

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	1
PHẦN MỞ ĐẦU.....	3
1. Các căn cứ pháp lý.....	3
1.1. Lý do cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch.....	3
1.2. Căn cứ pháp lý.....	3
2. Tính chất, mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án điều chỉnh quy hoạch.....	5
2.1. Tính chất.....	5
2.2. Mục tiêu.....	5
2.3. Nhiệm vụ.....	5
3. Giới hạn, phạm vi nghiên cứu.....	6
3.1. Vị trí ranh giới.....	6
3.2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:.....	6
CHƯƠNG I: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP.....	7
1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	7
1.1. Địa hình.....	7
1.2. Khí hậu.....	7
1.3. Thủy văn:.....	8
1.4. Địa chất công trình.....	9
1.5. Địa chất thủy văn.....	9
2. Đặc điểm hiện trạng hạ tầng xã hội.....	9
2.1. Hiện trạng dân số.....	9
2.2. Hiện trạng xây dựng và sử dụng đất.....	10
3. Đặc điểm hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	13
3.1. Giao thông:.....	13
3.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.....	13
4. Đánh giá tổng hợp các điều kiện hiện trạng.....	15
4.1. Thuận lợi.....	15
4.2. Khó khăn.....	15
CHƯƠNG II: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT.....	16
1. Quy mô dân số.....	16
2. Dự kiến số lượng học sinh trong khu quy hoạch.....	16
3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu.....	16
4. Chỉ tiêu tầng cao trung bình.....	18
5. Chỉ tiêu thiết kế quy hoạch sử dụng đất.....	18
CHƯƠNG III: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT.....	20
1. Quan điểm quy hoạch.....	20

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A, PHƯỜNG 8

2.	Các khu chức năng chủ yếu	20
2.1.	Các khu ở.....	20
2.2.	Công trình công cộng, dịch vụ đô thị	20
2.3.	Khu cây xanh, TĐTT.....	20
3.	Quy hoạch sử dụng đất	21
3.1.	Đất công trình công cộng và sản xuất hiện trạng	22
3.2.	Đất công cộng xây dựng mới	24
3.3.	Đất văn hóa cây xanh và TĐTT	26
3.4.	Đất ở	26
4.	Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan	27
4.1.	Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc toàn khu.....	27
4.2.	Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực	28
CHƯƠNG IV: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT		30
1.	Giao thông.....	30
1.1.	Cơ sở thiết kế.....	30
1.2.	Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng	30
1.3.	Đường trong khu quy hoạch.....	31
2.	Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	35
2.1.	Cơ sở thiết kế.....	35
2.2.	Giải pháp thiết kế.....	35
3.	Quy hoạch cấp nước	38
3.1.	Cơ sở quy hoạch	38
3.2.	Phương án quy hoạch cấp nước	38
4.	Quy hoạch thoát nước bản	40
4.1.	Cơ sở qui hoạch	40
4.2.	Giải pháp qui hoạch hệ thống thoát nước bản	41
5.	Giải pháp về vệ sinh môi trường	42
5.1.	Rác	42
5.2.	Nghĩa địa	42
6.	Quy hoạch cấp điện	42
6.1.	Hiện trạng lưới điện	42
6.2.	Cơ sở thiết kế	43
6.3.	Phụ tải điện	43
6.4.	Nguồn và lưới điện 44	
6.5.	Khái toán.....	44
CHƯƠNG V: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....		47

PHẦN MỞ ĐẦU

TÊN ĐỒ ÁN:

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A
PHƯỜNG 8, THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

1. Các căn cứ pháp lý:

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

– Quy hoạch điều chỉnh phân khu số 8A, Phường 8, thành phố Sóc Trăng (Khu dân cư số 3 cũ) tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND tỉnh Sóc Trăng phê duyệt ngày theo quyết định số Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân khác nhau việc thực hiện quy hoạch chưa phù hợp, mặt khác hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thay đổi nên đồ án quy hoạch cũ có một số điểm không còn phù hợp với thực tế, hơn nữa việc định hướng thành phố Sóc Trăng từ đô thị loại III lên loại II cũng là một lý do quan trọng. Vì vậy việc nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch để đồ án không bị lạc hậu và xa rời thực tế là điều cần thiết.

1. 2. Căn cứ pháp lý:

1. 2. 1 Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 06 năm 2015;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 06 năm 2009;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 06 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Căn cứ Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08 tháng 2 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Căn cứ Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09 tháng 06 năm 2011 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng;
- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 04 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;
- Căn cứ Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2011 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Kế hoạch liên tịch số 243/KHLT-SXD-UBNDTPST về việc triển khai những công việc cần thực hiện sau khi Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng được phê duyệt;
- Căn cứ Công văn số 422/CTUBND-HC ngày 30 tháng 03 năm 2012 của Chủ tịch UBND Thành phố Sóc Trăng về việc triển khai lập các quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Sóc Trăng;
- Căn cứ Biên bản ngày 21 tháng 06 năm 2016 của Phòng Quản lý đô thị về việc góp ý điều chỉnh quy hoạch 06 phân khu đã phê duyệt và 04 phân khu đang lập trên địa bàn thành phố Sóc Trăng;
- Căn cứ quyết định số 1382/QĐHC-CTUBND ngày 04/12/2013 của chủ tịch UBND thành phố Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ “ Điều chỉnh quy hoạch phân khu số 8A, phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng”.

1. 2. 2 Tài liệu, số liệu:

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

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

2.1. Tính chất:

– Đây là khu dân cư hiện trạng, cải tạo và mở rộng hoàn chỉnh đồng bộ đảm bảo các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tương đương đô thị loại II. Đồng thời đây cũng là khu vực trung tâm hiện hữu được chỉnh trang của phường 8, thành phố Sóc Trăng tập trung một số công trình công cộng cấp thành phố và hệ thống công trình công cộng với quy mô cấp Phường.

