô thị của địa phương, kế thừa đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng.

+ Đảm bảo liên hệ trực tiếp, thuận lợi giữa khu dân cư với khu trung tâm, nối liền các khu dân cư với đô thị và các khu dân cư khác.

+ Tỷ lệ giao thông tối thiểu phải đạt từ 18%.

- Hệ thống đường trong đô thị: cần đảm bảo theo các quy định trong quy chuẩn.

- Cấp điện:

+ Điện năng: 750 kWh/người.năm, tham khảo chỉ tiêu dùng điện của đô thị loại II.

- Cấp nước: Gồm các loại sau:

+ Cấp nước sinh hoạt: Khu ở 120 lít /người/ngày.

+ Nước công trình công cộng và dịch vụ: 2 lít/m² sàn-ngđ.

+ Nước trường học: ≥ 20 lít/học sinh – ngđ.

+ Nước trường mẫu giáo, mầm non: ≥ 100 lít/cháu – ngđ.

+ Nước tưới vườn hoa, công viên: ≥ 3 lít/m² – ngđ.

+ Nước rửa đường: $\geq 0,5$ lít/m² – ngđ.

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

+ Nước cho khu các cơ sở tập chung:

- Thoát nước: Xây dựng hệ thống công thoát nước mưa và thải rắn riêng biệt để thoát nước triệt để. Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Vệ sinh môi trường: chất thải rắn 1kg/người-ngày.

- Cây xanh: Gồm công viên tập trung trong khu ở và các công trình giáo dục, công cộng, ... cây xanh ven đường và trong lô đất của khu nhà ở

2. Quy mô đất đai và dân số:

Quy mô dân số dự kiến:

STT	HẠNG MỤC	DÂN SỐ TOÀN PHƯỜNG			DÂN SỐ QUY HOẠCH	
		Năm 2015	Năm 2020	Năm 2030	Năm 2020	Năm 2030
A	Tỉ lệ tăng dân số trung bình		2,87	3,7	2,87	3,7
1	Tỉ lệ tăng dân số tự nhiên		1,12	1,11	1,12	1,11
2	Tỉ lệ tăng dân số cơ học		1,75	2,59	1,75	2,59
	Tổng số dân	11.666	13.439	16.116	5.929	7.110

- Quy mô dân số dự kiến trong toàn phường năm 2030 là 16.116 người trên tổng diện tích là 793,08 ha.

- Diện tích quy hoạch chỉ chiếm khoảng 44,12% diện tích toàn phường (diện tích lập quy hoạch là 349,93 ha trên 793,08 ha diện tích toàn phường) nên dân số ước tính chiếm khoảng 44,12% dân số toàn phường.

- Quy mô dân số dự kiến trong khu vực lập quy hoạch theo từng giai đoạn là: năm 2020 dân số khoảng 5.929 người, năm 2030 dân số khoảng 7.110 người

4. QUY HOẠCH KIẾN TRÚC:

1. Tính chất:

- Theo quy hoạch chung Thành phố, khu dân cư số 7A phường 7 được quy hoạch là khu đô thị mới. Đồng thời cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện trạng với mật độ xây dựng trung bình.

- Là khu vực xây dựng công trình ấn tượng, đặc sắc của Thành phố.
- Là khu ở hiện đại theo tiêu chuẩn đô thị loại II.

2. Các yêu cầu cơ bản của đô án:

- Tổ chức không gian đô thị hiện đại, kiến trúc nhà ở thông thoáng, thích dụng, có cảnh quan môi trường tốt, thu hút được các thành phần dân cư.
- Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian ở của cụm, nhóm nhà ở kết hợp hài hòa với không gian công cộng.
- Tổ chức các công trình công cộng - dịch vụ hợp lý, thuận lợi phục vụ và hiệu quả trong kinh doanh, đáp ứng nhu cầu trước mắt cũng như lâu dài. Kiến trúc hiện đại, thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên.
- Tổ chức giao thông thuận lợi, đồng bộ và định hướng liên hệ với các khu vực chức năng khác và với toàn thành phố.

3. phương án quy hoạch:

Phương án thiết kế:

