

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	1
PHẦN MỞ ĐẦU.....	3
1. Lý do và các căn cứ lập quy hoạch.....	3
1.1. Lý do cần thiết lập quy hoạch.....	3
1.2. Căn cứ pháp lý.....	3
2. Tính chất, mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án quy hoạch.....	4
2.1. Tính chất.....	4
2.2. Mục tiêu.....	5
2.3. Nhiệm vụ.....	5
3. Ranh giới, diện tích khu vực nghiên cứu.....	6
CHƯƠNG I: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP.....	7
1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	7
1.1. Đặc điểm khí hậu.....	7
1.2. Thủy văn:.....	7
1.3. Địa chất, thổ nhưỡng, địa chấn.....	8
2. Đặc điểm hiện trạng.....	8
2.1. Hiện trạng dân số.....	8
2.2. Hiện trạng sử dụng đất và công trình kiến trúc.....	9
3. Đánh giá tổng hợp các điều kiện hiện trạng.....	11
3.1. Thuận lợi.....	11
3.2. Khó khăn.....	12
CHƯƠNG II: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT.....	13
1. Quy mô dân số.....	13
2. Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng.....	13
3. Chỉ tiêu quy hoạch các công trình dịch vụ đô thị.....	13
4. Chỉ tiêu tầng cao trung bình.....	14
5. Chỉ tiêu khoảng lùi tối thiểu.....	15
6. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.....	15
CHƯƠNG III: CÁC NỘI DUNG ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH.....	16
I. Tổ chức không gian quy hoạch – chức năng.....	16
1. Khu ở.....	16
2. Khu giáo dục.....	17
3. Khu dịch vụ thương mại tổng hợp.....	17
4. Khu công viên cây xanh.....	18
II. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị.....	18
1. Tổ chức quy hoạch giao thông.....	18

2.	Không gian kiến trúc cảnh quan	19
3.	Thiết kế đô thị	20
III.	Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất	24
CHƯƠNG IV: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT		26
I.	Quy hoạch hệ thống giao thông	26
II.	San nền và thoát nước mưa	31
III.	Quy hoạch cấp nước	36
IV.	Quy hoạch thoát nước thải	39
V.	Vệ sinh môi trường	40
VI.	Quy hoạch cấp điện.....	41
VII.	Khái toán chi phí đầu tư HTKT	43
CHƯƠNG V: CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN THỰC HIỆN		44
CHƯƠNG VI: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC		46
CHƯƠNG VII: DỰ THẢO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QH.....		58
CHƯƠNG VIII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....		63

PHẦN MỞ ĐẦU

TÊN ĐỒ ÁN:

**QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 7B
PHƯỜNG 7, THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

1. Lý do và căn cứ lập quy hoạch:

1. 1. Lý do cần thiết lập quy hoạch

Tỉnh Sóc Trăng là vùng kinh tế biển thuộc vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long, ảnh hưởng tích cực bởi các hành lang kinh tế-kỹ thuật-đô thị như Quốc lộ 1, Quốc lộ 60, Quốc lộ Nam Sông Hậu và các trung tâm kinh tế - kỹ thuật - đô thị mạnh như Cần Thơ, Bạc Liêu, Cà Mau, Vị Thanh. Cùng với việc được Chính phủ công nhận là Thành phố đô thị loại III năm 2005 và đang phát triển lên đạt đô thị loại II, sự hình thành các khu dân cư, dịch vụ trong đô thị tỉnh lỵ là điều tất yếu để đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố cũng như của cả tỉnh.

Phường 7 là phường nội thị, cửa ngõ phía Bắc của Thành phố Sóc Trăng được định hướng là khu trung tâm thương mại dịch vụ. Để tạo động lực phát triển kinh tế, xã hội, đẩy mạnh phát triển đô thị theo hướng đầu tư xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang hiện trạng, đồng bộ, phục vụ cho công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch trước mắt cũng như lâu dài, phù hợp với phát triển đô thị của thành phố Sóc Trăng định hướng đạt đô thị loại II.

Do đó, việc lập quy hoạch phân khu số 7B 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 là cần thiết.

1. 2. Căn cứ pháp lý:

1. 2. 1 Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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 01/2011/TT-BXD ngày 27/11/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 của Bộ xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 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;

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành;

- Căn cứ quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 04/01/2018 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ “ Quy hoạch phân khu số 7B, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng”.

1. 2. 2 Tài liệu, số liệu:

- Các yêu cầu thiết kế do chủ đầu tư cung cấp;

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 đã phê duyệt;

- Các dự án đầu tư xây dựng dọc tuyến Quốc lộ 60.

- Các danh mục dự án dự kiến đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị và công trình công cộng trong khu vực lập quy hoạch do chủ đầu tư cung cấp.

- Niên giám thống kê, các tài liệu số liệu điều tra về kinh tế xã hội, các tài liệu số liệu địa chất thủy văn, địa chất công trình, chế độ thủy văn, và các tài liệu số liệu liên quan khác;

- Các quy phạm, quy chuẩn Việt Nam có liên quan.

2. Tính chất, mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án quy hoạch phân khu:

2. 1. Tính chất:

- Là phân khu chức năng có vai trò thúc đẩy sự phát triển đô thị phía Bắc của thành phố Sóc Trăng.

- Là khu chức năng phát triển về dịch vụ - thương mại, các khu ở đô thị, các công trình dịch vụ đô thị...

2. 2. Mục tiêu:

- Nội dung quy hoạch định hướng theo tiêu chí của đô thị loại II.
- Quy hoạch phân khu phải thống nhất, cụ thể hóa và đóng góp vào việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng, đồng thời góp phần vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thành phố cũng như tỉnh Sóc Trăng.
- Làm cơ sở và công cụ cho các ngành, các cấp chính quyền trong việc lập quy hoạch chi tiết, các dự án, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý xây dựng trên địa bàn khu vực nghiên cứu.
- Làm cơ sở cho đầu tư các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị then chốt để thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, phát triển cân bằng và bền vững giữa các khu vực của thành phố. Đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, bảo vệ môi trường cảnh quan.

2. 3. Nội dung công việc theo nhiệm vụ được duyệt:

- (1). Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.
- (2). Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.
- (3). Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:
 - a) Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch;
 - b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).
- (4). Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có).
- (5). Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

 - a) Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;
 - b) Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe

(trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến và ga tàu điện ngầm; hào và tuynel kỹ thuật;

c) Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

d) Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị;

đ) Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

e) Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

(6). Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

(7). Đánh giá môi trường chiến lược:

a) Đánh giá hiện trạng môi trường và điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

b) Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

c) Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi khai triển thực hiện quy hoạch;

d) Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

(8). Thiết kế đô thị: thuyết minh diễn đạt đầy đủ các nội dung yêu cầu theo quy định Điều 7, 8, 9 của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

3. Ranh giới, diện tích khu vực nghiên cứu:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch (phân khu 7B) có ranh giới, diện tích thuộc thành phố Sóc Trăng gồm 03 phường: phường 7 là 175,71ha, phường 5 là 16,25ha, phường 6 là 69,8ha và huyện Châu Thành gồm 02 xã: Phú Tân là 65,19ha và An Hiệp là 145,03ha. Tổng diện tích 471,98ha, có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp tuyến tránh Quốc lộ 60 (khu công nghiệp An Nghiệp).
- + Phía Nam giáp với dân cư đường Trần Quốc Toàn .
- + Phía Đông giáp kênh thủy lợi.
- + Phía Tây giáp Quốc lộ 1.

CHƯƠNG I: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP

1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

1.1 Đặc điểm khí hậu:

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

Nhiệt độ không khí trung bình phụ thuộc vào các mùa, nhất là vào các tháng mùa khô, trung bình từ 27 - 28°C, cao nhất là 28,5°C vào các tháng 4, 5. Nhiệt độ cao tuyệt đối là 37,8°C và nhiệt độ thấp tuyệt đối là 16,2°C. Biên độ nhiệt độ dao động giữa các tháng khoảng 2 - 3°C. Độ ẩm thay đổi và phụ thuộc theo mùa, trung bình năm khoảng 84 - 85%.

Tổng số giờ nắng cả năm 2400 - 2500 giờ, tổng l- ượng bức xạ trung bình đạt 140 - 150 Kcal/năm.

L- ượng m- a trung bình hàng năm đạt 2100 - 2200mm. Thành phố nằm gần biển Đông nên chịu sự chi phối của gió mùa, h- ướng gió thịnh hành theo h- ướng Tây Bắc - Đông Nam, tốc độ gió trung bình khoảng 3 - 6m/s, nhiều cơn gió mạnh trong m- a có thể đạt 25 - 35m/s, nhìn chung Thành phố ít chịu ảnh h- ưởng của gió bão.

1.2 Thủy văn:

Do nằm cuối hạ l- u sông Hậu và gần biển, khu vực thành phố Sóc Trăng bị chi phối bởi thủy triều biển Đông, dạng bán nhật triều không đều, với đặc điểm chính: đỉnh triều cao, chân triều thấp, mực n- ớc bình quân thiên về chân triều. Biên độ chân triều tại Đại Ngãi nh- sau:

- Tháng 10 là +1,89m.
- Tháng 11 là +1,84m.
- Tháng 1 tăng dần lên là +1,98m.
- Tháng 2 là +2,07m.
- Tháng 3 là +2,18m.
- Chân triều thấp vào tháng 6 là -1,03m.

- Trong khu vực quy hoạch có kênh 30 Tháng 4 mặt kênh rộng 15m, khu vực lân cận có kênh Maspero độ rộng 40 - 60m dài 7 km; kênh Santard (sông Đĩnh) độ rộng 60 - 80m dài 17km; các kênh nhánh gồm 9 tuyến có độ rộng từ 8 - 20m; còn lại là hệ thống các kênh rạch nhỏ rộng từ 2 - 10m. Toàn bộ hệ thống kênh bị ảnh h- ưởng thủy triều lên xuống 2 lần trong ngày và hầu hết là có dòng chảy 2 chiều

trong năm. Mực nước thủy triều tại Thành phố dao động trung bình từ +0,4 đến 1,4m vì vậy Thành phố không bị ngập lụt.

1.3 Địa chất, thổ nhưỡng, địa chấn:

- Kiến tạo: khu vực thành phố Sóc Trăng có cấu tạo địa chất trẻ, hình thành trong quá trình lấn biển của ĐBSCL, tính chất địa hình thể hiện rõ nét bằng những giồng cát hình cánh cung đồng phẳng với bờ biển. Khu vực quy hoạch có địa hình khá bằng phẳng, có cao độ tương đối thấp trung bình từ 0.55 đến 1.50 (hệ cao độ quốc gia).

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

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

2. Đặc điểm hiện trạng:

2.1. Hiện trạng dân số:

Khu vực quy hoạch có khoảng 7.100 người, thành phần dân cư đa dạng gồm: nông dân, công nhân, công viên chức và tiểu thương. Dân cư sống tập trung tại khu dân cư Minh Châu, dọc theo Quốc lộ 1, Quốc lộ 60.

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

2. 2. 1 Hiện trạng sử dụng đất:

- Đất trong khu quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp chiếm khoảng 63% diện tích, đất ở dân cư chiếm khoảng 15,6%, đất công trình công cộng khoảng 14,1%, đất kho bãi, sản xuất khoảng 1,5%. Ngoài ra còn có đất ao hồ, hệ thống kênh mương, nghĩa trang, giao thông.

- Sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch không có những tính chất đặc biệt, đặc thù ảnh hưởng tới việc chuyển đổi sang đất ở, đất công nghiệp.

Bảng 1: Hiện trạng sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
1	Đất công trình công cộng	66,75	14,14
2	Đất kho bãi, sản xuất	6,85	1,45
3	Đất ở	73,80	15,64
4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	2,98	0,63
5	Đất nông nghiệp	297,33	63,00
6	Mặt nước	17,10	3,62
7	Đường giao thông	7,17	1,52
	Tổng cộng	471,98	100,00

2. 2. 2 Hiện trạng công trình kiến trúc:

a. Nhà ở tập trung:

- Tỷ lệ nhà kiên cố chiếm tỷ trọng khoảng 80% .
- Tỷ lệ nhà bán kiên cố chiếm khoảng 18% .
- Tỷ lệ nhà tạm chiếm khoảng 2% phân bố trong các hẻm nhỏ.
- Đất ở tập trung chủ yếu dọc theo Quốc lộ 1, Quốc lộ 60 và khu dân cư Minh Châu.

b. Nhà ở phân tán:

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

b. Các công trình công cộng và dự án trong khu vực:

Công an phường 7, nghĩa trang liệt sĩ, nhà máy may Nhà Bè, ngân hàng Đông Á, siêu thị điện máy Chợ Lớn, kho nhà máy bia Sài Gòn, bến xe Trà Men, khu dân cư Minh Châu, . . . góp phần làm cho bộ mặt đô thị khu vực khang trang, phát triển thương mại, dịch, kinh tế, văn hóa, xã hội của phân khu 7B thành phố Sóc Trăng nói riêng và tỉnh Sóc Trăng nói chung.

Bảng 2: Hiện trạng sử dụng đất các công trình công cộng:

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CTCC				
STT	CÔNG TRÌNH	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	GHI CHÚ
I	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG			
1	CỞ SỞ CẢI NGHIỆN MA TUÝ	AN2	8,30	
2	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC - NHÀ MÁY CẤP NƯỚC	XLN	1,20	
3	TRỤ SỞ CÔNG AN PHƯỜNG 7	AN1	0,04	
4	NGÂN HÀNG ĐÔNG Á	NH	0,07	
5	BẾN XE TRÀ MEN	BX	0,10	
7	CTY BẢO HIỂM ST	BH	0,16	
8	SIÊU THỊ ĐIỆN MÁY CHỢ LỚN	ST	0,10	
9	KHO NHÀ MÁY BIA SÀI GÒN	KB	0,75	
10	NHÀ MÁY MAY NHÀ BÈ	SX	6,10	
11	KHU DÂN CƯ MINH CHÂU	MC	41,00	
12	KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI	OTM	9,44	
II	NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA			
13	NGHĨA TRANG LIỆT SỸ	NT	2,98	

2.3 Hiện trạng giao thông:

* **Đường bộ** : hệ thống giao thông đường bộ phân khu số 7B gồm có

- Đường Quốc Lộ 1 đường nhựa mặt rộng 15m.
- Đường Quốc Lộ 60 đường nhựa mặt rộng 9m.
- Đường Trần Quốc Toản(Vành Đai 1) đường nhựa mặt rộng 4m.
- Đường Huỳnh Phan Hộ đường nhựa mặt rộng 4m.

- Đường kênh 30/4 đường đất mặt rộng 1,5m.
- Đường cặp kênh 30/4 đường đất mặt rộng 1,5m.
- Đường kênh Hồ Nước Ngọt đường nhựa mặt rộng 2m.
- Các con hẻm rộng 2-3m trên tuyến Quốc lộ 1.

* **Đường thủy:** kênh 30/4 vừa phục vụ tưới tiêu vừa là tuyến giao thông đường thủy.

2.4 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

2.4.1 Hiện trạng cấp nước:

- Nhà máy nước số 1 có công suất 14.000m³/ngày nằm trên đường Nguyễn Chí Thanh, dự kiến nâng cấp lên 22.000m³/ngày trong tương lai.
- Nhà máy nước Khu công nghiệp có công suất 6.000m³/ngày nằm trên đường Hồ nước ngọt gần Quốc lộ 60, dự kiến nâng cấp lên 12.000m³/ngày trong tương lai.

2.4.2 Hiện trạng thoát nước:

- Trong khu vực chỉ có khu dân cư Minh Châu và tuyến Quốc lộ 1 có hệ thống thoát nước, hầu hết phần diện tích còn lại chưa được đầu tư xây dựng. Nước mưa được chảy tự nhiên theo bề mặt địa hình hướng ra kênh 30 Tháng 4.
- Phần lớn trong khu vực chưa có hệ thống thu gom nước thải riêng. Nước thải trong khu vực chủ yếu là nước thải sinh hoạt và một số hộ chăn nuôi.

2.4.3 Hiện trạng cấp điện và thông tin liên lạc:

- Nguồn điện: Thành phố Sóc Trăng nói chung và khu vực quy hoạch nói riêng được cấp điện từ trạm biến áp 220/110KV nằm trên tuyến Quốc lộ 1.
- Hiện trạng trên tuyến Quốc lộ 1 đã có hệ thống điện trung thế 22KV, điện hạ thế và hệ thống thông tin liên lạc phục vụ sinh hoạt và sản xuất.

3. Đánh giá tổng hợp các điều kiện hiện trạng

3.1. Thuận lợi

- Khu đất quy hoạch nằm trên hướng phát triển chủ đạo của thành phố Sóc Trăng đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 và nằm cạnh khu công nghiệp An Nghiệp. Có mối quan hệ mật thiết với các dự án trọng điểm đang được triển khai trong khu vực như: nhà máy may Nhà Bè, khu nhà ở thu nhập thấp, khu nhà ở

công nhân, . . . là khu vực có điều kiện thuận lợi về quỹ đất, về giao thông đối ngoại, đối nội.

- Khu vực có diện tích chủ yếu là đất nông nghiệp, các công trình nhà ở có số lượng ít, dân cư không nhiều, đa phần tập trung ven Quốc lộ 1 và khu dân cư Minh Châu. Đây là điều kiện thuận lợi để quy hoạch phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đóng góp cho bộ mặt đô thị loại 2 trong tương lai.

- Vị trí khu đất có các trục đường giao thông lớn ngang qua như Quốc lộ 1, Quốc lộ 60 nối liền các trung tâm kinh tế, công nghiệp các tỉnh lân cận.

- Hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc hoàn chỉnh.

3. 2. Khó khăn

- Khu vực có địa hình tương đối thấp có cao độ trung bình từ 0.55 đến 1.50 (hệ cao độ quốc gia) nên khối lượng san nền cao.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn yếu chỉ có giao thông đối ngoại là Quốc lộ 1 và Quốc lộ 60, do đó khó khăn trong việc đấu nối hạ tầng với hệ thống hạ tầng chung của thành phố Sóc Trăng.

- Nguồn nhân lực tại chỗ: thiếu nguồn nhân lực đã qua đào tạo nghề và cả nguồn nhân lực chất lượng cao. Đây là một khó khăn lớn cho thu hút đầu tư.

CHƯƠNG II: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

1. Quy mô dân số:

- Quy mô diện tích 471,98 ha.
- Quy mô đất xây dựng đô thị bình quân/người: 200 m²/người.
- Quy mô dân số tính toán: 23.599 người.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng:

- Chỉ tiêu đất dân dụng trong đô thị: $\geq 61\text{m}^2/\text{người}$
- Đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đô thị $\geq 5\text{ m}^2/\text{người}$.
- Cây xanh: $\geq 6\text{ m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu các loại đất trong khu ở: 25 – 28 m²/người.
- Chỉ tiêu đất xây dựng nhà ở: 19 – 21 m²/người.
- Công trình công cộng cấp khu ở: $\geq 1,5\text{ m}^2/\text{người}$.

3. 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	m ² /1 chỗ	15
b. Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m ² /1 chỗ	15
c. Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m ² /1 chỗ	15
d. Trường phổ thông trung học, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000người	40	m ² /1 chỗ	15
2. Thể dục thể thao					
a. Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,6 1,0
3. Chợ					
	Đơn vị ở				
	Đô thị	công trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2 0,8

4. Chỉ tiêu tầng cao công trình:

Bảng 2.7b: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) 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.

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

+ Tầng cao tối đa 06 tầng đối với các công trình nhà ở trong khu vực quy hoạch.

+ Code nền công trình hoàn thiện từ 2,40m cao hơn code vỉa hè hoàn thiện tính từ phía trong là 0,15m. (Code đường hoàn thiện là 2,2m nên chọn code san lấp mặt bằng 2,0m).

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

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao 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

6. 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.
- Cấp điện sinh hoạt: ≥ 850 kwh/người/năm.
- Phụ tải: 300 w/người.
- Cấp nước sinh hoạt: ≥ 125 l/người/ngày-đêm
- Thoát nước bản: 80% lượng nước cấp cho sinh hoạt.
- Chỉ tiêu đất giao thông trong khu dân dụng: ≥ 13 m²/người.
- Chất thải rắn: 1,0 kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom $\geq 95\%$.

CHƯƠNG III: CÁC NỘI DUNG ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH

I. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH - CHỨC NĂNG:

Trong mặt bằng tổng thể của đồ án Quy hoạch phân khu được tổ chức thành các khu vực chức năng như sau:

- Khu ở dân cư cải tạo, chỉnh trang.
- Khu ở dân cư xây dựng mới.
- Khu ở dân cư thu nhập thấp.
- Khu cư xá công nhân.
- Khu giáo dục.
- Khu dịch vụ thương mại hỗn hợp.
- Khu công viên, cây xanh.
- Không gian giao thông, mặt nước.

1. Khu ở:

1.1 Khu ở dân cư cải tạo, chỉnh trang:

Nằm ở phía Nam của phân khu và dọc theo tuyến Quốc lộ 1, đây là khu nhà ở dân cư hiện trạng với nhiều loại nhà ở như nhà ở liền kề, đơn lập, song lập, biệt thự . . . Hiện tại ở khu này có các công trình công cộng phục vụ cuộc sống hàng ngày của người dân như: công trình thương mại, dịch vụ, giáo dục, thể thao và các tiện ích phục vụ khác.

1.2 Khu ở dân cư xây dựng mới:

Phần lớn khu này nằm phía Bắc phân khu dọc theo Quốc lộ 60, đây là khu ở dân cư quy hoạch mới với hạ tầng kỹ thuật tốt, khu công viên cây xanh, khu giáo dục, thương mại dịch vụ được quy hoạch xung quanh để phục vụ khu này.

1.3 Khu nhà ở thương mại:

Nằm cạnh Quốc lộ 60 và cạnh kênh 30 Tháng 4, đây là khu ở dành cho người có thu nhập thấp với hạ tầng kỹ thuật tốt, khu công viên cây xanh, khu giáo dục, thương mại dịch vụ được quy hoạch xung quanh để phục vụ khu này.

1.4 Khu cư xá công nhân:

Nằm cạnh Quốc lộ 60 và cạnh khu ở thu nhập thấp, đây là khu ở dành cho công nhân (công nhân khu công nghiệp An Nghiệp) với hạ tầng kỹ thuật tốt, khu công viên cây xanh, khu giáo dục, chợ, thương mại dịch vụ được quy hoạch xung quanh để phục vụ khu này.