2.2. Mục tiêu:

– Mục tiêu của đồ án điều chỉnh về cơ bản không có nhiều thay đổi so với những mục tiêu đã được phê duyệt ở đồ án quy hoạch cũ. Mục tiêu chính vẫn là xây dựng một khu đô thị của thành phố đồng bộ, hoàn chỉnh đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư và quá trình đô thị hóa của khu vực. Giải quyết khớp nối giữa khu dân cư nông thôn và khu vực đô thị về hạ tầng kỹ thuật, xã hội. Lấy đây làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý công trình xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2.3. Nhiệm vụ:

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

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

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

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

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

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

3. Giới hạn, phạm vi nghiên cứu:

3.1. Vị trí ranh giới:

– Vị trí và ranh giới khu vực nghiên cứu quy hoạch xây dựng không thay đổi so với đồ án quy hoạch cũ đã được phê duyệt. Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch nằm trên địa bàn Phường 8, thành phố Sóc Trăng (giáp với Phường 5). Có vị trí giới hạn như sau:

- + Phía Đông giáp: đất dân dọc đường Coluso;
- + Phía Nam giáp: sông Masspero;
- + Phía Tây giáp: Tôn Đức Thắng và dân cư hiện hữu.
- + Phía Bắc giáp: đất dân cư dọc đường Phạm Hùng và đất dân cư dọc hẻm ranh giữa phường 8 và phường 5.

3.2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 90,35 ha.
- Quy mô dân số toàn phường dự kiến: 22.600 dân;
- Quy mô dân số khu đất quy hoạch dự kiến là: 2.020 dân.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000

CHƯƠNG I: ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP

1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

1.1. Địa hình.

- Địa hình khu vực thiết kế tương đối bằng phẳng với cao độ trung bình khoảng 1m và được chia thành 2 khu vực khác nhau:

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

+ Khu vực Nam từ đường Long Phú tới kênh Maspero có cao độ khoảng 1 - 1,2m, khu vực vườn cây lâu năm và ruộng lúa 0,8 – 1,20 m

1.2. Khí hậu.

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

1.2.1 Nhiệt độ không khí :

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

1.2.2 Độ ẩm không khí :

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

1.2.3 Nắng và bức xạ mặt trời :

- Sóc Trăng giống nhiều vùng khác trong vùng ĐBSCL có lượng bức xạ mặt trời tương đối ổn định và khá cao. Tổng giờ nắng trong năm có khoảng 2396 giờ.

Số ngày có sương mù trung bình: 3,4 ngày/năm. Tổng lượng bức xạ trung bình trong năm đạt 140-150 Kcal/năm. Tổng giờ nắng trung bình trong mỗi năm khoảng 2.600 giờ. Trong các tháng mùa khô, tổng giờ nắng trung bình trong 1 tháng khá cao. Ví dụ, tháng 3 tổng số giờ nắng có gần 300 giờ. Trong khi đó các tháng mùa mưa có số giờ nắng ít hơn (tháng 8 chỉ có gần 150 giờ).

1. 2. 4 Mưa và lượng bốc hơi :

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

1. 2. 5 Gió, bão:

- Do nằm ở vị trí gần biển đông và vịnh Thái Lan nên Thành phố bị chi phối bởi hệ thống gió mùa. Hệ thống gió thịnh hành theo hướng Tây Bắc-Đông Nam vào các tháng 11 và tháng 12. Hệ thống gió này tạo thời tiết không mưa, khô, nóng. Từ tháng 1 tới tháng 4 gió chuyển dần từ Đông và Đông Nam. Trong mùa mưa, từ tháng 5 đến tháng 9 gió chuyển dần theo hướng Đông Nam sang Tây Nam và Tây. Sang tháng 10 gió thay đổi từ hướng Tây Nam đến Tây Bắc và hướng Đông. Thành phố Sóc Trăng không có bão. Tốc độ gió trung bình khoảng 3-6m/giây. Tuy nhiên nhiều cơn gió mạnh trong mưa có thể đạt tốc độ 25-35m/giây.

1. 3. Thủy văn:

- Trong khu vực quy hoạch có hệ thống kênh rạch dày đặc với mật độ dòng chảy 1,1km/km². Trong đó kênh chính là: kênh Maspero độ rộng từ 40 - 60m, còn

lại là hệ thống các kênh rạch nhỏ từ 2 - 10m. Toàn bộ hệ thống kênh bị ảnh hưởng thủy triều lên xuống 2 lần trong ngày và hầu hết là có dòng chảy 2 chiều trong năm. Mực nước thủy triều tại Thành phố dao động trung bình t + 0,4 đến 1,4m vì vậy khu vực quy hoạch không bị ngập lũ.

1. 4. Địa chất công trình.

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

1. 5. Địa chất thủy văn

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

2. Đặc điểm hiện trạng hạ tầng xã hội

2. 1. Hiện trạng dân số

- Dân số toàn phường 8 theo thống kê 2013 là 12.532 người. Diện tích điều chỉnh quy hoạch chỉ chiếm khoảng 8,94% diện tích toàn phường, nên Theo số liệu của UBND phường dân số ước tính trong khu vực thiết kế khoảng 8,94% dân số toàn phường.

2. 2. Hiện trạng xây dựng và sử dụng đất

2. 2. 1 Hiện trạng nhà ở và sử dụng đất ở:

Nhà ở tập trung.

- Tỷ Lệ nhà kiên cố chiếm tỷ trọng khoảng 10% .
- Tỷ lệ nhà bán kiên cố chiếm khoảng 40% .
- Tỷ lệ nhà tạm chiếm khoảng 50% phân bố theo các hẻm chật hẹp có nguy cơ thành nhà ổ chuột, khó phòng chống cháy .
- Đất ở tập trung chủ yếu phân bố các khu vực giáp đường Tôn Đức Thắng, đường Phạm Hùng, đường Pasteur, đường Trần Văn Hòa, dọc kinh Maspéro và vùng phụ cận

Nhà ở phân tán.

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

2. 2. 2 Công trình quản lý kinh tế – xã hội :

- Bệnh viện đa khoa và bệnh viện lao xây dựng kiên cố và bán kiên cố, một số công trình đã quá niên hạn sử dụng , một số công trình xây dựng thời gian gần đây sử dụng tốt .
- Công an phường 8 là nhà ở chuyên chức năng , xây dựng kiên cố và bán kiên cố .
- Trường trung học cơ sở Pô-thi , xây dựng bán kiên cố , mật độ xây dựng cao do diện tích đất hẹp . Để tăng diện tích xây dựng (m²/sàn) chỉ có thể nâng tầng .
- Trường tiểu học trên đường dọc sông Maspéro , diện tích hẹp , xây dựng bán kiên cố cấp 4 , có thể bị giải tỏa do mở rộng đường dọc bờ kênh .
- Ban tự quản xây dựng tạm , chỉ là chốt gác của lực lượng dân phòng , không có giá trị sử dụng .

2. 2. 3 Hiện trạng công nghiệp-TTCN và kho tàng :

- Cty STAPIMEX chuyên sản xuất hàng khô thủy sản , quy mô nhỏ , xây dựng bán kiên cố và tạm thời .