Dựa trên quy hoạch chung của thành phố, cập nhật hiện trạng. Tổng hợp các số liệu trên nên đề xuất phương án chọn là giữ lại các trục giao thông chính tổ chức thành trục cảnh quan, các công trình công cộng cũng được giữ lại . . đồng thời nghiên cứu thêm một số trục giao thông mới và khả năng nâng cấp cải tạo mở rộng các con hẻm hiện trạng, cũng khu xem xét khả năng đầu nối hạ tầng với các khu vực lân cận.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
A. ĐẤT HIỆN TRẠNG			130,068	37,17	
I	ĐẤT Ở CẢI TẠO, CHINH TRẠNG	HT...	90,93	25,99	
II	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	CC...	0,5	0,14	
III	ĐẤT GIÁO DỤC		8,15	2,33	
	TRƯỜNG CAO ĐẲNG NGHỀ SÓC TRĂNG	GD-01	8,15	2,33	
IV	ĐẤT TÔN GIÁO	TG...	3,41	0,97	
V	ĐẤT VĂN HÓA		3,32	0,95	
	TRUNG TÂM VĂN HÓA THỂ THAO PHƯỜNG 7, TƯỢNG ĐÀI CHIẾN THẮNG BỐ THẢO	VH-01	3,32	0,95	
VI	ĐẤT NGHĨA TRANG NHÂN DÂN	NT...	1,5	0,43	
VII	ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH	SX...	10,79	3,08	
B. ĐẤT QUY CẢI TẠO, MỞ RỘNG			0,36	0,10	
I	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		0,11	0,03	
	Y TẾ PHƯỜNG 7	YT01	0,11	0,03	
II	ĐẤT GIÁO DỤC		0,25	0,07	
	TRƯỜNG MẪU GIÁO HỌA MI	GD02	0,25	0,07	
C. ĐẤT QUY HOẠCH MỚI			158,15	45,19	
I	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	NL...	91,35	26,11	
II	ĐẤT GIÁO DỤC		1,38	0,39	
2	ĐẤT GIÁO DỤC	01	1,38	0,39	
III	ĐẤT TÍN NGƯỠNG		3,32	0,95	
1	KHU VĂN HÓA - TÍN NGƯỠNG TỈNH SÓC TRĂNG	TN-01	5,06	1,45	
IV	ĐẤT Y TẾ		5,93	1,69	
1	BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ MIỀN TÂY	02	5,93	1,69	
V	ĐẤT DỊCH VỤ TỔNG HỢP	HH...	44,84	12,81	
VI	ĐẤT CÂY XANH-TDĐT	CVCX...	17,26	4,93	
D. ĐẤT MẶT NƯỚC			18,59	5,31	
E. ĐẤT GIAO THÔNG			55,42	15,84	
TỔNG			349,93	100	

- ƯU KHUYẾT ĐIỂM:

+ **Ưu Điểm:**

* Hệ thống giao thông được nâng cấp mở rộng mà không phá vỡ hiện trạng.

* Hệ thống điện, nước, thông tin liên lạc cải tạo nâng cấp đảm bảo nhu cầu phục vụ.

* Phân khu chức năng rõ ràng, công trình công cộng- dịch vụ bố trí hợp lý thuận tiện giao dịch, có khả năng mở rộng quy mô trong tương lai.

+ **Khuyết Điểm:**

* Do bố trí thêm một số tuyến giao thông mới và nâng cấp, mở rộng các hẻm dựa trên hiện trạng thực tế nên sẽ ảnh hưởng đến một số nhà ở cần phải giải tỏa.

4. Quy hoạch sử dụng đất (đối với đất hiện trạng):

4.1. Đất xây dựng nhà ở: tổng diện tích 90,93 ha, chiếm 37,17%. Đây là những khu đất hiện trạng, chủ yếu là cải tạo chỉnh trang. Trong đó bao gồm đất ở liên kế:

+ Tổng diện tích đất nhà phố liên kế: 90,93 ha.

+ Nhà liên kế: ký hiệu: HT1, HT2, . . .

4.2. Đất công trình công cộng cấp thành phố và phường: tổng diện tích 0,11 ha, chiếm 0,03 %. Gồm một số công trình:

+ Trạm y tế phường 7, ký hiệu: YT1.

4.2 Đất giáo dục: diện tích 8,15ha, chiếm 2,33%. Ký hiệu: GD01, GD02. Đây là các công trình giáo dục hiện trạng nằm chủ yếu trên đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, bao gồm:

+ Trường cao đẳng nghề Sóc Trăng, ký hiệu: GD 01.

+ Trường mẫu giáo Họa My, ký hiệu: GD 02.

4.3 Đất công trình tôn giáo: Diện tích 3,41ha, chiếm 0,97%. Ký hiệu TG01, TG02.. .

+ Chùa Sóc Vô, ký hiệu: TG 01.

+ Chùa Năng Nhơn, ký hiệu: TG 02.

+ Thánh tịnh Thanh Vân Điện, ký hiệu: TG 03.

4.4 Đất công trình Văn hóa: Diện tích 3,32ha, chiếm 0,95%. Ký hiệu TG01, TG02.

+ Tượng đài chiến thắng Bồ Thảo, ký hiệu: TG 04.

4.5 Đất công trình nghĩa trang nhân dân: Diện tích 1,50ha, chiếm 0,43%. Ký hiệu NT.

+ Nghĩa trang nhân dân, ký hiệu: NT.

5. Quy hoạch sử dụng đất (đất quy hoạch mới):

5.1 Đất xây dựng nhà ở liên kế: tổng diện tích 91,35ha, chiếm 26,11%. Đây là những khu đất quy hoạch mới.

+ Tổng diện tích đất nhà phố liên kế: 91,35ha.