- Các khu ở này được quy định xây dựng như sau:
 - + Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa 60% hoặc tính theo mật độ xây dựng thuần (net-tô) quy định tại bảng 2.6; 2.7a QCXDVN 01:2008 BXD.
 - + Tầng cao xây dựng 1- 6 tầng.
 - + Cote nền công trình hoàn thiện từ 2,40m cao hơn cote vỉa hè hoàn thiện tính từ phía trong là 0,15m.

2. Khu giáo dục:

- Nằm ở phía Tây của phân khu và cạnh khu dân cư Minh Châu với diện tích 8,13ha phục vụ người dân tại phân khu và người dân lân cận.
 - Khu giáo dục được quy định xây dựng cụ thể như sau:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 40%
 - + Mật độ cây xanh tối thiểu: 30%
 - + Tầng cao xây dựng tối đa: 04 tầng.
 - + Cote nền công trình hoàn thiện từ 2,40m cao hơn cote vỉa hè hoàn thiện tính từ phía trong là 0,15m.

3. Khu dịch vụ - thương mại tổng hợp:

- Nằm tại trung tâm phân khu với diện tích 25,74ha dành cho hoạt động kinh doanh, dịch vụ phục vụ người dân tại phân khu và người dân lân cận.
 - Khu dịch vụ - thương mại tổng hợp được quy định xây dựng cụ thể như sau:
 - + Mật độ xây dựng thuần (net-tô):

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

- + Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng.
 - + Mật độ cây xanh tối thiểu: 30%.
 - + Cote nền công trình hoàn thiện từ 2,40m cao hơn cote vỉa hè hoàn thiện tính từ phía trong là 0,15m.

+ Khoảng lùi:

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao 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. Khu công viên, cây xanh:

Nằm ở phía Bắc, phía Tây và phía Đông của phân khu với diện tích 17,78ha là điểm nhấn cảnh quan, thư giãn và tập thể dục thể thao của người dân. Hệ thống cây xanh hiện trạng dọc theo tuyến kênh rạch và hành lang lưới điện 110kv cũng quan trọng không kém trong việc tạo cảnh quan, điều hoà không khí.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.

II. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:

1. Định hướng quy hoạch giao thông:

- Trục Quốc lộ 1 là trục chính cảnh quan và cũng là cửa ngõ vào thành phố Sóc Trăng, hiện tại trên tuyến này nhà ở dân cư đông đúc và có một số công trình công cộng. Đây là trục đường chính của đô thị có nhà ở dân cư và công trình công cộng cần cải tạo chỉnh trang để phù hợp với cảnh quan của khu vực.

- Trục Quốc lộ 60 là trục cảnh quan của thành phố và cũng là trục giao thông đối ngoại của khu vực, đây là tuyến đường mới mở dân cư còn thưa thớt. Cần quản lý xây dựng chặt chẽ để tô điểm bộ mặt đô thị của thành phố. Trên trục đường này có các dự án, công trình như may Nhà Bè, kho nhà máy bia Sài Gòn, khu cư xá công nhân, khu nhà ở thu nhập thấp vì đây là trục đường cạnh khu công nghiệp An Nghiệp thuận tiện cho các dự án, công trình, nhà ở công nhân, thương mại dịch vụ, . . .

- Trục đường Trần Quốc Toản (Vành Đai 1), N2,D2,D2',D4 là trục đường phân khu vực cũng là trục giao thông đối ngoại của khu vực được quy hoạch mới

để đáp ứng nhu cầu đi lại của nhân dân và phát triển đô thị trong những năm tới. Trên các trục đường này thuận tiện cho xây dựng nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh, . . .

- Các đường Kênh Hồ nước ngọt, đường kênh 30/4, Huỳnh Phan Hộ, N1, N3, N4, N5, N6, N7, N8, D1, D3, D3', D5, D6, D7, D8 là trục đường nhóm nhà ở đáp ứng nhu cầu đi lại của nhân dân được thuận tiện và góp phần phát triển đô thị trong những năm tới. Trên các trục đường này rất tiện ích cho xây dựng nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, . . .

2. Không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các công trình công cộng nằm dọc theo Quốc lộ 1 với kiến trúc hiện đại, màu sắc tươi sáng, quy mô khá lớn làm cho bộ mặt đô thị khu vực khang trang, đông đúc. Hệ thống hàng rào và cây xanh bao quanh cần nhất quán đồng bộ, hệ thống biển quảng cáo, lô gô công ty cần được thiết kế đẹp tạo tầm nhìn đẹp, tránh làm ảnh hưởng tầm nhìn của các xe tham gia giao thông và mỹ quan chung của khu vực.

- Khu dân cư Minh Châu với các dãy nhà biệt thự đơn lập, song lập, dãy nhà phố liền kề thiết kế hiện đại, khang trang, đẹp mắt và hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh như giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, chợ, trường học, sân tennis, . . . góp phần tạo cảnh quan, hình thành khu ở xanh sạch đẹp cho khu vực và cho thành phố.

- Các khu công viên cây xanh, thể dục thể thao với diện tích 17,78ha nằm phía Đông, phía Tây của phân khu và đối xứng qua tuyến kênh 30/4 tạo cảnh quan hoà hoà, cân đối, phục vụ người dân được tốt hơn.

- Tổ chức bãi đỗ xe hợp lý trong khuôn viên lô đất công trình xây dựng, phân luồng giao thông nội bộ hợp lý, tránh chồng chéo luồng hàng và luồng người cũng như điểm giao cắt giao thông.

- Hệ thống mặt lát sân vườn trong khu công cộng, cây xanh trung tâm, khu thể thao, được thiết kế linh động theo từng loại hình chức năng.

- Trong không gian cây xanh có những không gian nghỉ, kết hợp dịch vụ tạo cảm giác thư giãn sau những giờ làm việc của mọi người (chú ý công nhân khu công nghiệp An Nghiệp).

- Cấu trúc không gian của các khu dân cư cũng được tổ chức theo dạng điểm trung tâm, trong đó điểm trung tâm là các trung tâm khu dân cư, các công

trình chức năng nhà ở, dịch vụ khác được bố trí hướng tâm, chủ yếu là theo hệ thống giao thông. Mỗi khu có những giải pháp chi tiết khác nhau theo điều kiện cụ thể về không gian, môi trường, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật.

- Chiều cao các công trình trong đô thị được định hướng như sau:

+ Nhà ở: tầng cao từ 1- 6 tầng.

+ Công trình giáo dục: tối đa không quá 04 tầng.

+ Công trình công cộng, công trình hỗn hợp: tối đa không quá 06 tầng.

- Hệ thống công viên cây xanh đô thị gồm 03 loại cây xanh công viên khu ở, cây xanh trong lô đất nhà xưởng và cây xanh cách ly:

+ Cây xanh công viên khu ở có tổng diện tích 17,78ha được bố trí đều trên diện tích toàn khu quy hoạch. Có khu cây xanh kết hợp với khu thể dục thể thao. Ký hiệu: CX-01,02 chiếm 3,77% diện tích phân khu. Không xây dựng cao tầng.

+ Cây xanh trong các công trình xây dựng: Việc thiết kế hệ thống cây xanh trong công trình xây dựng được đề cập đến trong cho từng lô đất. Hệ thống cây xanh này cần tuân theo các nguyên tắc quy hoạch chung sau: $\geq 30\%$ diện tích lô đất xây dựng trường học, bệnh viện, nhà văn hoá; $\geq 20\%$ diện tích lô đất xây dựng nhà ở đơn lập (nhà vườn, biệt thự), nhóm nhà chung cư. Khuyến khích phát triển tổ chức cây xanh trên mái các công trình tạo cho diện tích cây xanh được phân bố đồng đều trên toàn lô đất của các công trình.

+ Cây xanh bờ kênh: là dải cây xanh chạy dọc theo kênh tiêu và kênh tưới, không được phép phát triển bất cứ công trình nào tại đây, chỉ cho phép bố trí các lối đi bộ để đi dạo, chăm sóc cây và bảo dưỡng hệ thống kênh.

3. Thiết kế đô thị:

a. Cảnh quan các trục đường chính:

- Khu vực trung tâm hiện tại của phân khu 7B thành phố Sóc Trăng là tuyến quốc lộ 1 và phát triển theo hướng đông bắc theo tuyến quốc lộ 60. Dọc theo tuyến quốc lộ 1 hầu hết là nhà dân đã hình thành từ lâu có kiến trúc hình khối chữ nhật cao từ 1-6 tầng xây dựng tại chỉ giới đường đỏ. Đề nghị không quy định khoảng lùi dọc theo tuyến này vì hầu hết nhà dân hiện trạng quá nhiều. Tỷ lệ cây xanh tại khu vực trung tâm còn thấp nên đã quy hoạch khu công viên cây xanh

dọc theo quốc lộ 1 phía sau khu nhà dân và trồng cây xanh dọc theo hành lang lưới điện 110kv.

- Cần cải tạo, chỉnh trang khu vực này, những công trình xây dựng mới theo kiểu dáng hiện đại hoà hoà với thiên nhiên ưu tiên cho mảng xanh, cây xanh, . . . để làm cho bộ mặt đô thị dọc theo quốc lộ 1 khang trang và cũng là cửa ngõ vào thành phố Sóc Trăng.

- Khu vực trung tâm phân khu 7B có hướng phát triển về hướng Đông Bắc là tuyến Quốc lộ 60 và tuyến kênh 30 Tháng 4. Để có kiến trúc cảnh quan đẹp khu vực trung tâm và các trục đường chính cần phải có các giải pháp sau:

+ Quản lý tốt công tác cấp phép xây dựng công trình nhà dân theo quy hoạch, đề nghị không áp dụng khoảng lùi với công trình nhà dân vì đất xây dựng nhà dân thường ít.

+ Các công trình công cộng, công trình giáo dục, công trình hỗn hợp xây dựng đúng vị trí quy hoạch, về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi, cây xanh đúng theo quy định.

b. Khu vực không gian mở:

Tuyến kênh 30/4 là khu vực không gian mở của phân khu có chức năng làm đẹp cảnh quan (trồng hoa cỏ, cây xanh dọc theo tuyến kênh), giải nhiệt cho khu vực, tiêu nước, giao thông thuỷ.

Dọc theo tuyến kênh nên trồng cỏ thảm và những cây thuộc tầng cây bụi (dạ yến thảo Mexico, Dâm bụt, Cúc mặt trời,...) tại khu vực hành lang bảo vệ kênh rộng 5m. Khu vực này có thể đặt những chiếc ghế đá phục vụ người dân ngồi thư giãn, ngắm cảnh,...

Trong phân khu có một nút giao thông quan trọng điểm giao giữa Quốc lộ 1 và Quốc lộ 60 đây cũng là điểm nhấn cảnh quan khu vực. Nút giao thông ngã tư này thiết kế vòng xuyên và xây dựng một công trình điểm nhấn trang trí kết hợp chiếu sáng nghệ thuật khi về đêm mang lại một cảnh quan đẹp và giúp cho giao thông an toàn hơn.

c. Khu vực các ô phố:

c1. Đối với hình khối kiến trúc:

+ Công trình nhà ở biệt thự: với hình thức đơn lập, song lập.