- Xưởng sản xuất thực phẩm : vừa gia công thô vừa kinh doanh theo hộ gia đình . Xây dựng bán kiên cố .
- Xưởng cưa Bình Lợi trên bờ kênh Maspéro , xây dựng tạm .
- Xí nghiệp gỗ (Cty Thủy sản Sóc Trăng) trên bờ kênh Maspéro , xây dựng bán kiên cố và tạm thời .
- Trại ghe tư nhân xây dựng tạm thời .
- Xí nghiệp Đức Lợi , trên bờ kênh Maspéro , sản xuất đồ gỗ , đóng ghe nhỏ , xây dựng tạm thời .
- Kho vật tư , trên bờ kênh Maspéro , xây dựng tạm và bán kiên cố .
- Xí nghiệp Đại Lợi , trên bờ kênh Maspéro , xây dựng bán kiên cố và tạm thời .

2. 2. 4 Hiện trạng Công trình tôn giáo :

- Gồm có : Nhà thờ Sóc Trăng , tu viện , chùa Năm Ông , chùa Ông Bắc , chùa La Hán , tất cả đều xây dựng kiên cố và bán kiên cố .

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

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Ghi chú
	I. Đất CT. công cộng	4,856	
1.	Trụ sở UBND Phường 8	0,202	
2.	Bệnh viện đa khoa	2,110	
3.	Công an phường 8	0,034	
4.	Trường MG Én Xuân	0,280	
5.	Trường THCS Lê Vĩnh Hòa	0,292	
6.	Trường trung học y tế	0,682	
7.	Trường tiểu học	0,119	
8.	Ban tự quản – phường đội	0,011	
9.	Trung tâm dạy nghề	0,8038.7	
9'	Chợ	0,016	
	II. Đất công nghiệp và TTCN	2,541	
10.	Xưởng sản xuất thực phẩm	0,064	
11.	Công ty STABIMEX	0,547	

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A, PHƯỜNG 8

12.	Xưởng cưa Bình Lợi	0,122	
13.	XN gỗ (công ty thủy sản)	0,352	
14.	Trại ghe tư nhân	0,096	
15.	Xưởng cưa tư nhân	0,048	
16.	XN Đức Lợi	0,276	
17.	Kho vật tư	0,285	
18.	XN Đại Lợi	0,751	
	III. Đất Tôn giáo	2,283	
19.	Nhà thờ Sóc Trăng	1,020	
20.	Tu viện	0,850	
21.	Chùa Năm Ông	0,140	
22.	Chùa Ông Bắc	0,032	
23.	Chùa La Hán	0,241	
	Tổng cộng	9,680	

Bảng 2: Hiện trạng sử dụng đất.

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1.	Đất công trình công cộng	4,856	5,37
2.	Đất CN-TTCN	2,541	2,81
3.	Đất ở	32,748	36,25
4.	Đất Tôn giáo	2,283	2,53
5.	Đất trồng lúa	25,522	28,25
6.	Đất trồng cây lâu năm	17,24	19,08
7.	Sông , rạch	0,62	0,69
8.	Giao thông	4,54	5,02
	Cộng	90,35	100

3. Đặc điểm hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

3.1. Giao thông:

3.1.1 Giao thông đối ngoại :

- Đoạn Tôn Đức Thắng đi qua khu vực thiết kế, tuyến đường này nối từ trung tâm thành phố Sóc Trăng đi Đại Ngãi có chiều rộng khoảng 7-9m, kết cấu BT nhựa mới được mở rộng.

- Ngoài tuyến đường Tôn Đức Thắng trên tại khu vực có tuyến đường Phạm Hùng (Tỉnh lộ 933) nối từ đường Tôn Đức Thắng đi qua hết khu vực theo hướng Đông – Tây và đi Huyện Long Phú theo hướng Đông , mặt đường rộng khoảng 7 – 8m , kết cấu bê tông nhựa đang được sử dụng tốt.

- Giao thông thủy có sông Maspero với 2 bờ kênh được kè kiến cố, đây cũng là tuyến giao thông thủy chủ đạo của thành phố, mặt sông rộng hơn 40 – 60m.

3.1.2 Giao thông đối nội :

- Ngoài các tuyến đường đối ngoại trên, hệ thống đường giao thông đối nội tại khu vực còn hạn chế, chủ yếu là các tuyến đường nhỏ hẹp, đường hẻm, dân cư sinh hoạt đi lại bằng các lối mòn nhỏ hẹp quanh co rất khó khăn phức tạp, không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật hạ tầng của đô thị.

3.1.3 Bến bãi : Chưa có bến xe

3.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng :

3.2.1 Hiện trạng địa hình và thoát nước mưa :

- Địa hình : Khu dân cư số 8A có diện tích xây dựng 90,35 ha nằm ngang phía đông thành phố Sóc Trăng. Phía Bắc giáp phường 5, Nam giáp sông Maspero, Tây giáp đường Tôn Đức Thắng, Đông giáp đường CôLuSô. Địa hình tự nhiên bằng và thấp, dốc dần ra phía bờ sông. Ngoài phần dân cư hiện hữu và 1 số cơ sở công nghiệp hiện có đất phân bón còn lại là đất ruộng, đất vườn thấp trũng sinh lầy do rạch và 1 số cao độ trung bình 0,7m ÷ 0,8m.

- Thoát nước mưa : Hệ thống thoát nước mưa hiện hữu mới chỉ có ở khu trung tâm đông dân cư gồm mương hở, mương xây nắp đan, cống tròn BTCT chạy dọc

các đường Tôn Đức Thắng, Đặng Văn Viên, Trần Văn Hòa, Pasteur và xả ra sông Maspéro .

3. 2. 2 Hiện trạng cấp nước:

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

+ Nhà máy nước ngầm số 1: nằm trên đường Nguyễn Chí Thanh. Công suất 14.000 m³/ngđ, hiện chỉ phát nước tối đa 12.000 m³/ngđ, có 10 giếng khoan ở độ sâu 110m và 170m với công suất giếng q = 100 - 120 m³/h.

+ Nhà máy nước ngầm số 2: nằm trên đường Phú Lợi, được xây dựng và hoạt động vào năm 1999. Công suất 8.000 m³/ngđ, có 3 giếng khoan 1 giếng nước nóng sâu 480m công suất q = 120 m³/h và 2 giếng sâu 150 – 170m công suất q = 100 - 150 m³/h.

+ Trạm cấp nước ngầm sông Đĩnh công suất 2.000 m³/ngđ được xây dựng và hoạt động tháng 10/2005.