+ Nhà liên kế: ký hiệu: NL1, NL2, . . .

+ Tầng cao tối đa 6 tầng.

+ Mật độ xây dựng 60%.

5.2 Đất giáo dục: diện tích 1,38ha, chiếm 0,39%. Ký hiệu: 01. Đây là khu giáo dục được dự kiến quy hoạch xây dựng mới nằm trên đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

5.3 Đất hỗn hợp: diện tích 44,84ha, chiếm 12,81%. Ký hiệu: HH01, HH02.... Đây là khu đất quy hoạch cấp tuyến tránh quốc lộ 1, mục đích sử dụng cho việc ở kết hợp kinh doanh các dịch vụ cần diện tích đất lớn...

5.4 Khu công viên-cây xanh: tổng diện tích 17,26 ha, chiếm 4,93%. Ký hiệu: CV1..., CV02....

+ Công viên cây xanh được chia thành 02 khu bố trí đều trên trục đường D5, N5. Ngoài ra còn có các tuyến công viên dọc theo hai bên bờ kênh Sóc Vô.

5.5 Đất văn hóa – Tín ngưỡng tỉnh Sóc Trăng: diện tích 5,06ha, chiếm 1,45%. Ký hiệu: TN-01. Đây là khu được dự kiến quy hoạch xây dựng công trình văn hóa – Tín ngưỡng tỉnh Sóc Trăng nằm trên đường D7, N3.

5.6 Đất văn hóa: Diện tích 3,32ha, chiếm tỉ lệ 0,95%/ Ký hiệu: VH-01. Đây là khu đất xây dựng trung tâm văn hóa thể thao phường 7 và tượng đài chiến thắng Bô Thảo, nằm trên đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

6.1 Bố cục toàn khu:

Toàn khu quy hoạch được bố trí thành 1 khu tổng thể:

- 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.

6.2 Các lô đất ở:

6.2.1. Nhà hiện trạng:

Nhà hiện trạng trên các trục đường hiện hữu được quy hoạch chỉnh trang, đảm bảo mỹ quang đô thị. Tầng cao tối đa 6 tầng.

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

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

+ Tầng cao tối 6 tầng.

+ Mật độ xây dựng 100%.

- Cote xây dựng :

+ Chiều cao tầng 1 tối thiểu 3,9m.

- + Chiều cao tối thiểu tầng lầu 3,6m.

- + Cote nền nhà hoàn thiện từ +2,80m cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m.
(Cote vỉa hè trong là +2,50m).

6.2.2. Nhà phố liên kế:

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:

- + 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% ÷ 100%.

- 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 từ +2,80m cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m.
(Cote vỉa hè trong là 2,50m).

7. 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).

5. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Giao thông:

Trên cơ sở xác định các trục giao thông đối nội và đối ngoại trên hiện trạng thực tế, quy hoạch trước đó và quy hoạch chung Thành Phố vừa được phê duyệt, được quy hoạch như sau:

- Chọn cao độ xây dựng mặt đường trung bình: +2.00m (hệ cao độ Quốc Gia và theo cao độ quy hoạch chung của Thành Phố).
- Cao độ vỉa hè hoàn thiện: +2,5m (hệ cao độ Quốc Gia)
 - + Chiều cao bó vỉa: $V_h = 0,2 \div 0,30m$.
- Chọn bó vỉa:
 - + $R \geq 12m$: đối với giao thông đối ngoại.
 - + $R \geq 8m$ đối với giao thông đối nội.
- Kết cấu mặt đường Bê tông nhựa nóng, vỉa hè lát gạch tự chèn, bó vỉa bằng bê tông có tạo dốc 60% để xe 2 bánh lên xuống dễ dàng.
- Cấp hạng đường:
 - + Đường nội bộ.
 - + Tốc độ xe tính toán: 20-40km/h.

1.1 Giao thông đối ngoại:

- Đường Quốc lộ giới 34 (MC2-2). Hiện trạng đã có.
 - Chiều rộng mặt đường: 23m.
 - Vỉa hè mỗi bên: 4 m.
 - Giải phân cách: 3m
 - Kết cấu Bê tông nhựa nóng.
- Đường tránh Quốc lộ giới 53 (MC1-1). Hiện trạng đã có.
 - Chiều rộng mặt đường chính: 9m.

Vĩa hè mỗi bên: 5 m.

Chiều rộng mặt đường gom: 7m.

Vĩa hè mỗi bên: 5 m.

Giải phân cách: 1m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường vành đai II giới 40 (MC3-3). Theo quy hoạch chung.

Chiều rộng mặt đường: 13,5m.

Vĩa hè mỗi bên: 5 m.

Giải phân cách: 3m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, lộ giới 27 (MC4-4). Hiện trạng đã có.

Chiều rộng mặt đường: 15m.

Vĩa hè mỗi bên: 6 m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

1.2 Giao thông đối nội:

- Đường Hẻm 298, lộ giới 13 m (MC 10-10). Cải tạo mở rộng từ hẻm hiện trạng.