+ Công trình nhà ở liên kế: với hình thức liên kế thành khối theo dãy.

Ngoài ra, các công trình được dùng giải pháp phân tán như: nhà ở biệt thự đơn lập, công trình trường học, công trình hỗn hợp, công trình công viên cây xanh - thể dục thể thao.

c2. Hình thức kiến trúc chủ đạo:

Các công trình công cộng, công trình nhà ở biệt thự và nhà ở liên kế: hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại kết hợp kiến trúc truyền thống.

+ Hình khối đơn giản, không phức tạp.

+ Sử dụng kiến trúc mái bằng, mái ngói, mái tole dốc truyền thống.

c3. Kích cỡ và hình thức các biển quảng cáo:

- Đối với nhà ở chung cư cao tầng:

+ Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên khối nhà ở của công trình kiến trúc cao tầng.

+ Khuyến khích quảng cáo trên khối bề thương mại, dịch vụ của công trình chung cư. Tổng diện tích quảng cáo trên khối bề không quá 20m². Các bảng quảng cáo không vượt quá chiều cao khối bề và không vượt quá độ cao 12m. Các bảng quảng cáo không được phép che khuất cửa sổ, lối thoát hiểm, PCCC, lối đi bộ, không được phép nhô ra hơn 0,6m đối với mặt ngoài công trình, chiều dày của phần nhô ra không quá 0,2m.

+ Không được phép dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên chung cư cao tầng.

- Đối với nhà ở biệt thự và nhà ở liên kế:

+ Trên hàng rào không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà. Diện tích biển số nhà không vượt quá 0,2m².

+ Đối với nhà phố liên kế, được phép treo biển quảng cáo. Chiều cao mọi biển quảng cáo không quá cao độ 7m và không thấp hơn 3m. Tổng diện tích biển quảng cáo tối đa 6m². Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6 so với lộ giới, phân hô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, PCCC.

c4. Màu sắc và vật liệu chủ đạo:

- Đối với nhà ở chung cư cao tầng: Màu sắc và vật liệu chủ đạo bên ngoài sử dụng không quá 03 màu; Không sử dụng màu và vật liệu có màu quá nóng, màu phản quang, màu sậm ở bên ngoài công trình.

- Đối với công trình công cộng, công trình nhà ở liên kế và nhà ở biệt thự:

+ Không được xây bao, lợp mái bằng vật liệu tạm, thô sơ, đắp đất, ghép gỗ, tôn, tre, nứa, phibrôximăng, giấy dầu, mái lá, rơm rạ ...

+ Sử dụng vật liệu trang trí bề ngoài ngôi nhà hài hòa hiện đại, gần gũi với thiên nhiên;

+ Nhà ở trong các lô đầu hồi được nghiên cứu, trang trí cả hai mặt, không sử dụng những mảng tường, bê tông lớn cứng nhắc, phản cảm;

+ Không sử dụng quá bốn màu trên mặt đứng công trình; chủ yếu sử dụng gam màu lạnh, tươi sáng; vật liệu phản quang ở các mặt chính không vượt quá 70% theo quy định.

c5. Cây xanh, mặt nước:

Hệ thống cây xanh tại khu vực trung tâm và dọc theo các trục đường chính cần chú trọng những vấn đề sau:

- Cây tạo bóng mát trồng dọc theo các trục đường giao thông, các sân cần bóng mát.

- Cây bụi: trồng trong sân vườn, hoa viên, gần khu vực xây dựng công trình.

- Cây thân cao, ít rụng lá: những loại cây này không che mặt đứng các công trình kiến trúc, và ít rụng lá nên trồng cho công trình TDDT và nhà trẻ.

- Ngoài ra, tại các hoa viên còn bố trí kết hợp các loại hoa, cỏ... có màu sắc tươi, đẹp.

- Mặt nước: nạo vét kênh rạch (phục vụ thoát nước, cảnh quan theo quy hoạch), xây dựng hồ bơi trong khu văn hóa, công viên - TDDT để phục vụ người dân và giải nhiệt cho đô thị.

d. Những công trình điểm nhấn của phân khu:

- Khu dân cư Minh Châu.
- Khu cư xá công nhân.
- Khu giáo dục.
- Khu công trình hỗn hợp.
- Công trình công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao.

III. BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (Ha)	TỈ LỆ (%)
A. ĐẤT DÂN DỤNG			375,85	
I	ĐẤT CTCC-TM-DV HỖN HỢP		51,98	11,01
1	Đất CTCC thương mại - dịch vụ hỗn hợp		26,00	
	- Đất hỗn hợp	HH1,HH2...	25,74	
	- Siêu thị điện máy chợ lớn	ST	0,10	
	- Đất công ty bảo hiểm	BH	0,16	
2	Đất tài chính-tín dụng		0,07	
	- Ngân hàng Đông Á	TC-TD	0,07	
3	Đất giáo dục		8,13	
	- Đất giáo dục	GD-1, GD-2 . .	8,13	
4	Đất công viên cây xanh-TDĐT		17,78	
	- Các khu công viên cây xanh-TDĐT công cộng	CX1,CX2...	4,71	
	- Cây xanh hành lang lưới điện		6,59	
	- Cây xanh cảnh quan bảo vệ kênh		6,48	
II	ĐẤT Ở		323,87	68,62
1	Đất ở cải tạo chỉnh trang	CT1, CT2 . .	92,28	
2	Đất ở dân dụng	ODD1,ODD2..	181,15	
3	Khu dân cư Minh Châu	MC	41,00	
4	Khu nhà ở thương mại	OTM	9,44	
B. ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG			96,13	
III	MẶT NƯỚC		13,10	2,78
	Kênh rạch		11,90	
	Trạm xử lý nước của nhà máy nước ST	XLN	1,20	
IV	ĐẤT GIAO THÔNG		64,76	13,72

V	ĐẤT AN NINH - QUỐC PHÒNG		8,34	1,77
	- Trụ sở công an phường 7	AN1	0,04	
	- Cơ sở cai nghiện ma túy	AN2	8,30	
VI	ĐẤT KHO - XƯỞNG SẢN XUẤT		6,85	1,45
	- Đất nhà máy may Nhà Bè	SX	6,10	
	- Kho nhà máy bia Sài Gòn	KB	0,75	
VII	ĐẤT NGHĨA ĐỊA-NGHĨA TRANG		2,98	0,63
	- Nghĩa trang liệt sỹ	NT	2,98	
VIII	ĐẤT BẾN BÃI		0,10	0,02
	- Bến xe khách Trà Men	BX	0,10	
	TỔNG (A+B)		471,98	100,00

CHƯƠNG IV: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG:

1. Nguyên tắc quy hoạch mạng lưới giao thông:

- Đảm bảo môi liên hệ với giao thông chung trong Thành phố, phù hợp với các chương trình dự án đang được thực hiện và quy hoạch trong phân khu như đường Kênh 30/4, đường D2, D2', N2 . . . điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố đến năm 2030, dự án nhà máy may Nhà Bè, khu cư xá công nhân.

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

2. Tiêu chuẩn thiết kế và một số chỉ tiêu đạt được:

- Các chỉ tiêu kỹ thuật của đường giao thông được thiết kế theo tiêu chuẩn TCXDVN 104 - 2007.

- Độ dốc dọc trung bình $i = 0,0\% - 0,4\%$, bán kính bó vỉa tối thiểu $R_{\min} = 8,0m$.

- Chiều rộng làn xe là 3,5m và 3,75m tùy theo chức năng của tuyến đường, toàn bộ kết cấu mặt đường được định hướng bê tông nhựa và theo tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị.

- Tốc độ thiết kế: đường chính trong khu đô thị 40-60km/h, 20-40km/h đối với đường đến từng công trình.

- Cao độ xây dựng hoàn thiện mặt đường trung bình khoảng: +2,00m (cao độ quốc gia).

3. Đường giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 1 là trục đường chính khu vực có lộ giới 34m, trong đó phần xe chạy rộng $9,5 \times 2 = 19m$ dải phân cách 3m, vỉa hè $6m \times 2$ (1-1).

- Quốc lộ 60 là trục đường chính khu vực có lộ giới 40m, trong đó phần xe chạy rộng $13,5 \times 2 = 27m$ dải phân cách 3m, vỉa hè $5m \times 2$ (2-2).

- Đường Trần Quốc Toản (Vành Đai 1), D2 là trục đường phân khu vực có lộ giới 26m, trong đó phần xe chạy rộng $7 \times 2 = 14m$, vỉa hè $6m \times 2$ (3-3).

- Đường D2' là trục đường phân khu vực có lộ giới 34m, trong đó phần xe chạy rộng $7 \times 2 = 14m$, vỉa hè $10m \times 2$ (3'-3').

- Đường N2 là trục đường phân khu vực có lộ giới 24m, mặt đường 14m, vỉa hè 5m x 2 (MC 7-7).

- Đường D4 là trục đường phân khu vực có lộ giới 26m, trong đó phần xe chạy rộng 7x2= 14m dây phân cách 2m, vỉa hè 5m x 2 (8-8).

4. Đường giao thông đối nội:

- Đường Kênh 30/4, đường Kênh Hồ Nước Ngọt, Huỳnh Phan Hộ, D1, D3, D3', D5 là trục đường nhóm nhà ở có lộ giới 13m, mặt đường 7m, vỉa hè 3m x 2 (MC 4-4).

- Đường N1, N4, N5, N6, N7, N8, D6, D7, D8 là trục đường nhóm nhà ở có lộ giới 15m, mặt đường 7m, vỉa hè 4m x 2 (MC 5-5).

- Đường N3 là trục đường nhóm nhà ở có lộ giới 12m, mặt đường 6m, vỉa hè 3m x 2 (MC 6-6).

5. Bãi đỗ xe:

Các khu vực công cộng được bố trí bãi đỗ xe riêng phù hợp với thể loại công trình. Các bãi xe công cộng được kết hợp với các không gian công cộng như công viên, sân tập, quảng trường,...

6. Cầu qua kênh 30/4:

- Cầu hiện hữu:

+ Cầu 30/4 nằm trên tuyến Quốc lộ 60.

- Cầu quy hoạch mới:

+ Nằm trên tuyến đường Vành đai 1.

+ Nằm trên tuyến đường N2.