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

- Cụ thể ở khu dân cư số 8A phường 8 có các tuyến ống chính như P150 – P250 trên đường Tôn Đức Thắng , P150 trên đường Đặng Văn Viên , P100 trên đường Pasteur và đường Phạm Hùng .

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

3. 2. 3 Hiện trạng cấp điện:

- Toàn khu vực hiện được cấp điện từ nguồn điện lưới quốc gia , qua các tuyến trung thế 22KV phát xuất từ trạm biến thế 110KV Phú Lợi (đi theo đường Tôn Đức Thắng, Võ Đình Sâm, Pasteur, Phạm Hùng và đường ven sông Maspéro).

- Các tuyến trung thế sử dụng dây nhôm lõi thép đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 mét hoặc 14 mét. Các tuyến chính đi theo Phạm Hùng, Pasteur, Mậu Thân.

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

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

- Tổng chiều dài tuyến trung thế hiện có trong khu vực quy hoạch là 6,3km.

4. Đánh giá tổng hợp các điều kiện hiện trạng

4.1. Thuận lợi

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

4.2. Khó khăn

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

CHƯƠNG II: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

1. Quy mô dân số:

STT	HẠNG MỤC	DÂN SỐ		
		Năm 2013	Năm 2020	Năm 2030
1	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên		1,12	1,11
2	Tỷ lệ tăng dân số cơ học		1,75	2,59
	Tổng dân số toàn phường	12.532	15.716	22.600

- Quy mô dân số dự kiến trên toàn phường là 22.600 người trên tổng diện tích 1010,24 ha.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch chỉ chiếm khoảng 8,94 % diện tích toàn phường nên dân số ước tính cũng sẽ ước tính chiếm 8,94% dân số toàn phường như sau:

+ Quy mô dân số dự kiến trong khu vực lập quy hoạch theo từng giai đoạn là: năm 2020 dân số khoảng 1.405 người, năm 2030 dân số khoảng 2.020 người.

2. Dự kiến số lượng học sinh trong khu quy hoạch:

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

TT	Trường	Tiêu chuẩn hs/1000 dân	Số lượng Học sinh
1	Trường mẫu giáo	50	1.000 – 1.150
2	Trường tiểu học	65	1.300 – 1.500
3	Trường THCS	55	1.100 – 1.300

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

Bảng 5:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu các loại đất trong khu ở	M ² /người	29, 0 - 32,5
2	Đất xây dựng nhà ở	M ² /người	19,0 - 21,0
3	Sân đường	M ² /người	2,0 - 2,5
4	Công trình công cộng	M ² /người	5,0

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A, PHƯỜNG 8

5	Cây xanh	M ² /người	≥6
6	Chỉ tiêu đất giao thông trong khu dân dụng	M ² /người	15,5 – 17,5
7	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	M ² /người	40,5 – 50
8	Cấp nước tiêu chuẩn dùng nước	L/ng/ngày	120
9	Cấp điện tiêu chuẩn cấp điện năng	KWh/ng/năm	750
10	Thoát nước bản	80% lượng cấp nước	
11	Chất thải rắn	Kg/ng/ngđ	1,0

4. Chỉ tiêu tầng cao trung bình :

Bảng 6 :

Tầng cao trung bình	1 Tầng	2 Tầng	3 Tầng	4 Tầng
	(%)	(%)	(%)	(%)
1.25	60	40	0	0
1.40	44	56	0	0
1.50	0	38	50	12
2.50	0	45	55	10
3.00	0	20	45	35

5. Chỉ tiêu thiết kế quy hoạch sử dụng đất :

Bảng 7:

TT	Hạng mục	Tiêu chuẩn		Số lượng	D. tích
		Đơn vị	Diện tích	Cnv/hs/c.trình	Đất (ha)
I.	C. trình công cộng				
1	Trụ sở UBND Phường	m ² /CNV	25 - 30	30 - 40	0,08 - 0,12
3	Trạm Y tế	ha/c.trình	0,06 - 0,10	1 - 2	0,06 - 0,10
5	Dịch vụ thương nghiệp	Ha/chỗ	0,40 - 0,60	2 - 3	1,20 - 1,80
6	Trường mẫu giáo	m ² /chỗ học	15	1.000 - 1.150	1,5 - 1,73
7	Trường tiểu học	m ² /chỗ học	15	1.300 - 1.500	1,95 - 2,25
8	Trường TH-CS	m ² /chỗ học	15	1.100 - 1.300	1,65 - 1,95
II	Đất cây xanh-TDĐT				
1	Công trình văn hóa TDĐT	ha/c.trình	1,20 - 2,00	1	1,20 - 2,00
2	Cây xanh công viên	M ² /người	3,0 - 4,0	13.000 - 15.000	3,0 - 4,0
III	Nhà ở				

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A, PHƯỜNG 8

1	Nhà liên kế	m ² /hộ	80 – 120		
2	Nhà biệt lập	m ² /hộ	200 - 300		

CHƯƠNG III: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

1. Quan điểm quy hoạch:

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

2. Các khu chức năng chủ yếu:

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

2.1. Các khu ở:

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

2.2. Công trình công cộng, dịch vụ đô thị:

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

2.3. Khu cây xanh, TDTT:

- Bố trí xen kẽ trong các khu ở.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A, PHƯỜNG 8

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng 8: Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU				
STT	KÍ HIỆU LÔ ĐẤT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH(HA)	TỶ LỆ (%)
I		ĐẤT Ở	62.91	69.63
1	HT-CT(01, 02,...,26)	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG CẢI TẠO VÀ TÁI ĐỊNH CƯ TẠI CHỖ	48.13	
2	NP(01, 02,...08)	ĐẤT Ở XÂY MỚI DẠNG LÔ PHỐ	14.78	
II		ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI THIẾT YẾU (HÀNH CHÍNH, Y TẾ, TRƯỜNG HỌC, ...)	6.40	7.08
1	CC-1	BV ĐA KHOA	2.22	
2	CC-3	CHỢ	0.016	
3	G-1(a, b,c)	TRƯỜNG MẪU GIÁO	0.83	
4	G-2(a, b)	TRƯỜNG TIỂU HỌC	0.71	
5	G-3(a, b)	TRƯỜNG THCS	1.03	
6	G-4	TRƯỜNG TRUNG CẤP Y TẾ	0.70	
7	G-5	TRUNG TÂM DẠY NGHỀ	0.79	
8	CC-2	ĐẤT NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ	0.10	
III		ĐẤT VĂN HÓA - TDTT - CÂY XANH	1.24	1.37
1	TDTT-CX	KHU VĂN HÓA-TDTT VÀ CÂY XANH	0.75	
2	CV-CX(1,2)	CÔNG VIÊN-CÂY XANH KHU Ở	0.49	
IV		ĐẤT TÔN GIÁO	2.283	2.53
1	TG-1	CHÙA NĂM ÔNG	0.14	
2	TG-2	CHÙA ÔNG BẮC	0.032	
3	TG-3	CHÚA LA HÁN	0.241	
4	TG-4	NHÀ THỜ SÓC TRĂNG	1.02	
5	TG-5	TU VIỆN	0.85	
V		KÊNH RẠCH	0.90	1.00
VI		GIAO THÔNG	16.62	18.40
TỔNG			90.35	100