Chiều rộng mặt đường: 5m.

Vĩa hè: 4m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường Hẻm 389, lộ giới 15 m (MC 7-7). Cải tạo mở rộng từ hẻm hiện trạng.

Chiều rộng mặt đường: 7m.

Vĩa hè: 4m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường Hẻm 448 (đường N2), lộ giới 26 m (MC 5-5). Cải tạo mở rộng từ hẻm hiện trạng và quy hoạch mới.

Chiều rộng mặt đường: 16m.

Vĩa hè: 5m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường Lê Hoàng Chu (đường kinh Xáng), lộ giới 14 m (MC 11-11). Cải tạo mở rộng từ hẻm hiện trạng.

Chiều rộng mặt đường: 6m.

Vĩa hè: 3m bên phía nhà dân và 5m bên bờ kênh.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường N5, lộ giới 14 m (MC 5-5). Theo quy hoạch chung thành phố.

Chiều rộng mặt đường: 6m.

Vĩa hè: 3m bên phía nhà dân và 5m bên bờ kênh.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường D1, lộ giới 15 m (MC 7-7). Quy hoạch mới.

Chiều rộng mặt đường: 7m.

Vĩa hè: 4m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường D2, lộ giới 26 m (MC 5-5). Quy hoạch mới.

Chiều rộng mặt đường: 16m.

Vĩa hè: 5m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường D2a, lộ giới 42 m (MC 6-6). Quy hoạch mới.

Chiều rộng mặt đường: 11m.

Vĩa hè: 6m.

Giải phân cách: 8m

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường D2b, lộ giới 26 m (MC 5-5). Quy hoạch mới.
Chiều rộng mặt đường: 16m.
Vĩa hè: 5m.
Kết cấu Bê tông nhựa nóng.
- Đường D3, lộ giới 15 m (MC 7-7). Quy hoạch mới.
Chiều rộng mặt đường: 7m.
Vĩa hè: 4m.
Kết cấu Bê tông nhựa nóng.
- Đường D4, lộ giới 15 m (MC 7-7). Quy hoạch mới.
Chiều rộng mặt đường: 7m.
Vĩa hè: 4m.
Kết cấu Bê tông nhựa nóng.
- Đường D5, lộ giới 52 m (MC 7-7). Quy hoạch mới.
Chiều rộng mặt đường: 7m.
Vĩa hè: 4m.
Khoảng cách ly lưới điện 110KV ở giữa 22m
Kết cấu Bê tông nhựa nóng.
- Đường D5a, lộ giới 52 m (MC 7-7). Quy hoạch mới.
Chiều rộng mặt đường: 7m.
Vĩa hè: 4m.
Khoảng cách ly lưới điện 110KV ở giữa 22m
Kết cấu Bê tông nhựa nóng.
- Đường D6, lộ giới 15 m (MC 7-7). Quy hoạch mới.
Chiều rộng mặt đường: 7m.

Vĩa hè: 4m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường N1, lộ giới 21 m (MC 12-12). Quy hoạch mới.

Chiều rộng mặt đường: 9m.

Vĩa hè: 6m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường N3, lộ giới 15 m (MC 12-12). Quy hoạch mới.

Chiều rộng mặt đường: 7m.

Vĩa hè: 4m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường N4, lộ giới 14 m (MC 11-11). Quy hoạch mới.

Chiều rộng mặt đường: 6m.

Vĩa hè: 3m bên phía nhà dân và 5m bên bờ kênh.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường N6, lộ giới 15 m (MC 7-7). Quy hoạch mới.

Chiều rộng mặt đường: 7m.

Vĩa hè: 4m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

- Đường N7, lộ giới 15 m (MC 7-7). Quy hoạch mới.

Chiều rộng mặt đường: 7m.

Vĩa hè: 4m.

Kết cấu Bê tông nhựa nóng.

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (m)	QUY CÁCH (m)							LỘ GIỚI	GHI CHÚ
				LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	GIẢI PHẪN CÁCH	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ ĐƯỜNG	CÂY XANH CÁCH LY	ĐƯỜNG GOM		
A	Đường hiện trạng											
1	Đ. Quốc lộ 1	2-2		4	11,5	3	11,5	4	-	-	34	Ngoài ranh
2	Đ. Nam Kỳ Khởi Nghĩa	4-4		6	12	-	-	6	-	-	24	Ngoài ranh
B	Đường cải tạo											
1	Hẻm 298	10-10	247	4	5	-	-	4	-	-	13	Cải tạo
2	Hẻm 389	7-7	298	4	7	-	-	4	-	-	15	Cải tạo
3	Hẻm 448 (Đường N2)	5-5	2096	5	16	-	-	5	-	-	26	Cải tạo
C	Đường quy hoạch											
C.1	Đường theo quy hoạch chung thành phố											