7. Bảng thống kê quy hoạch giao thông:

BẢNG QUY HOẠCH HỆ THỐNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	MC	CHIỀU DÀI (m)	CHIỀU RỘNG (m)					GHI CHÚ
				MẶT ĐƯỜNG	DÂY PHÂN CÁCH	CÂY XANH	VỈA HÈ	LỘ GIỚI	
I	ĐƯỜNG CHÍNH ĐÔ THỊ		6.848						
1	Quốc Lộ 1 (đoạn từ QL60-ngã 3 Trà Men)	1-1	1.885	22			6x2	34	HIỆN TRẠNG (QH MỞ RỘNG)
2	Đường QL60 (đoạn từ QL1 - Ranh QH)	2-2	3.563	30	3		5x2	40	HIỆN TRẠNG (QH MỞ RỘNG)
3	Đường Trần Quốc Toán (Vành Đai 1)	3-3	1.400	14			6x2	26	HIỆN TRẠNG (QH MỞ RỘNG)
II	ĐƯỜNG CHÍNH KHU Ở		28.274						
1	Đường Kênh Hồ Nước Ngọt	4-4	3.238	7		5	3x2	13	HIỆN TRẠNG (QH MỞ RỘNG)
2	Đường Kênh 30/4	4-4	2.067	7		5	3x2	13	HIỆN TRẠNG (QH MỞ RỘNG)
3	Đường Huỳnh Phan Hộ	4-4	1.560	7			3x2	13	HIỆN TRẠNG (QH MỞ RỘNG)
4	Đường N1	5-5	1.084	7			4x2	15	QH MỚI
5	Đường N2	7-7	2.697	14			5x2	24	QH MỚI
6	Đường N3(Hẻm 121)	6-6	1.260	6		3	3x2	12	QH MỚI
7	Đường N4	5-5	1.552	7			4x2	15	QH MỚI
8	Đường N5	5-5	905	7			4x2	15	QH MỚI

9	Đường N6	5-5	315	7			4x2	15	QH MỚI
10	Đường N7	5-5	620	7			4x2	15	QH MỚI
11	Đường N8	5-5	1.700	7		5	4x2	15	QH MỚI
12	Đường D1	4-4	860	7		3	3x2	13	QH MỚI
13	Đường D2	3-3	505	14			6x2	26	QH MỚI
14	Đường D2'	3'-3'	500	14			10x2	34	QH MỚI
15	Đường D3	4-4	460	7		3	3x2	13	QH MỚI
16	Đường D3'	4-4	460	7		3	3x2	13	QH MỚI
17	Đường D4	8-8	900	14	2		5x2	26	QH MỚI
18	Đường D5	4-4	3.409	7		5	3x2	13	QH MỚI
19	Đường D6	5-5	140	7			4x2	15	QH MỚI
20	Đường D7	5-5	2.012	7			4x2	15	QH MỚI
21	Đường D8	5-5	2.030	7		5	4x2	15	QH MỚI
III	I+II		35.122						

Bảng 14: Khối lượng và khái toán kinh phí quy hoạch giao thông toàn khu:

STT	MẶT CẮT	LỘ GIỚI	CHIỀU DÀI	QUY CÁCH			DIỆN TÍCH		KINH PHÍ (TR. ĐỒNG)		TỔNG KINH PHÍ
		(M)	(M)	VỈA HÈ (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	VỈA HÈ (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M ²)	VỈA HÈ (M ²)	LÒNG ĐƯỜNG	VỈA HÈ	(TR. ĐỒNG)
1	1-1	34	1.885	6	22	6	41.470	22.620	41.470	9.048	50.518
2	2-2	40	3.563	5	30	5	106.890	35.630	106.890	14.252	121.142
3	3-3	26	1.905	6	14	6	26.670	22.860	26.670	9.144	35.814
4	3'-3'	34	500	10	14	10	7.000	10.000	7.000	4.000	11.000
5	4-4	13	12.054	3	7	3	84.378	72.324	84.378	28.930	113.308
6	5-5	15	10.358	4	7	4	72.506	82.864	72.506	33.146	105.652
7	6-6	12	1.260	3	6	3	7.560	7.560	7.560	3.024	10.584
8	7-7	24	2.697	5	14	5	37.758	26.970	37.758	10.788	48.546
9	8-8	26	900	5	16	5	14.400	9.000	14.400	3.600	18.000
TỔNG			35.122				384.232	280.828	384.232	112.331	496.563

- Tạm tính: + Mặt đường: 1.000.000 đ/m²

+ Vĩa hè: 400.000 đ/m²

II. SAN NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA:

1. San nền:

1.1 Cơ sở thiết kế:

Phương án thiết kế san nền, thoát nước mưa quy hoạch phân khu 7B phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, được nghiên cứu trên cơ sở các tài liệu sau:

- Bản đồ giải thửa và địa hình hiện trạng khu vực quy hoạch.
- Bản đồ quy hoạch xây dựng chung thành phố Sóc Trăng đến năm 2030 và định hướng 2050.
- Phương án quy hoạch sử dụng đất.
- Các tài liệu số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên, địa hình, địa chất, thủy văn ... tại khu vực quy hoạch.
- Các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.
- Cao độ trung bình trên đường Quốc lộ 1, Quốc lộ 60.

1.2. Phương án thiết kế:

- Cao độ xây dựng: lấy theo cao độ quy hoạch chung của thành phố (trong đó có tính đến vấn đề biến đổi khí hậu), cao độ mặt đường Quốc lộ 1, Quốc lộ 60 hiện trạng là +2,00m nên quyết định chọn cốt san lấp thiết kế: Hsl= +2,00m (mốc cao độ quốc gia).

- Độ dốc san nền chung là 0,1% đảm bảo thoát nước tự nhiên về phía Kênh 30/4 (2 lưu vực phía Tây và phía Đông thoát nước về kênh 30/4).

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

- Cao độ xây dựng công trình tối thiểu: Hxd= +2,40m

- Độ dốc nền thiết kế =0,1%.

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

- Cao độ thiết kế san nền tính cho khu vực: +2,0m.

- Cao độ hiện trạng bình quân: +0,55m – 1,5m.

- Chiều cao san lấp trung bình: +1.0m.

- Hệ số đầm chặt: $k = 1,22$.

- Khái toán san nền cho giao thông: $647.600 \text{ m}^3 \times 1,22 = 790.072 \text{ m}^3$.

$790.072 \text{ m}^3 \times 200.000 \text{ đ} = 158 \text{ tỷ đồng. (2)}$

2. Thoát nước mưa:

2.1 Các tiêu chuẩn kỹ thuật tính toán:

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

2.2 Giải pháp thoát nước:

- Hệ thống thoát nước là hệ thống cống kín sử dụng cống tròn BTCT $\Phi 600\text{mm}$ đến $\Phi 1250\text{mm}$, bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông (dưới vỉa hè đi bộ). 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 30/4.

2.3 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:

$$\begin{aligned} Q &= q * \Psi * F \\ &= 450,4 * 0,6 * 471,98 \\ &= 127.547 \text{ (l/s)}. \end{aligned}$$

*Trong đó:

- + Q: Lưu lượng mưa (l/s).
- + q: Cường độ mưa (l/s/ha) lấy bằng 450,4 l/s/ha.
- + F: Diện tích lưu vực: 471,98ha.
- + Ψ : Hệ số mặt phủ lấy bằng 0.6.

2.4 Tính toán thủy lực tuyến cống:

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

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

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

- + Đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Các hầm ga được bố trí trên tuyến cống, đặt dọc theo hai bên đường, có chức năng thu nước mưa.

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

Có khả năng vận chuyển tốt

Có độ bền tốt nhất

Giá thành xây dựng nhỏ nhất

Thuận tiện trong quản lý

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

+ Cống nằm trên vỉa hè bằng ống bê tông rung ép (không xe qua lại), tải trọng tính toán 300kg/m²

+ Cống qua đường bằng ống bê tông rung ép, tải trọng H30.

Cơ sở và các chỉ tiêu tính toán:

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

+ Phương pháp tính toán :

Điều kiện : $QKN > Qm$

$Qm = m \times y \times qom \times F$: lượng nước mưa đến cống cần tiêu

F : Diện tích lưu vực cống đảm nhận

Qom : Mô đun lưu lượng nước mưa

m : Hệ số phân bố mưa rào, phụ thuộc vào F lưu vực,
khi $F < 3km^2$ thì $m = 1$

y : Hệ số phân bố dòng chảy, phụ thuộc vào bề mặt địa hình

$QKN = vxw = (4p/n) \times i^{1/2} \times R^{8/3}$: Khả năng tải của cống thiết kế

v, w : Lưu tốc dòng chảy trong cống và diện tích ướt

i, R : Độ dốc dọc cống và bán kính thủy lực

n : Hệ số nhám vật liệu cống

Lượng nước đến cống phụ thuộc vào thời gian tập trung dòng chảy, có nghĩa là phụ thuộc vào lưu tốc dòng chảy trong cống. Tuy nhiên lưu tốc dòng chảy lại phụ thuộc vào tiết diện cống. Do đó, việc tính toán kích thước cống là một bài toán thử dần: giả thiết độ dốc dọc cống, đường kính cống thiết kế để tính lượng

nước đến rồi so sánh với khả năng tiêu thoát của cống thiết kế để chọn kích thước cống phù hợp nhất.

+ Các thông số tính toán:

- Thông số cơ bản :

F : Diện tích lưu vực (ha)

M : Hệ số phân bố mưa rào

Y : Hệ số phân bố dòng chảy

- Thông số tính toán thủy lực:

$$q_{om} = A_o (1 + C_l g P) / (t + b_o P m)^n$$

t_o(phút): Thời gian tập trung bề mặt

t₁(phút): Thời gian dòng chảy trong rãnh, cống cấp nhỏ hơn

$$t_2 = r * \frac{L^2}{V^2}$$

r: hệ số phụ thuộc địa hình = 2 (đối với độ dốc địa hình < 0.01)

L₂: chiều dài của mỗi đoạn cống tính toán

V₂: Tốc độ chảy trong đoạn cống tương ứng (m/s)

$$V_2 = C \sqrt{R * I}$$

R: = bán kính thủy lực = $\frac{\text{diện tích ướt}}{\text{chu vi ướt}}$

I: độ dốc thủy lực = độ dốc đặt ống

C: hệ số Sedi

$$C = \frac{1}{n} * R^y$$

Với:

n : hệ số nhám, với ống BTCT, n= 0,014.

$$y = 2,5 * \sqrt{n} - 0,13 - 0,75 * \sqrt{R} * (\sqrt{n} - 0,1)$$

t = t_o + t₁ + t₂ (phút)

p(năm): chu kỳ tràn cống

L(m) : Chiều dài cống thiết kế (m)

- Thông số tính toán cống:

i : Độ dốc dọc cống

n : Hệ số nhám của vật liệu cống

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

+ Vận tốc thiết kế nước chảy trong cống:

D600-D800, $V_{min} = 1\text{m/s}$

D1000-D1250, $V_{min} = 1.2\text{m/s}$

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

D600mm, $I_{min} = 0,17\%$

D800mm, $I_{min} = 0,125\%$

D1000mm, $I_{min} = 0,11\%$

D1250mm, $I_{min} = 0,10\%$

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

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

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

+ Xác định kích thước cống thoát nước:

Kích thước cống được xác định theo công thức tính toán thủy lực cơ bản:

$$Q = w.v \text{ (l/s)}$$

Q : lưu lượng tính toán (l/s)

w : tiết diện ướt của dòng chảy (m²)

v : vận tốc trung bình (m/s)

$$v = C \sqrt{R.I}$$

R : bán kính thủy lực xác định theo kích thước cống

I : độ dốc thủy lực của cống

2.5. 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 Kênh 30/4. Có 02 lưu vực chính thoát nước ra kênh 30/4 là lưu vực phía Tây và lưu vực phía Đông.

- Hình thức đường ống: Nước được vận chuyển trong hệ thống ống kín, loại ống được sử dụng: cống BTCT $\Phi 600$, $\Phi 1000$.