3. 1. Đất công trình công cộng và sản xuất hiện trạng

3. 1. 1 Công trình công cộng hiện trạng giữ lại cải tạo:

- Các công trình công cộng không gây ô nhiễm môi trường được giữ lại để cải tạo gồm có:

Công trình công cộng:

+ Bệnh viện đa khoa, ký hiệu lô đất: (CC-1), trên đường Pasteur, diện tích: 2,22 ha.

+ Trụ sở UBND Phường 8(CC-2): hiện trạng trụ sở đã được xây mới năm cấp Tỉnh lộ 933, phần đất hiện trạng trên đường Pasteur sẽ được chuyển đổi chức năng.

+ Chợ (CC-3): nằm trên đường Coluso, diện tích: 0,016ha.

Công trình giáo dục:

+ Trường THCS Lê Vĩnh Hòa (KH: G-3a), trên đường Tôn Đức Thắng, diện tích: 0,29 ha.

+ Trường mẫu giáo Én Xuân (KH: G-1a), trên đường Tôn Đức Thắng nằm cạnh Tu viện, diện tích: 0,34 ha.

+ Trường trung cấp y tế (KH: G-4). Không qui định chỉ tiêu thiết kế. Đề nghị xác định chỉ tiêu sử dụng đất khi lập dự án đầu tư cải tạo.

+ Trung tâm dạy nghề (KH: G-5), trên đường Điện Biên Phủ nối dài (đ. Kinh Xáng), diện tích: 0,79 ha.

3. 1. 2 Công nghiệp - TTCN:

- Cty STAPIMEX, trên đường Trần Văn Hòa đề xuất giải pháp di dời về khu dịch vụ cảng sông, phần đất hiện trạng 0,547 ha sẽ được chuyển mục đích sử dụng thành đất ở được cải tạo chỉnh trang và tuân thủ theo quy định về kiến trúc cảnh quan của khu vực.

- Tương tự xưởng sản xuất thực phẩm khô đối diện Cty STAPIMEX qua đường Trần Văn Hòa cũng được nghiên cứu đề xuất giải pháp quy hoạch dời về khu dịch

vụ cảng sông, phần đất hiện trạng 0,0647 ha sẽ được chuyển mục đích sử dụng thành đất ở cải tạo chỉnh trang.

– Riêng đoạn giao thông dọc theo bờ sông Maspéro nối từ cầu C247 đến trại cưa Bình Lợi phần trên bờ là đất ở được cải tạo chỉnh trang, phần cặp sông đã được xây dựng làm bờ kè có bố trí cây xanh trên vỉa hè dành cho người đi bộ. Đoạn từ Miếu Ông Bắc đến cầu C247 (cặp bờ kè) do không thể xây dựng tuyến giao thông vì khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng và sẽ tạo nút thắt giao thông gây cản trở lưu thông khu vực dốc cầu C247, nên khu vực này sẽ sử dụng tuyến giao thông đường Võ Đình Sâm hiện hữu mới vừa được cải tạo.

3.1.3 Công trình Tôn giáo:

- Chùa Năm Ông, (KH: TG-1), trên đường Võ Đình Sâm, diện tích: 0,14 ha.
- Chùa Ông Bắc, (KH: TG-2), trên đường Kinh Xáng (cặp sông Maspéro), diện tích: 0,032 ha.
- Chùa La hán, (KH: TG-3), trong khu ở hiện trạng giữa đường D5, diện tích: 0,26 ha.
- Nhà thờ Sóc Trăng, (KH: TG-4), giáp bệnh viện về phía Nam, diện tích: 1,01 ha.
- Tu Viện, (KH: TG-5), nằm cạnh Nhà thờ Sóc Trăng, diện tích: 0,89 ha.

Bảng 9: Danh mục công trình công cộng và sản xuất hiện trạng cải tạo :

Ký hiệu lô đất	Chức năng	Dt.đất xd.(ha)	Ghi chú
	I. Đất công trình công cộng	2,236	
CC-1	Bệnh viện đa khoa	2,22	
CC-2	Trụ sở UBND Phường 8		Chuyển chức năng khác
CC-3	Chợ	0,016	
	II. Đất Giáo dục	2,12	
G-3a	Trường TH cơ sở Lê Vĩnh Hòa	0,29	
G-1a	Trường MG Én Xuân	0,34	
G-4	Trường trung cấp Y tế	0,70	

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A, PHƯỜNG 8

G-5	Trung tâm dạy nghề	0,790	
	II. Đất Công nghiệp - TTCN		
	Cty Stapimex		Chuyển chức năng khác
	Xưởng sản xuất thực phẩm khô		Chuyển chức năng khác
	III. Đất tôn giáo	2,283	
TG-1	Chùa Năm ông	0,14	
TG-2	Chùa Ông Bắc	0,032	
TG-3	Chùa La-hán	0,241	
TG-4	Nhà thờ Sóc Trăng	1,02	
TG-5	Tu Viện	0,85	
	Tổng cộng	6,639	

3. 1. 4 Công trình hiện trạng sẽ giải tỏa:

- Gồm tất cả công trình công cộng dọc theo sông Maspero sẽ được giải tỏa do mở rộng đường Kinh Xáng dọc sông Maspero và xây dựng bờ kè.
- Riêng đối với các công trình sản xuất, nhà xưởng sẽ được giải tỏa và di dời về khu Dịch vụ cảng sông của thành phố cách khu vực quy hoạch 4,0km về hướng Long Phú.

3. 2. Đất công cộng xây dựng mới

3. 2. 1 Đất Giáo dục:

Trường Mẫu giáo (KH: G-1a,b,c)

- Bố trí theo các cụm dân cư đáp ứng bán kính phục vụ hợp lý và có quy mô thích hợp, cụ thể bố trí thêm 02 điểm mới:
 - + Khu mẫu giáo phía Tây (KH: G-1b), diện tích 0, 22ha. Bố trí trên đường D2, D3, đối diện với công viên khu vực và nằm cạnh trường tiểu học dự kiến , phục vụ cho cụm dân cư phía Tây.