1	Đ. Vành đai II	3-3		5	13,5	3	13,5	5	-	-	40	Ngoài ranh
2	Đ. Lê Hoàng Chu (Kinh Xáng)	11-11	2249	3	6	-	-	5	-	-	14	
3	Đường N5	11-11	3917	3	6	-	-	5	-	-	14	
C.2	Đường quy hoạch mới											
1	Đ. Tránh quốc lộ 1A	1-1	2116	5	9	1	9	5	5	7	53	
2	Đường D1	7-7	974	4	7	-	-	4	-	-	15	
3	Đường D2	5-5	363	5	16	-	-	5	-	-	26	
4	Đường D2a	6-6	320	6	11	8	11	6	-	-	42	
5	Đường D2b	5-5	1088	5	16	-	-	5	-	-	26	
6	Đường D3	7-7	726	4	7	-	-	4	-	-	15	
7	Đường D4	7-7	400	4	7	-	-	4	-	-	15	
8	Đường D5	9-9	821	4	7	22	7	4	-	-	52	
9	Đường D5a	9-9	393	4	7	22	7	4	-	-	52	
10	Đường D6	7-7	226	4	7	-	-	4	-	-	15	
11	Đường N1	12-12	234	6	9	-	-	6	-	-	21	
12	Đường N3	8-8	1156	4	7	-	-	4	-	-	15	
13	Đường N4	11-11	2244	3	6	-	-	5	-	-	14	
14	Đường N6	7-7	1321	4	7	-	-	4	-	-	15	
15	Đường N7	7-7	260	4	7	-	-	4	-	-	15	

Khái toán kinh phí xây dựng :

- Lòng đường: $211.093 \text{ m}^2 \times 600.000\text{đ}/\text{m}^2 = 126.655.800.000\text{đồng}$.
- Lê đường: $185.670\text{m}^2 \times 300.000\text{đ}/\text{m}^2 = 55.701.000.000\text{đồng}$.

Tổng kinh phí: 182.356.800.000đồng. (1)

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 7A, phường 7.
- 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 san nền:

2.2.1. 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.

2.2.2. 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: $H \geq 2,0\text{m}$ (Mức cao độ quốc gia).
- Chỉ tiến hành san đắp ở những khu vực xây dựng tập trung.
- Chiều dày đất đắp trung bình từ 1,2m.

- Đối với khu vực dân cư và công trình công cộng đã xây dựng giải pháp san nền là san đắp cục bộ đạt cao độ nền 2,0m

- Khu vực nhà vườn do dân tự làm

BẢNG TÍNH KHỐI LƯỢNG SAN LẤP MẶT BẰNG

STT	KÍ HIỆU LỘ	CAO ĐỘ TỰ NHIÊN TRUNG BÌNH	CAO ĐỘ THIẾT KẾ	CHIỀU CAO ĐẮP NỀN TB	DIỆN TÍCH ĐẮP NỀN (HA)	KHỐI LƯỢNG ĐẮP NỀN (m³)
1	L-01	1,10	2,0	0,90	1,21	10.890
2	L-02	1,00	2,0	1,00	4,63	46.300
3	L-03	0,75	2,0	1,25	7,67	95.875
4	L-04	0,60	2,0	1,40	16,77	234.780
5	L-05	0,80	2,0	1,20	6,86	82.320
6	L-06	0,80	2,0	1,20	6,86	82.320
7	L-07	0,65	2,0	1,35	14,70	198.450
8	L-08	0,55	2,0	1,45	9,97	144.565
9	L-09	0,65	2,0	1,35	9,57	129.195
10	L-10	0,75	2,0	1,25	13,05	163.125
11	L-11	0,50	2,0	1,50	7,42	111.300
12	L-12	0,75	2,0	1,25	11,08	138.500
13	L-13	0,80	2,0	1,20	14,33	171.960
14	L-14	0,65	2,0	1,35	5,39	72.765
15	L-15	0,85	2,0	1,15	6,15	70.725
16	L-16	1,20	2,0	0,80	11,17	89.360
17	L-17	0,70	2,0	1,30	6,73	87.490
18	L-18	0,95	2,0	1,05	18,92	198.660
19	L-19	0,90	2,0	1,10	4,34	47.740
TỔNG					177	2.176.320

- Khối lượng:

Khối lượng đắp nền: 2.176.320m³.

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

2.176.320m³ x 60.000 đồng = 130.579.000.000 đồng (2)

3. Quy hoạch thoát nước mưa:

3.1. Các tiêu chuẩn kỹ thuật tính toán:

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

3.2. Giải pháp thoát nước:

- Sử dụng hệ thống cống kín sử dụng cống tròn BTCT $\Phi 800\text{mm}$ đến $\Phi 1000\text{mm}$, bố trí dọc vỉa hè đường giao thông công cộng. Tại điểm giao nhau và điểm đổi hướng dòng chảy bố trí các hố ga để thu gom nước mặt, các gờ bó vỉa được phân đoạn bố trí các rãnh thu vào hệ thống thoát nước chung, dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán mạng lưới cho từng tuyến ống, từng khu vực và cả hệ thống. Sau khi vào hệ thống nước sẽ được thoát ra kênh thủy lợi.