- 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	Thành tiền
				(triệu đồng)	(triệu đồng)
1	Φ600mm	md	7.640	1,2	9.168
2	Φ1000mm	md	60.800	1,6	97.280
3	Hố ga	Cái	2.281	4	9.124
	Tổng				115.572

- **Tổng kinh phí thoát nước: 115,57 tỷ đồng (3)**

III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

1. Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước:

- Dân số : 23.599 người.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 125l/người/ngày đêm.

$$23.599 \times 0.125 = 2.950 \text{ m}^3$$

- Lưu lượng nước cho công trình công cộng, dịch vụ : =10% sinh hoạt = 295 m³.
- Lưu lượng nước tưới đường, cây xanh =8% sinh hoạt = 236 m³
- Lưu lượng nước cho sản xuất nhỏ =8% sinh hoạt = 236 m³
- Dự phòng: 25% lưu lượng trên = 929 m³
- Nước cho bản thân khu xử lý: 4% tổng lượng trên = 186 m³

- Tổng nhu cầu dùng nước trong khu lập quy hoạch tính toán là 4.832m³/ngàyđêm.

2. Tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước.

- Nhằm mục đích cấp nước được an toàn vận hành có hiệu quả và kinh tế, hệ thống cấp nước cho khu công nghiệp là mạng cấp nước vòng khép kín.

- Lưu lượng tính toán cho các đoạn ống của mạng lưới cấp nước là sơ đồ mạng lưới chính đã vạch trên mặt bằng. Việc tính toán mạng lưới cấp nước cho toàn phân khu quy hoạch: lưu lượng nước sản xuất và sinh hoạt phân phối đều trên mạng lưới cấp nước. Khi đó lưu lượng nước tính toán Q_1 cho các đoạn ống của mạng lưới sẽ được xác định theo công thức sau:

$$Q_1 = Q_v + \sum Q_{đ} , \quad (l/s)$$

Trong đó:

Q_v – Lưu lượng nước vận chuyển qua đoạn ống, bao gồm lưu lượng tập trung lấy ra ở nút cuối của đoạn ống và lưu lượng nước vận chuyển tới các đoạn ống phía sau, l/s;

$Q_{đ}$ - Lưu lượng nước dọc đường là lượng nước phân phối theo dọc đường của đoạn ống, l/s ;

\sum - hệ số tương đương kể tới sự thay đổi lưu lượng dọc đường của đoạn ống, thường lấy bằng 0,5 (ở đầu đoạn ống $Q_{đ}$ có giá trị lớn nhất, ở đoạn cuối ống $Q_{đ} = 0$).

- Lưu lượng nước dọc đường thường được xác định theo công thức sau:

$$Q_{đ} = q_{0đ} \times L , \quad l/s ;$$

$$q_{0đ} = \sum Q_{đ} / \sum L , \quad l/s$$

Trong đó:

$q_{0đ}$ - Lưu lượng nước dọc đường đơn vị, l/s;

L – Chiều dài tính toán của đoạn ống, m;

$\sum Q_{đ}$ - Tổng lưu lượng nước phân bố theo dọc đường bao gồm nước sản xuất, sinh hoạt, tưới cây, tưới đường, rò rỉ ..., l/s ;

$\sum L$ – Tổng chiều dài tính toán, tức là tổng chiều dài các đơn ống có phân phối nước theo dọc đường của mạng lưới cấp nước, m.

- Để đơn giản hoá trong tính toán, người ta thường đưa lưu lượng nước dọc đường về các nút sẽ có một lưu lượng nút q_{nút} bằng

$$q_{nút} = [q_{0đ} \times L] / 2 \quad l/s.$$

- Trường hợp tại một nút có nhiều đoạn ống tập trung vào nút đó thì lưu lượng sẽ được tính theo công thức sau:

$$q_{nút} = [\sum q_{0đ} \times L_i] / 2 \quad l/s.$$

Trong đó

L_i – chiều dài các đoạn ống liên hệ với nút (m)

- Sau khi đã đưa tất cả các lưu lượng nước dọc đường và lưu lượng nước tập trung về các nút, sử dụng phương trình $\sum q_{\text{nút}} = 0$.

3. Giải pháp cấp nước:

3.1 Nguồn cấp nước:

Nguồn nước cấp chính là nguồn nước ngầm cấp cho khu vực hiện nay từ các nhà máy nước:

- Nhà máy nước số 1 có công suất 14.000m³/ngày nằm trên đường Nguyễn Chí Thanh, dự kiến nâng cấp lên 22.000m³/ngày trong tương lai.

- Nhà máy nước Khu công nghiệp có công suất 6.000m³/ngày nằm trên đường Hồ nước ngọt gần Quốc lộ 60, dự kiến nâng cấp lên 12.000m³/ngày trong tương lai.

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

3.2 Phương án thiết kế :

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

+ Đặt các tuyến ống theo mạng cấp nước khép kín. Lấy nước vào khu Quy hoạch bằng tuyến ống PVC D140 dự kiến nối từ tuyến đường Quốc lộ 1 và rẽ nhánh bằng hệ thống ống PVC D114.

+ Ngoài ra trên mạng cấp nước còn bố trí 21 trụ cứu hỏa.

3.3 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 với chiều dài 49.584m như sau:

- + Tuyến ống chính sử dụng ống nhựa PVC Φ140mm. Tổng chiều dài 44.800 m.
- + Tuyến ống chính sử dụng ống nhựa PVC Φ114mm. Tổng chiều dài 7.640 m.
- + Hạng chữa cháy Φ114mm với số lượng 21 bộ.

Bảng khối lượng và khái toán kinh phí:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				(triệu đồng)	(triệu đồng)
1	Φ140mm	md	44.800	0,9	40.320
2	Φ114mm	md	7.640	0,7	5.348
3	Hạng cứu hoả	bộ	21	20	420
	Tổng				46.088

- Tổng kinh phí hệ thống cấp nước lấy tròn: **46,088 tỷ đồng. (4)**

IV .THOÁT NƯỚC THẢI:

1. Các tiêu chuẩn kỹ thuật tính toán:

Tiêu chuẩn thoát nước: 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt

$$4.832 \times 0,8 = 3.866 \text{ m}^3/\text{ngày đêm.}$$

2. Giải pháp thoát nước:

- Nước thải từ công trình và hộ dân được xử lý bằng hầm tự hoại trước khi đổ ra hệ thống thoát nước chung phía trước tại vị trí các hố ga. Tại đây nước đưa vào hệ thống công BTCT Φ300, Φ400.

- Hệ thống công thoát nước bản của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Đối với khu tiểu thủ công nghiệp và khu đất dự trữ dành cho các DN được thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa và chia làm 2 phần :

+ Hệ thống riêng trong từng nhà máy: Mỗi nhà máy phải có hệ thống xử lý riêng đảm bảo tiêu chuẩn phù hợp với từng loại hình cơ sở . . .

+ Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy dẫn đến khu xử lý tập trung, làm sạch lần 2.

- Hệ thống riêng trong từng nhà máy là công trình xử lý ngay tại nhà máy trước khi xả ra công bên ngoài để loại bỏ các chất bẩn đặc biệt (dầu mỡ, kim loại, hoá chất...) để không làm ảnh hưởng tới quá trình xử lý chung của khu xử lý.

- Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy là hệ thống thu gom nước thải đã qua xử lý sơ bộ của từng nhà máy để đưa về khu xử lý tập trung, làm sạch triệt để theo tiêu chuẩn TCVN 5945 – 2010 rồi mới xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực dẫn về nhà máy xử lý nước thải của thành phố.

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

Bảng khối lượng và khái toán kinh phí:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				(triệu đồng)	(triệu đồng)
1	Φ400mm	md	60.800	1	60.800
2	Φ300mm	md	7.640	0,8	6.112
3	Hố ga	cái	2.281	3	6.843
	Tổng				73.755

- Tổng kinh phí thoát nước: **73,755 tỷ đồng (5)**

V. VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:

- Tiêu chuẩn rác thải: 1,0kg/người/ngày.
- Tổng khối lượng rác hàng ngày: 23.599kg/ngày.
- Dọc theo các tuyến đường nội bộ trồng cây xanh thích hợp tạo môi trường cảnh quan phục vụ cho khu dân cư, các điểm thu gom rác công cộng dùng giải pháp thùng kín, khoảng cách 100m/thùng.
- Rác thải từ các hộ gia đình, công trình công cộng và dịch vụ được nhân viên của công ty Môi trường Đô thị thành phố, thu gom và chở đến các trạm trung chuyển rác trong khu vực quy hoạch. Từ trạm trung chuyển, rác được vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của Thành phố tại phía Tây Nam Thành phố (điểm giáp ranh 2 xã: Đại Tâm, Phú Mỹ).
- Sử dụng hố xí tự hoại đối với công trình công cộng và nhà dân.
- Rác thải từ nhà máy, xưởng, kho được thu gom 100% và được phân loại tại nguồn. Sau đó được đưa về nhà máy xử lý rác thải và xử lý theo các phương pháp như sau:
 - + Phương pháp nhiệt. (Dùng lò đốt).
 - + Phương pháp nhiệt phân.
 - + Các Phương pháp sinh học.
 -
- Tại vị trí các công trình công cộng, thương mại, . . . có bố trí nhà vệ sinh công cộng để phục vụ người dân.

VI. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN:

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 cầu tổng điện năng

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	<u>Dân dụng</u>		
1	- Dân số	người	23.599
2	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	Kwh/ng/năm	850
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	22,5
6	- Công suất điện dân dụng	Kw	9.000
7	- Điện công trình công cộng (6)*35%	Kw	3.150
	* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	Triệu kwh/năm	139,73
	* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	kw	20.959,00

2. Nguồn điện:

- Lấy từ nguồn trung thế 110KV dọc tuyến đường N2, trạm 110KV tại đường Phú Lợi qua các trạm hạ thế cấp cho khu vực quy hoạch và từng dự án trong khu quy hoạch.

3. Phương án cấp điện:

3.1. Truyền trung thế:

- Mạng trung thế 22KV sẽ được chôn ngầm dọc theo lề đường đến cấp điện cho các trạm biến áp phân phối 22/0,4KV, sử dụng cáp ngầm có cách điện CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC/WB(3x 240)mm². Các tuyến cáp ngầm trung thế có kết cấu vòng kín, vận hành hở.

3.2 Tuyến hạ thế 0,4KV:

- 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 hạ thế 0.4KV đi dọc theo các trục đường có công trình công cộng được bố trí đi ngầm trên các vỉa hè của công trình.

3.3 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 . . .).

3.4 Hệ thống điện khu tiêu thụ công nghiệp:

- Đây là khu sản xuất nên ngoài mạng lưới điện chiếu sáng còn bố trí thêm điện sản xuất. Do nhu cầu sản xuất nên nguồn điện khu vực này chủ yếu là điện 3 pha.

3.5 Trạm biến áp:

- Trạm được thiết kế theo kiểu treo ngoài trời, không có tường rào, máy biến áp đặt trên trụ BTCT cao 10,7m với giá đỡ bằng thép. Vị trí đặt trạm biến áp trống trải thuận lợi cho các xuất tuyến và vận hành sửa chữa.