+ Khu mẫu giáo phía Đông (KH: G-1c) , diện tích 0, 27ha. Bố trí quay mặt ra đường chính khu vực N3, đối diện với khu vòng viên – thể dục thể thao Phường và trường THCS dự kiến, phục vụ cụm dân cư phía Đông.

- Tổng diện tích dành cho trường mẫu giáo xây mới là : 0,49 ha⁽¹⁾.

- Các trường mẫu giáo được Xây dựng theo tiêu chuẩn : mật độ xây dựng 50% , tầng cao trung bình 2,0 tầng, khoảng lùi xây dựng > 6,0m .

Trường Tiểu học :

- Trường tiểu học (KH: G-2b) , diện tích 0,38 ha , bố trí trên trục đường chính N2 và D7, nằm cạnh trường mẫu giáo dự kiến và nằm đối diện trường THCS dự kiến , phục vụ cụm dân cư phía Đông.

- Trường tiểu học (KH: G-2a) , diện tích 0,33 ha , bố trí trên trục đường D1 và D3, nằm cạnh trường mẫu giáo phía Tây dự kiến và khu công viên cây xanh phía Tây, phục vụ cụm dân cư phía Tây.

- Tổng diện tích dành cho trường tiểu học xây mới là : 0,71 ha⁽²⁾.

+ Trường Tiểu học được Xây dựng theo tiêu chuẩn : mật độ xây dựng 50% , tầng cao trung bình 2 – 3 tầng. Khoảng lùi xây dựng > 6,0m .

Trường trung học cơ sở :

- Trường trung học cơ sở (KH: G-3b) , diện tích 0,74 ha, bố trí quay mặt ra đường trục chính N2, đối diện trường mẫu giáo và trường tiểu học dự kiến ở phía Đông.

+ Xây dựng theo chỉ tiêu: MĐXD: 50%, TCTB: 2 – 3 tầng. khoảng lùi XD > 6,0m

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

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

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

Bảng 10: Các chỉ tiêu quản lý đất giáo dục quy hoạch mới:

Ký hiệu lô đất	Chức năng	Dt.đất xd.(ha)	Mật độ xd (%)	T. Cao t.bình	Hệ số sd. Đất	Ghi chú
G-1(b,c)	Hệ thống trường mẫu giáo	0,49	50	2	1,0	"
G-2(a, b)	Trường tiểu học	0,71	50	2 – 3	1,0 – 1,5	"
G-3b	Trường th cơ sở	0,74	50	2 – 3	1,0 – 1,5	"

3. 3. Đất văn hóa cây xanh và TDTT :

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

+ Trung tâm văn hóa cây xanh và thể dục thể thao (KH: TDTT - CX) , diện tích 0,75 ha là trung tâm phục vụ toàn bộ dân cư, Vị trí hướng quay ra đường N2, đối diện với khu vực giáo dục phía Đông .

+ Các công viên , hoa viên khu ở:

- Công viên trên đường D1 & D2 (KH: CV - CX), diện tích 0,49 ha.

- Tổng diện tích đất cây xanh và TDTT: 1,24 ha.

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

Bảng 11: Các chỉ tiêu để quản lý đất văn hóa – cây xanh – TDTT

Ký hiệu lô đất	Chức năng	Dt.đất xd.(ha)	Mật độ xd (%)	T. Cao t.bình	Hệ số sd. Đất
TDTT- CX	Khu công viên – cây xanh – TDTT	0,75	10	1,0	0,1
CV - CX	Công viên khu ở	0,49	5	-	-

3. 4. Đất ở :

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

3. 4. 1 Đất ở nhà phố:

- Gồm các lô được xây mới theo dạng nhà phố, (KH: NP...). Có tổng diện tích: 14,78 ha.

- Xây dựng theo chỉ tiêu: MĐXD: 80 - 90%, TCTB: < 6 tầng; khoảng lùi XD ≥ 6m.

3. 4. 2 Đất ở hiện trạng cải tạo và tái định cư tại chỗ :

- Đất ở hiện trạng cải tạo và tái định cư tại chỗ (KH: HT-CT...) gồm các lô đất ở hiện tại đã có nhà cửa xây dựng hiện hữu, hay các lô đất giải tỏa nhà xưởng, xí nghiệp cũ và đã chuyển mục đích sử dụng thành đất ở,... Tổng diện tích: 48,13 ha.

+ Xây dựng theo chỉ tiêu : mật độ xây dựng <90% , tầng cao trung bình < 6 tầng .

Bảng 12: Chỉ tiêu để quản lí xây dựng đất ở

Ký hiệu lô đất	Chức năng	Dt.đất xd.(ha)	Mật độ xd (%)	T. Cao t.bình	Hệ số sd. Đất
HT-CT..	Đất ở nhà phố hiện trạng cải tạo và tái định cư tại chỗ	48,13	<90	<6	<5,4
NP..	Nhà phố xây mới	14,78	<90	<6	<5,4
Cộng		62,91			

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

4. 1. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc toàn khu

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

- Trục cảnh quan được chọn là trục đường N1, N2 nằm phía hai bên kênh hiện hữu với lộ giới 12m phân chia toàn bộ khu quy hoạch thành 2 khu rõ ràng: khu phía Tây là các dãy nhà phố hiện trạng sầm uất nằm trên các tuyến đường quan trọng của thành phố cùng với các khu công trình công cộng dịch vụ sẵn có, bên cạnh đó cũng bố trí thêm các dãy nhà phố liên kế mới, các công trình xã hội, công viên cặp kênh tạo nên khu vực sống cân đối, hài hòa và mỹ quan. Khu phía Đông là khu vực phát triển mới trên nền đất ruộng và cây lâu năm hiện trạng, tuy nhiên tiềm năng

phát triển của khu vực này là không hề nhỏ. Đi theo hướng bờ sông Maspero sẽ là các khu biệt thự cao cấp xen lẫn trong thiên nhiên không gian mở với những mảng xanh tập trung kéo dài thể hiện rõ ý đồ là một khu dân cư xanh và bền vững, hài hoà và cân bằng với thiên nhiên, bên cạnh đó ở lõi trung tâm là khu vực không gian mở với bố cục cân đối giữa các công trình xã hội: nhà trẻ, trường THCS và khu thể thao kết hợp với các dãy nhà liên kế.