3.3. Xác định lưu lượng cần thiết:

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

$$Q = q * \Psi * F \quad \text{Trong đó:}$$

$$= 450,4 * 0,6 * 349,93$$

$$= 94.607 \text{ (l/s)}.$$

*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: 349,93ha.

+ Ψ : Hệ số mặt phủ lấy bằng 0.6.

3.4. Phương án thiết kế:

Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán mạng lưới cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống, từ hệ thống phụ dẫn vào hệ thống chính của khu Quy hoạch và thoát ra hệ thống kênh thủy lợi và kênh Xáng, kênh Sóc Vô.

- Hình thức đường ống: Nước được vận chuyển trong hệ thống ống kín, loại ống được sử dụng : cống BTCT Φ 800 đến Φ 1000.

- 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.

BẢNG KHỐI LƯỢNG VÀ KHÁI TOÁN KINH PHÍ

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
01	Φ 1000mm XD mới	md	13.608	2,5	34.020
02	Φ 800mm XD mới	md	18.542	2,2	40.792
03	Hố ga	cái	104	2,0	208
04	Miệng xã	cái	32	20	640
	TỔNG				75.660

Tổng kinh phí thoát nước: 75.660.000.000 đồng (3)

4. Quy hoạch thoát nước thải:

4.1. Các tiêu chuẩn kỹ thuật tính toán:

- Tiêu chuẩn thoát nước: 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Hệ số không điều hòa: $k = 1,45$.

4.2. Xác định lưu lượng cần thiết:

- $Q = q_{cn} \cdot 80\%$ (l/s)

4.2. Giải pháp thoát nước:

- Nước thải từ công trình và hộ dân được thu gom bằng hệ thống cống BTCT $\Phi 400$ - BTCT $\Phi 600$ đổ ra hệ thống thoát nước chung phía trước tại vị trí các hố ga. Tại đây nước đưa vào hệ thống chung của Thành Phố và dẫn về nhà máy xử lý nước thải để xử lý.

- Độ dốc thoát nước $I > 1/D$ (D đường kính ống mm).

BẢNG KHỐI LƯỢNG VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	$\Phi 400$ mm XD mới	md	11.079	1,2	13.295
2	$\Phi 600$ mm XD mới	md	11.489	1,4	16.085
3	Hố Gas	cái	55	2,0	110
TỔNG					29.490

Tổng kinh phí thoát nước: 29.490.000.000 đồng (3)

5. Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải: 1kg/người/ngày.
- Tổng khối lượng rác hàng ngày: 7.110kg/ngày.

- Dọc theo các tuyến đường nội bộ trồng cây xanh thích hợp tạo môi trường cảnh quan phục vụ cho khu dân cư;

- Rác thải sinh hoạt được thu gom hàng ngày, tập trung dùng xe chuyên dụng của Đội Vệ Sinh Đô thị chở đến bãi rác. Bố trí các điểm thu rác tại các góc đường, trên vỉa hè;

- Sử dụng hố xí tự hoại đối với công trình công cộng và nhà dân.

6. Quy hoạch cấp nước:

6.1. Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước: Theo tiêu chuẩn thiết kế 20TCN33-85.

- Dân số tính toán: 1.285 người.

- Tiêu chuẩn dùng nước của người dân $q = 120\text{lít/người/ngày}$.

- Lưu lượng nước dịch vụ công cộng = $5\% q_{sh}$ (lượng nước sinh hoạt).

- Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy: $15\% q_{sh}$.

- Lưu lượng nước tưới đường, cây xanh: 3lít/m^2 .

- Lưu lượng nước rò rỉ: $10\% q_{sh}$.

- Lưu lượng nước dự phòng: $10\% q_{sh}$.

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

6.2. Xác định lưu lượng cân thiết, tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước:

- Lượng nước cho số người trong khu quy hoạch khoảng 4.000 người, nhu cầu dùng nước phục vụ cho sinh hoạt của người dân, khu vệ sinh công cộng và lượng nước tưới cây, rửa đường...