* Khái toán:

- Xây dựng mới đường dây hạ thế 0,4KV: dài 53km.

$$600 \text{ triệu đồng/1km} \times 53\text{km} = 31.800.000.000\text{đ.}$$

- Xây dựng mới 8 trạm biến áp:

$$8 \text{ trạm} \times 1.000 \text{ triệu đồng} = 8.000.000.000\text{đ.}$$

- Trụ đèn chiếu sáng thép tráng kẽm:

$$726 \text{ bộ} \times 10.000.000 = 7.260.000.000\text{đ.}$$

- Tổng kinh phí cấp điện: **47.060.000.000đ (6)**

VII. KHÁI TOÁN CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG TOÀN PHÂN KHU:

STT	Nội dung chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	Thành tiền
		(tỷ đồng)
1	Hệ thống giao thông	496,563
2	San nền	158,000
3	Thoát nước mưa	115,572
4	Hệ thống cấp nước	46,088
5	Hệ thống thoát nước thải	73,755
6	Hệ thống điện	47,060
	Tổng cộng	937,038

CHƯƠNG V: CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN THỰC HIỆN

I. NHÓM CÁC DỰ ÁN:

1. Nhóm các dự án hạ tầng xã hội:

- Trường mẫu giáo.
- Trường tiểu học.
- Trường trung học cơ sở.
- Trường trung học phổ thông.
- Các công trình thương mại, dịch vụ tổng hợp.
- Công viên cây xanh, thể dục thể thao.

2. Nhóm các dự án hạ tầng kỹ thuật:

- Nâng cấp mở rộng Quốc lộ 1.
- Nâng cấp mở rộng Quốc lộ 60.
- Nâng cấp mở rộng đường Trần Quốc Toản (Vành đai 1).
- Nâng cấp mở rộng đường Kênh Hồ Nước Ngọt.
- Nâng cấp mở rộng đường Kênh 30/4.
- Nâng cấp mở rộng đường Huỳnh Phan Hộ.
- Xây dựng mới các tuyến đường N1,N2,N3,N4,N5,N6,N7,N8.
- Xây dựng mới các tuyến đường D1,D2,D2',D3,D3',D4,D5,D6,D7,D8.

II. DỰ KIẾN PHẦN KỶ ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN:

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

- Nâng cấp mở rộng đường Trần Quốc Toản và xây dựng mới đoạn Vành đai 1.
- Nâng cấp mở rộng đường Kênh Hồ Nước Ngọt.
- Nâng cấp mở rộng đường Kênh 30/4.
- Nâng cấp mở rộng đường Huỳnh Phan Hộ.

- Trường mẫu giáo (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).
- Trường tiểu học (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).
- Trường trung học cơ sở (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).
- Xây dựng mới các tuyến đường D2,D4.
- Các công trình thương mại, dịch vụ tổng hợp (kêu gọi đầu tư).

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

- Nâng cấp mở rộng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của tuyến Quốc lộ 60.
- Công viên cây xanh, thể dục thể thao.
- Xây dựng mới các tuyến đường N1,N2,N3,N4,N5,N6,N7,N8.
- Xây dựng mới các tuyến đường D1,D3,D3',D5,D6,D7,D8,D9,D10.

CHƯƠNG VI

ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

I. MỞ ĐẦU:

1. Phạm vi:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch phân khu số 7B có ranh giới, diện tích thuộc thành phố Sóc Trăng gồm 03 phường: phường 7 là 175,71ha, phường 5 là 16,25ha, phường 6 là 69,8ha và huyện Châu Thành gồm 02 xã: Phú Tân là 65,19ha và An Hiệp là 145,03ha. Tổng diện tích 471,98ha, có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp tuyến tránh Quốc lộ 60 (khu công nghiệp An Nghiệp).
- + Phía Nam giáp với dân cư đường Trần Quốc Toàn .
- + Phía Đông giáp kênh thủy lợi.
- + Phía Tây giáp Quốc lộ 1.

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

Ở bước lập quy hoạch phân khu, tác động của môi trường cần phải được đánh giá nhằm nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực nghiên cứu quy hoạch. Từ đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý để có thể thực hiện được mục đích xây dựng đô thị xanh, sạch, đẹp.

3. Các cơ sở khoa học của phương pháp:

3.1 Các căn cứ pháp lý:

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

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

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

3.2 Các phương pháp đánh giá:

Phương pháp thống kê: Phương pháp này nhằm thu nhập và xử lý các số liệu về: khí tượng, thủy văn và kinh tế xã hội khu vực quy hoạch và Tp. Sóc Trăng.

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

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

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

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

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

Phân khu 7B phường 7 nằm ở cửa ngõ phía Bắc thành phố Sóc Trăng có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy thành phố Sóc Trăng phát triển về văn hoá, kinh tế, thương mại vì vậy tác động của môi trường là rất đáng quan tâm. Đánh giá tác động môi trường của đồ án này nhằm phân tích các thành phần và chất lượng môi trường tại khu vực triển khai thực hiện và vùng liên quan trong quá trình xây dựng.

III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI CHƯA TRIỂN KHAI QUY HOẠCH PHÂN KHU:

1. Ô nhiễm môi trường đất:

- Căn cứ vào hiện trạng khu vực thực hiện dự án, khu vực hiện nay có hoạt động kinh doanh, đất ở đô thị, đất nông nghiệp. Qua việc khảo sát thực tế hiện trạng thì môi trường không khí ở khu vực quy hoạch chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

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

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

nhiễm rất cao. Nếu nước thải, chất thải ngấm vào đất sẽ làm thoái hóa, ô nhiễm đất.

2. Ô nhiễm môi trường nước:

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

3. Chất thải rắn:

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

4. Ô nhiễm môi trường không khí

- Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí hiện nay là do hoạt động của các nhà máy trong khu công nghiệp An Nghiệp lân cận và khói bụi do xe lưu thông trên tuyến Quốc lộ 1, Quốc lộ 60.

5. Hệ sinh thái:

- Địa điểm khu vực quy hoạch với diện tích phần lớn là đất nông nghiệp, hệ sinh thái động vật khu vực quy hoạch hầu như không có gì đặc biệt.

- Hiện trạng chất lượng môi trường khu vực quy hoạch đang ở tình trạng tốt. Đặc biệt là môi trường không khí, môi trường nước và môi trường tiếng ồn.

VI. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI TRIỂN KHAI QUY HOẠCH PHÂN KHU:

1. Nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí:

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

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

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

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

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

2. Nguồn gây ô nhiễm môi trường nước:

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

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

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

- Khi nguồn nước bị ô nhiễm dầu, các sản phẩm dầu phân giải gây chết các loài sinh vật phiêu sinh, sinh vật đáy có khả năng phân hủy chất hữu cơ trong nước, từ đó làm giảm khả năng tự làm sạch của nguồn nước.

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

- Do đó, trong quá trình hoạt động thi công các dự án cần có những biện pháp thích hợp nhằm ngăn chặn và giảm thiểu sự rơi vãi dầu nhớt vào nguồn nước.

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

3. Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn:

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

4. Nguồn gây ô nhiễm môi trường đất:

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

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

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

5. Ô nhiễm do chất thải rắn:

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

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

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

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

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

6.1 Tác động của bụi đến cuộc sống con người:

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

6.2 Tác động của tiếng ồn đến cuộc sống con người:

- Trong quá trình san nền và đào đắp tại các hạng mục của dự án sẽ sử dụng nhiều phương tiện thi công và các phương tiện máy móc khi tham gia thi công đều phát sinh tiếng ồn với mức áp âm lớn (70-96dBA) và tiếng ồn liên tục diễn biến trong suốt quá trình xây dựng. Với mức áp âm lớn như vậy sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe công nhân thi công trên công trường, ảnh hưởng đến hiệu quả thi công. Ngoài ra, vì khu vực thi công không gần khu dân cư nên tiếng ồn không gây ảnh hưởng cho một bộ phận dân cư sống xung quanh khu vực đó.

6.3 Tác động của hệ thống thoát nước đến môi trường:

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

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

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

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

- Nếu các hệ thống chắn rác hoạt động không tốt như hư hỏng hoặc bị mất, hay quá trình thu gom rác không được kịp thời thì rác thải sẽ đi vào đường ống cống gây tắc nghẽn, làm mất khả năng dẫn nước thải, nghiêm trọng hơn là gây ngập úng cục bộ, tác động lớn đến dân cư xung quanh.

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

6.4 Tác động đến môi trường kinh tế - xã hội

- Theo kết quả khảo sát thực tế tại khu vực quy hoạch thì đây là khu đất tương đối trống, chủ yếu là trồng cây nông nghiệp ngắn ngày. Do vậy hoạt động xây dựng của dự án gần như không gây ảnh hưởng đến tình hình kinh tế xã hội trong khu vực, mà còn tạo động lực để thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế dịch vụ trong khu vực.

7. Các sự cố môi trường có thể xảy ra trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và thi công:

7.1 Sự cố rò rỉ:

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

7.2 Sự cố cháy nổ:

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

7.3 Sự cố tai nạn lao động:

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

VII. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG KHI DỰ ÁN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG:

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

1. Tác động đến môi trường nước:

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

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

- Đặc trưng của loại nước thải này có nhiều chất lơ lửng, dầu mỡ (từ nhà bếp), nồng độ chất hữu cơ cao (từ nhà vệ sinh) nếu không được tập trung và xử lý thì cũng sẽ ảnh hưởng xấu đến nguồn nước bề mặt. Ngoài ra, khi tích tụ lâu ngày, các chất hữu cơ này sẽ bị phân hủy gây ra mùi hôi thối. Ảnh hưởng của loại nước thải này đến môi trường là các chất rắn lơ lửng cho nước không trong, đục có màu, tác nhân này hạn chế độ sâu tầng nước được ánh sáng chiếu xuống, gây ảnh hưởng đến quá trình quang hợp của tảo, rong, rêu,... Ngoài ra các vi sinh vật có trong nước thải đặc biệt vi khuẩn gây bệnh và trứng giun sán. Nếu quản lý nguồn thải này không tốt ảnh hưởng đến môi trường ngoài sẽ là tác nhân gây nên bệnh cho người. Một số vi sinh vật thường có gồm, phẩy khuẩn tả Vibrio Eltor, Salmonella Typhi, Samonella Paratyphi, vi khuẩn gây bệnh ly, thương hàn, trực khuẩn E.Coli là tác nhân gây viêm bàng quang. Fecal Coliform gây bệnh nhiễm khuẩn đường tiết niệu, viêm dạ dày, tiêu chảy cấp tính.

- Các chất hữu cơ trong nước thải sinh hoạt chủ yếu là các loại carbohydrat, protein, lipid là các chất dễ bị vi sinh vật phân hủy. Khi phân hủy thì vi sinh vật cần lấy ôxy hòa tan trong nước để chuyển hoá các chất hữu cơ nói trên thành CO₂, N₂, H₂O, CH₄...Chỉ thị cho lượng chất hữu cơ có trong nước thải có khả năng bị phân hủy hiếu khí bởi vi sinh vật chính là chỉ số BOD₅. Chỉ số BOD₅ biểu diễn lượng ôxy cần thiết mà vi sinh vật phải tiêu thụ để phân hủy lượng chất hữu cơ dễ phân hủy có trong nước thải. Như vậy chỉ số BOD₅ càng cao cho thấy lượng chất hữu cơ có trong nước thải càng lớn, oxy hòa tan trong nước thải ban đầu bị tiêu thụ nhiều hơn, mức độ ô nhiễm của nước thải cao hơn.

- Ngoài ra, trong nước thải sinh hoạt còn có một lượng chất rắn lơ lửng có khả năng gây hiện tượng bồi lắng cho các nguồn sông, suối tiếp nhận nó, khiến chất lượng nước tại khu vực này xấu đi. Các chất dinh dưỡng như N, P có nhiều trong nước thải sinh hoạt chính là các yếu tố gây nên hiện tượng phú dưỡng hóa.