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

4. 2. 1 Bố cục toàn khu: quy định cụ thể như sau

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

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

4.2. 2. Các lô đất ở:

4.2.2.1. Nhà hiện trạng:

- Nhà hiện trạng trên các trục đường hiện hữu được quy hoạch chỉnh trang, đảm bảo mỹ quan đô thị. Tầng cao tối đa 06 tầng.

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

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

+ Tầng cao tối đa: 06 tầng.

+ Mật độ xây dựng: 40% ÷ 100%.

- Cote xây dựng:

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

+ Cote nền nhà hoàn thiện từ 3,20m cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m. (Cote vỉa hè trong là 2,9m).

4.2.2.2. Nhà xây dựng mới:

- Các khu ở tập trung có thể bố trí các loại nhà: chung cư, biệt thự, nhà liên kế.

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

+ Tầng cao tối đa 06 tầng.

+ Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6m, nhà liên kế không được xây quá 4 tầng.

+ Mật độ xây dựng 40% ÷ 100%.

- Cote xây dựng :

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A, PHƯỜNG 8

- + Chiều cao thông thủy tầng 1 không nhỏ hơn 3,6m.
- + Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m.
- + Cote nền nhà hoàn thiện từ 3,20m cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m. (Cote vỉa hè trong là 2,9m).

4.3. Công trình giáo dục:

Giải pháp thiết kế kiến trúc và thiết kế nội thất trong trường mầm non, trường tiểu học và trường trung học cần đảm bảo an toàn, phù hợp với yêu cầu giáo dục và tuân theo quy định hiện hành có liên quan.

4.4. Công viên cây xanh và thể dục thể thao: Khu thể dục thể thao, công viên: khu công viên chủ yếu trồng cây xanh và sân bãi, phục vụ giải trí thư giãn, thể dục thể thao, có thể xây dựng một vài tiểu kiến trúc làm điểm nhấn và chỗ nghỉ chân, phục vụ giải khát.

- Các chỉ tiêu quản lý đất văn hóa, cây xanh, thể dục thể thao:

Ký hiệu lô đất	Chức năng	Dt.đất xd.(ha)	Mật độ xd (%)	T. Cao t.bình	Hệ số sd. Đất
TDTT- CX	Khu văn hóa – cây xanh – TDTT	0,75	10	1,0	0,1
CV - CX	Công viên – cây xanh khu ở	0,49	5	-	-

CHƯƠNG IV: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Giao thông

1.1. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ quy hoạch giao thông thành phố Sóc Trăng
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2.000 khu vực quy hoạch.
- Qua khảo sát thực tế.
- Và các tài liệu liên quan.

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

- Kết cấu mặt đường BT nhựa nóng, nền đường đất lu lèn chặt, đạt độ chặt $\geq 0,98$, lớp kết tiếp là lớp đá 4 x 6.
- Vía hè sử dụng lát gạch, trên vỉa hè có bố trí cây xanh, và các hệ thống cấp thoát nước, điện và các hệ thống công trình ngầm khác.
- Thiết kế trắc dọc tuyến: Trắc dọc tuyến được thiết kế bám theo phương án san nền, đảm bảo mức độ hài hòa, độ dốc dọc nhỏ phù hợp với thoát nước mưa, nước mặt nhanh nhất. Độ dốc mui lượn $i = 2\%$, độ dốc dọc lớn nhất là $0,09\%$.
- Thiết kế mặt đường: Toàn bộ hệ thống giao thông nội bộ chỉ sử dụng trong phạm vi nội khu, do đó kết cấu mặt đường được tính toán theo lưu lượng xe trong nội bộ khu dân cư.
 - Đường nội bộ:
 - a. Căn cứ thành phần xe chạy.
 - b. Căn cứ vào cường độ xe chạy.
 - c. Căn cứ vào tốc độ thiết kế.
 - d. Chọn kết cấu mặt đường: Mặt đường thiết kế hai lớp: lớp trên là lớp BT nhựa nóng hạt mịn dày 5cm (SKN); lớp dưới là lớp đá 4x6 dày $D=20\text{cm}$ (SKN); nền đường sử dụng đất đạt độ chặt $K \geq 0,98$, $D=30\text{cm}$ (SKN).

1. 3. Đường trong khu quy hoạch:

1. 3. 1 Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Tôn Đức Thắng sẽ được nâng cấp mở rộng lộ giới 24m, chiều rộng mặt đường 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m (ký hiệu mặt cắt: 3 – 3) .
- Đường Phạm Hùng (Tỉnh lộ 933) lộ giới 21m, chiều rộng mặt đường 13m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m (ký hiệu mặt cắt: 4 – 4) .
- Đường CôLuSô lộ giới 26m, chiều rộng mặt đường 14m , vỉa hè mỗi bên rộng 6m (ký hiệu mặt cắt: 2 – 2).

1. 3. 2 Giao thông đối nội:

a. Các tuyến đường chính khu vực:

- Đường Phố chính khu vực (đường Kinh Xáng): lộ giới 19m (Mặt cắt 5-5):

e. Chiều rộng mặt đường: 9m.

f. Vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng: 5m.

- Đường Phố chính khu vực; lộ giới 13m (Mặt cắt 6-6):

g. Chiều rộng mặt đường: 7m.

h. Vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng: 3m.

b. Các tuyến giao thông nội bộ:

- Đường Phố chính khu vực: lộ giới 16m (Mặt cắt 1-1):

i. Chiều rộng mặt đường: 10m.

j. Vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng: 3m.

- Đường Phố chính khu vực: lộ giới 11m (Mặt cắt 12-12):

k. Chiều rộng mặt đường: 7m.

l. Vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng: 2m.

- Đường Phố chính khu vực: lộ giới 10m (Mặt cắt 9-9):

- m. Chiều rộng mặt đường: 6m.
- n. Vĩa hè hai bên, mỗi bên rộng: 2m.
 - Đường Phố chính khu vực: lộ giới 9.5m (Mặt cắt 8-8):
- o. Chiều rộng mặt đường: 5.5m.
- p. Vĩa hè hai bên, mỗi bên rộng: 2m.
 - Đường Phố chính khu vực: lộ giới 13m (Mặt cắt 7-7):
- q. Chiều rộng mặt đường: 7m.
- r. Vĩa hè hai bên, mỗi bên rộng: 3m.
 - Đường Phố chính khu vực: lộ giới 8.5m (Mặt cắt 11-11):
- s. Chiều rộng mặt đường: 4.5m.
- t. Vĩa hè hai bên, mỗi bên rộng: 2m.
 - Đường Phố chính khu vực: lộ giới 8m (Mặt cắt 10-10):
- u. Chiều rộng mặt đường: 4m.
- v. Vĩa hè hai bên, mỗi bên rộng: 2m.