BẢNG TÍNH TOÁN NHU SỬ DỤNG NƯỚC

Dân số tính toán	7110	Người
+Lưu lượng nước sinh hoạt q_{sh}		
$q_{sh}=q_i.N.K_{ngđ}/1000$	683	(m ³ /ngđ)
$K_{ngđ}(0,7-0,8)$: Hệ số dùng nước điều hoà ngày đêm N: 7.110 (Người) q_i : 120l/ng/ngđ		
+Lưu lượng nước tưới đường, cây xanh:		
$q_t=F.q_t$:	541,8	(m ³ /ngđ)
F: Diện tích cần tưới(m ²)	180600	(m ²)
+Lưu lượng nước phục vụ công cộng:		
$q_c=5\% \times q_{sh}$:	34,15	(m ³ /ngđ)
+Lưu lượng nước chữa cháy:		
$q_{cc}=15\% \times q_{sh}$:	102,45	(m ³ /ngđ)
+Lưu lượng rò rỉ :		
$q_r=10\% \times q_{sh}$:	68,3	(m ³ /ngđ)
+Lưu lượng nước dự phòng:		
$q_r=10\% \times q_{sh}$:	68,3	(m ³ /ngđ)
Tổng lưu lượng nước Q_t :	1498	(m ³ /ngđ)
Qt :	0,01734	(m ³ /s)

6.3. Nguồn cấp nước :

- Nguồn nước cấp chính là nguồn nước ngầm cấp cho thành phố hiện nay từ các nhà máy nước:

- Nhà máy nước số 7 có công suất hiện tại là 2.000m³/ngày nằm trên đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa hướng về Mỹ Tú, dự kiến nâng cấp lên 4.500m³/ngày trong năm 2020 và lên 7000 m³/ngày trong năm 2030.

- Nước cấp phải đảm bảo các tiêu chuẩn về nước sạch, tiêu chuẩn về áp lực và lưu lượng theo quy định hiện hành

6.4. Phương án thiết kế :

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

- Hình thức đường ống và các công trình cấp nước khác :

+ Đặt các tuyến ống theo mạng cấp nước khép kín. Lấy nước từ các tuyến ống chính trên các trục đường hiện trạng và cấp vào nhà dân và các công trình công cộng.

+ Ngoài ra trên mạng cấp nước còn bố trí các trụ cứu hỏa ở các góc đường, tổng cộng 24 trụ cứu hỏa.

- Hình thức bố trí:

+ Mạng lưới cấp nước là mạng lưới vòng kết hợp phân nhánh, được bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông quanh khu quy hoạch.

- Các tuyến ống như sau:

+ Tuyến ống nhánh sử dụng ống nhựa PVC $\Phi 200\text{mm}$. Tổng chiều dài 4.393 m.

+ Tuyến ống nhánh sử dụng ống nhựa PVC $\Phi 168\text{mm}$. Tổng chiều dài 4.646 m.

+ Tuyến ống nhánh sử dụng ống nhựa PVC $\Phi 114\text{mm}$. Tổng chiều dài 9.797m.

+ Hạng chữa cháy $\Phi 100\text{mm}$ hoạt động với bán kính 150m một hạng, số lượng 24 bộ.

BẢNG KHỐI LƯỢNG VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Φ200mm XD mới	md	4.393	1	4.393
2	Φ168 mm XD mới	md	4.646	0,7	3.252
3	Φ114 mm XD mới	md	9.797	0,4	3.919
4	Hạng cứu hoả	bộ	24	15,0	360
TỔNG					11.944

Tổng kinh phí hệ thống cấp nước lấy tròn: 11.944.000.000 đồng. (5)

7. Quy hoạch cấp điện:

7.1. Các chỉ tiêu kỹ thuật:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 2008.
- Các chỉ tiêu cấp điện trong đô thị.
- Các quy định về bảo vệ an toàn lưới điện.

BẢNG TÍNH TOÁN NHU SỬ DỤNG ĐIỆN

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
<i>Dân dụng</i>			
1	- Dân số	người	7.110
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	Triệu Kwh/năm	5,34
6	- Công suất điện dân dụng	Kw	2136

7	* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	Triệu kwh/năm	6,14
8	* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	Kw	2456

7.2. Nguồn điện:

Lấy từ nguồn điện Quốc gia thông qua trạm biến áp trên tuyến Quốc lộ 1A và xây dựng các trạm hạ thế tại các điểm dân cư.

7.3. Tuyến trung thế 22KV:

Trong quá trình thiết kế và thi công phải tuân thủ theo các quy chuẩn ngành và khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các đường dây kỹ thuật.

Tuyến trung thế 22KV đi dọc theo các trục đường có công trình công cộng được bố trí đi ngầm trên các vỉa hè của công trình.

7.4. Hệ thống chiếu sáng công cộng:

Trên các tuyến đường được bố trí tuyến chiếu sáng đi ngầm. Sử dụng bóng đèn cao áp SODIUM có công suất từ 150W-250W, dùng trụ bát giác STK hình côn khoảng cách các trụ chiếu sáng là 30m. Hệ thống chiếu sáng đóng cắt tự động ở 2 chế độ (có thể điều chỉnh theo mùa . . .).

7.5. Trạm biến áp:

Trạm được thiết kế theo kiểu treo ngoài trời, không có tường rào, máy biến áp đặt trên trụ BTCT 10,7m với giá đỡ bằng thép. Vị trí đặt trạm biến áp trông trải thuận lợi cho các xuất tuyến và vận hành sửa chữa. Công suất trạm là 3.000KVA với tổng số 16 trạm.

Khái toán:

- Xây dựng mới đường dây trung thế 22KV: dài 6,778km.