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

- Chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt hàng ngày của người dân, từ các khu nhà ở cao tầng, nhà hàng,... Rác thải loại này bao gồm các mảnh nylon, giấy vụn, thức ăn dư thừa,...và lá cây. Những tác động này ảnh hưởng đến môi trường là không đáng kể nếu được quan tâm và xử lý đúng mức.

3. Tác động đến môi trường không khí:

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

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

VIII. CÁC GIẢI PHÁP KỸ THUẬT ĐỂ KIỂM SOÁT Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG:

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

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

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

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

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

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

1.1. Khống chế ô nhiễm không khí

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

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

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

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

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

1.2. Không chế ô nhiễm nước

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

+ Thu gom và chôn lấp một cách triệt để rác thải sinh hoạt, cấm việc đốt rác thải trong khu vực để gây ra hỏa hoạn trong khu vực lân cận.

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

1.3. Không chế ô nhiễm do chất thải rắn:

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

+ Tái sử dụng làm nguyên liệu cho các ngành sản xuất khác đối với chất thải rắn là kim loại và nhựa, giấy, sắt thép, nhựa, gỗ.

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

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

1.4. Không chế ô nhiễm tiếng ồn:

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

IX. CÁC BIỆN PHÁP KHÓNG CHẾ Ô NHIỄM KHI TRIỂN KHAI XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH:

- Từ việc đánh giá nguồn gây ô nhiễm do hoạt động của dự án, sau đây là một số biện pháp để không chế ô nhiễm từ các nguồn ô nhiễm trên.

1. Không chế ô nhiễm nước thải:

- Dự án sẽ được xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng biệt. Nước thải sinh hoạt sẽ được xử lý tại khu xử lý tập trung nước thải đạt tiêu chuẩn và thoát vào hệ thống thoát nước chung của dự án trước khi chảy ra các hệ thống sông rạch hiện hữu.

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

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

- Cần bố trí những thùng chứa rác công cộng. Hàng ngày đúng vào giờ quy định, xe chở rác đến lấy rác tập trung tại bãi rác tập trung của dự án. Vì đây là hiện đại, văn minh cho nên chủ đầu tư dự án phải phân loại rác để giảm được lượng chất thải ngay từ đầu nguồn (phân loại: vô cơ, hữu cơ riêng lẻ).

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

X. TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC KHI TRIỂN KHAI XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH:

- Việc xây dựng khu dân cư mới với đầy đủ cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống cấp thoát nước sẽ góp phần cải thiện môi trường xung quanh, tạo ra cơ hội việc làm cho dân cư trong khu vực, chuyển dịch và cải thiện kinh tế; là quá trình làm phong phú hơn thiên nhiên vốn có và bảo vệ môi trường sinh thái bền vững. Không làm biến dạng thiên nhiên, có biện pháp kiến trúc và kỹ thuật để góp phần đẹp thêm không gian tự nhiên cho cảnh quan của khu vực.

- Điều kiện môi trường chung được cải thiện đáng kể.

- Việc thu gom rác thải được thiết lập, sẽ không còn thải rác ra môi trường xung quanh nên nguy cơ ô nhiễm do rác thải được giảm thiểu.

- Đồ án Quy hoạch phân khu 7B góp phần phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội thành phố Sóc Trăng. Cải tạo cảnh quan, môi trường làm cho bộ mặt đô thị thành phố Sóc Trăng thêm rực rỡ. Trong quy hoạch tổng thể của đồ án đã đề ra đầy đủ các giải pháp không chế các tác động tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Tuy nhiên cần có các quy định cụ thể đối với các đơn vị thi công cũng như xây dựng qui chế quản lý đầu tư xây dựng để hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường.

CHƯƠNG VII: DỰ THẢO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đồ án quy hoạch phân khu 7B, phường 7 thành phố Sóc Trăng tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh Sóc Trăng phê duyệt.

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

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

Điều 4: Cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị hướng dẫn việc các đối tượng có các hoạt động liên quan đến quy hoạch, xây dựng và phát triển đô thị trong ranh giới quy hoạch phân khu số 7B theo đúng pháp luật tại bản quy định này.

Điều 5: Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi những điều khoản tại Quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch Phân khu số 7B, phường 7, hành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cho phép.

II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ:

Điều 6: Vị trí giới hạn và quy mô khu đất lập quy hoạch

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch phân khu số 7B có ranh giới, diện tích thuộc thành phố Sóc Trăng gồm 03 phường: phường 7 là 175,71ha, phường 5 là 16,25ha, phường 6 là 69,8ha và huyện Châu Thành gồm 02 xã: Phú Tân là 65,19ha và An Hiệp là 145,03ha. Tổng diện tích 471,98ha, có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp tuyến tránh Quốc lộ 60 (khu công nghiệp An Nghiệp).
- + Phía Nam giáp với đất dân cư đường Trần Quốc Toản .
- + Phía Đông giáp kênh thủy lợi.
- + Phía Tây giáp Quốc lộ 1.

Điều 7: Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (Ha)	TỈ LỆ (%)
A. ĐẤT DÂN DỤNG			375,85	
I	ĐẤT CTCC-TM-DV HỖN HỢP		51,98	11,01
1	Đất CTCC thương mại - dịch vụ hỗn hợp		26,00	
	- Đất hỗn hợp	HH1,HH2...	25,74	
	- Siêu thị điện máy chợ lớn	ST	0,10	
	- Đất công ty bảo hiểm	BH	0,16	
2	Đất tài chính-tín dụng		0,07	
	- Ngân hàng Đông Á	TC-TD	0,07	
3	Đất giáo dục		8,13	
	- Đất giáo dục	GD-1, GD-2 ..	8,13	
4	Đất công viên cây xanh-TDĐT		17,78	
	- Các khu công viên cây xanh-TDĐT công cộng	CX1,CX2...	4,71	
	- Cây xanh hành lang lưới điện		6,59	
	- Cây xanh cảnh quan bảo vệ kênh		6,48	
II	ĐẤT Ở		323,87	68,62
1	Đất ở cải tạo chỉnh trang	CT1, CT2 ..	92,28	
2	Đất ở dân dụng	ODD1,ODD2..	181,15	
3	Khu dân cư Minh Châu	MC	41,00	
4	Khu nhà ở thương mại	OTM	9,44	
B. ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG			96,13	
III	MẶT NƯỚC		13,10	2,78
	Kênh rạch		11,90	
	Trạm xử lý nước của nhà máy nước ST	XLN	1,20	
IV	ĐẤT GIAO THÔNG		64,76	13,72
V	ĐẤT AN NINH - QUỐC PHÒNG		8,34	1,77
	- Trụ sở công an phường 7	AN1	0,04	
	- Cơ sở cai nghiện ma túy	AN2	8,30	
VI	ĐẤT KHO -XUỞNG SẢN XUẤT		6,85	1,45
	- Đất nhà máy may Nhà Bè	SX	6,10	
	- Kho nhà máy bia Sài Gòn	KB	0,75	
VII	ĐẤT NGHĨA ĐỊA-NGHĨA TRANG		2,98	0,63
	- Nghĩa trang liệt sỹ	NT	2,98	
VIII	ĐẤT BẾN BÃI		0,10	0,02
	- Bến xe khách Trà Men	BX	0,10	
TỔNG (A+B)			471,98	100,00

Điều 8: Các phân khu chức năng trong quy hoạch Phân khu:

- Khu ở dân cư cải tạo, chỉnh trang.
- Khu ở dân cư xây dựng mới.
- Khu ở dân cư thu nhập thấp.
- Khu cư xá công nhân.
- Khu giáo dục.
- Khu dịch vụ thương mại hỗn hợp.
- Khu công viên, cây xanh.
- Không gian giao thông, mặt nước.

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

- Khu ở dân cư cải tạo, chỉnh trang nằm ở phía Nam của phân khu và dọc theo tuyến Quốc lộ 1, đây là khu nhà ở dân cư hiện trạng với nhiều loại nhà ở như nhà ở liền kề, đơn lập, song lập, biệt thự . . . diện tích 92,28ha.

- Khu ở dân cư xây dựng mới với diện tích 181,15ha phần lớn khu này nằm phía Bắc phân khu và dọc theo Quốc lộ 60.

- Khu giáo dục nằm ở phía Tây của phân khu và cạnh khu dân cư Minh Châu với diện tích 8,13ha.

- Khu dịch vụ - thương mại hỗn hợp nằm tại trung tâm phân khu với diện tích 25,74ha dành cho hoạt động kinh doanh, dịch vụ. Tầng cao và mật độ xây dựng theo Quy chuẩn quy hoạch.

- Các khu cây xanh - cảnh quan, phụ trợ và công trình phát triển HTKT được bố trí trên các trục đường chính, có khả năng tương hỗ kiến trúc cảnh quan, làm cơ sở cho việc tổ chức hệ thống giao thông chính cũng như cấu trúc khung của khu quy hoạch, diện tích các công viên cây xanh khoảng 17,78ha, chiếm 3,77%. Công trình giao thông với diện tích khoảng 64,76ha, chiếm khoảng 13,72%.

Điều 10: Chiều cao, cao độ nền công trình:

- Chiều cao nhà ở: 01- 6 tầng.
- Chiều cao công trình giáo dục: tối đa 04 tầng.
- Chiều cao công trình công cộng, thương mại tổng hợp: tối đa 06 tầng (không kể tầng ngầm).
- Cao độ nền công trình hoàn thiện tối thiểu +2.40m (cao độ quốc gia).

Điều 11: Cây xanh, mặt nước:

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

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

Điều 12: Biển hiệu:

- Các loại biển hiệu đều không được sử dụng chất liệu phản quang, hình vẽ trong biển quảng cáo sát thực, cô đọng, có tính văn hoá.

- Các phân khu bắt buộc phải có biển chỉ dẫn sơ đồ tại gần bãi xe.

Điều 13: Vật liệu và màu sắc cấm sử dụng cho thiết kế công trình:

- Không được sử dụng các loại chất liệu thô sơ, không bền vững như: tranh tre, lúa lá...

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

Điều 14: Chi tiết kỹ thuật tuyến giao thông và hạ tầng kỹ thuật, môi trường khác:

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

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

- Trạm biến thế, hộp công tơ phải sử dụng trong hộp kín tránh gây mất mỹ quan.

III. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH:

Điều 15: Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt.

Điều 16: Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 17: Đồ án quy hoạch phân khu 7B, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000 này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND tỉnh Sóc Trăng;

- Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng;
- UBND thành phố Sóc Trăng
- UBND phường 5, 6, 7 - thành phố Sóc Trăng.
- UBND huyện Châu Thành.
- UBND xã Phú Tân, xã An Hiệp - Huyện Châu Thành.

CHƯƠNG VIII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Đồ án quy hoạch phân khu số 7B, phường 7 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. Góp phần tăng vẻ mỹ quan, hiện đại hóa bộ mặt thành phố Sóc Trăng để xứng tầm đô thị loại II.

Kính mong Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng xem xét, sớm thông qua Đồ án Quy hoạch để triển khai các bước tiếp theo.

Sóc Trăng, ngày tháng năm 2018

TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG

GIÁM ĐỐC

VIẾT THUYẾT MINH

ĐẶNG HOÀNG QUÝ