750 triệu đồng/1km x 6,778km = 5.083.500.000đ.

- Xây dựng mới 16 trạm biến áp:

150KVA x 16 trạm x 500 triệu đồng = 8.000.000.000.000đ.

Tổng kinh phí: 13.083.500.000 (6)

• **Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:**

= (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) = **443.113.300.000 đồng.**

6. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

- Các công trình ưu tiên đầu tư :

+ Trung tâm văn hóa - tin ngưỡng tỉnh Sóc Trăng;

+ Trung tâm văn hóa thể thao phường 7 - bia chiến thắng Bô Thảo;

+ Các công trình phục vụ giáo dục;

+ Các công viên cây xanh;

+ Bệnh viện quốc tế Miền Tây.....

- Các tuyến đường ưu tiên đầu tư:

+ Tuyến trục chính D2, D2a, D2b;

+ Tuyến Trục chính N2;

+ Tuyến trục cảnh quan D4, D5.

+ Tuyến phục vụ Khu văn hóa - Tín Ngưỡng tỉnh Sóc Trăng N1, D3, D7.

ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu:

1.1. Phạm vi nghiên cứu:

Khu vực nghiên cứu nằm trên địa bàn phường 7 và một phần phường 2, thành phố Sóc Trăng. (Xem bản vẽ ranh giới đề xuất quy hoạch kèm theo).

- Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

* *Ranh giới khu đất thuộc phường 7*

- + Phía Đông giáp: quốc lộ 1;
- + Phía Tây giáp: đường vành đai II;
- + Phía Nam giáp: đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa;
- + Phía Bắc giáp: quốc lộ 1.

* *Ranh giới khu đất thuộc phường 2*

- + Phía Đông giáp: kênh Masspero;
- + Phía Tây Nam giáp: quốc lộ 1;
- + Phía Nam giáp: kênh Masspero;
- + Phía Bắc giáp: kênh Masspero.

Diện tích khu vực thiết kế khoảng 349,93 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 Tây 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 đề 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 đề án quy hoạch phân khu số 7A-P7 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,...).

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.

2. Bộ 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:

+ Khu văn hóa – Tín ngưỡng tỉnh Sóc Trăng;

+ Trung tâm văn hóa thể thao Phường 7 – bia chiến thắng Bó Thảo;

+ Khu văn hóa-TDĐT-Công viên cây xanh.

- Các tuyến quan trọng:

+ Tuyến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa;

+ Tuyến đường Quốc lộ 1;

+ Tuyến đường tuyến tránh Quốc lộ 1;

+ Tuyến đường D2a, N4, N5.

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

+ Điểm nhìn từ đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa;

+ Điểm nhìn từ đường tránh Quốc lộ 1;

+ Điểm nhìn từ đường D2a;

+ Điểm nhìn từ đường D4, D5.

3. 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 :

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	6
19 ÷ < 22	0	0	0	3	6
22 ÷ < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

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

4.1. Các lô đất ở:

4.1.1 .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 QCVN 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).

a. 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 QCVN 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% ÷ 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).

b. Nhóm nhà chung cư :

Bảng 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			
	≤3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥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

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

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

Bảng 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

QCXDVN 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	$\geq 35.000\text{m}^2$
≤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

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
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

4.1.3 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 đa dạng hơn. Các công trình phải được sắp xếp, tổ hợp trong ô phố theo một bố cục chắc chắn.

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 bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

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

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

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

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

Bảng độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

(Căn cứ QCVN 01:2008/BXD.)

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

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

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

+ Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;

+ Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;

+ Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;

+ Không vượt quá chỉ giới đường đỏ;

+ Bên trên mái đón, mái hè phổ 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 phổ: 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 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 phổ		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 dấp 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.

4.1.4 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, toóc 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.

4.1.5 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 hủy hoại 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 vò 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.

4.1.6 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 trực 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.

5. 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.

7. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

Quy hoạch phân khu số 7A phường 7 được lập trên các cơ sở các quy chuẩn quy định hiện hành, đáp ứng nhu cầu về các điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Phương án quy hoạch đề xuất khả năng đấu nối hạ tầng mang tính khả thi cao, liên hệ thuận lợi với khu vực xung quanh và với toàn thành phố khi đô thị phát triển.

Quy hoạch phân khu nhằm cải tạo chỉnh trang bộ mặt đô thị, quản lý xây dựng, lập dự án đầu tư theo từng giai đoạn để Thành Phố tiến lên đạt đô thị loại II trong tương lai..

Trung tâm Quy hoạch Xây dựng đề nghị Phòng quản lý đô thị xem xét thẩm định quy hoạch và có tờ trình xin cơ quan thẩm quyền ra quyết định phê duyệt, nhằm làm làm cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo.

Sóc Trăng, ngày tháng năm 2017.

VIẾT THUYẾT MINH TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG
GIÁM ĐỐC

NGUYỄN XUÂN VINH HIỂN