*(*Đường Võ Đình Sâm, đường Trần Văn Hòa, đường Đặng Văn Viễn, Bà Triệu... đã được xem xét và đối chiếu phù hợp với quy định về lộ giới được duyệt tại Quyết định số 90/2003/QĐ.UBND ngày 11/3/2003.)*

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A, PHƯỜNG 8

Bảng 13: Bảng quy hoạch giao thông toàn khu:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG							
STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (M)	QUY CÁCH			RỘNG ĐƯỜNG (M)
				VỈA HÈ (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	VỈA HÈ (M)	
1	Đ. TÔN ĐỨC THẮNG	3 - 3	759	6	12.0	6	24
2	Đ. LÊ VĂN HÒA	1-1	163	3	10.0	3	16
3	Đ. PHẠM HÙNG	4 - 4	1188	4	13.0	4	21
4	Đ. VÕ ĐÌNH SÂM	8 - 8	162	2	5.5	2	9.5
5	Đ. TRẦN VĂN HÒA	8 - 8	371	2	5.5	2	9.5
6	Đ. ĐẶNG VĂN VIỄN	9 - 9	165	2	6.0	2	10.0
7	Đ. ĐIỆN BIÊN PHỦ NỐI DÀI (Đ. KINH XÁNG)	5 - 5	1606	5	9.0	5	19
8	Đ. BÀ TRIỆU	11-11	370	2	4.5	2	8.5
9	Đ. PASTUER	12 - 12	310	2	7.0	2	11
10	Đ. CÔLUSÔ	2 - 2	704	6	14.0	6	26
11	HẸM 5 (Đ. PHẠM HÙNG)	10-10	536	2	4.0	2	8
12	HẸM D1	10-10	132	2	4.0	2	8
13	HẸM D2	10-10	132	2	4.0	2	8
14	HẸM D3	10-10	506	2	4.0	2	8
15	HẸM D4	10-10	120	2	4.0	2	8
16	HẸM D5	10-10	214	2	4.0	2	8
17	HẸM D6	9 - 9	340	2	6.0	2	10.0
18	HẸM D7	10-10	210	2	4.0	2	8
19	ĐƯỜNG D1	7 - 7	230	3	7.0	3	13
20	ĐƯỜNG D2	7 - 7	240	3	7.0	3	13
21	ĐƯỜNG N1	6 - 6	755	3	7.0	3	13
22	ĐƯỜNG N2	6 - 6	905	3	7.0	3	13
23	ĐƯỜNG N3	7 - 7	596	3	7.0	3	13
24	HẸM N1	8 - 8	460	2	5.5	2	9.5
25	HẸM N2	10-10	271	2	4.0	2	8

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A, PHƯỜNG 8

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

STT	MẶT CẮT	LỘ GIỚI (M)	CHIỀU DÀI (M)	QUY CÁCH			DIỆN TÍCH		KINH PHÍ (TR. ĐỒNG)		TỔNG KINH PHÍ (TR. ĐỒNG)
				VỈA HÈ (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	VỈA HÈ (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M ²)	VỈA HÈ (M ²)	LÒNG ĐƯỜNG	VỈA HÈ	
1	1 - 1	16	163	3	10	3	2.282,00	978,00	1.369,20	293,40	1.662,60
2	2 - 2	26	704	6	14	6	9.856,00	8.448,00	5.913,60	2.534,40	8.448,00
3	3 - 3	24	759	6	12	6	9.108,00	9.108,00	5.464,80	2.732,40	8.197,20
4	4 - 4	21	1188	4	13	4	15.444,00	9.504,00	9.266,40	2.851,20	12.117,60
5	5 - 5	19	1606	5	9	5	14.454,00	16.060,00	8.672,40	4.818,00	13.490,40
6	6 - 6	12	1.660	3	7	3	9.960,00	9.960,00	5.976,00	2.988,00	8.964,00
7	7 - 7	12	596	3	7	3	3.576,00	3.576,00	2.145,60	1.072,80	3.218,40
8	8 - 8	14	993	2	5,5	2	5.461,50	3.972,00	3.276,90	1.191,60	4.468,50
9	9 - 9	10	405	2	6	2	2.430,00	1.620,00	1.458,00	486,00	1.944,00
10	10- 10	8	2.321	2	4	2	9.284,00	9.284,00	5.570,40	2.785,20	8.355,60
11	11- 11	8,5	370	2	4,5	2	1.665,00	1.480,00	999,00	444,00	1.443,00
12	12- 12	11	310	2	7	2	2.170,00	1.240,00	1.302,00	372,00	1.674,00
TỔNG			11.166	43	105	43	86.373,00	75.776,00	51.823,80	22.732,80	74.556,60

_Tạm tính:

w. Mặt đường: 600.000 đ/m²

x. Vĩa hè: 300.000 đ/m²

2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

2.1. Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ bình đồ địa hình đo đạc tỷ lệ 1/2.000
- Căn cứ tổng mặt bằng quy hoạch kiến trúc Phân khu Số 8A, Phường 8.
- Căn cứ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng chung thành phố Sóc Trăng đã được phê duyệt.
- Số liệu hiện trạng, điều kiện tự nhiên và chế độ thủy văn của khu vực quy hoạch.

2.2. Giải pháp thiết kế:

2.2.1 Quy hoạch san nền:

a. Nguyên tắc thiết kế:

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

b. Giải pháp thiết kế san nền:

- Dựa vào quy hoạch chung chuẩn bị kỹ thuật của thành phố Sóc Trăng đã được phê duyệt, chọn code san lấp thiết kế: $H \geq 2,4m$. (mức cao độ quốc gia).
- Chọn cao độ xây dựng: 3,05m.
- Chỉ tiến hành san đắp ở những khu vực xây dựng tập trung.
- Chiều dày đất đắp trung bình từ 0,95m
- Đối với khu vực dân cư và công trình công cộng đã xây dựng giải pháp san nền là san đắp cục bộ đạt cao độ nền 2,4m
- Khu vực nhà vườn do dân tự làm

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỔ 8A, PHƯỜNG 8

Bảng 15: Bảng tính khối lượng san nền:

STT	KÍ HIỆU LÔ	CAO ĐỘ TỰ NHIÊN TB	CAO ĐỘ THIẾT KẾ	CHIỀU CAO ĐẤP NỀN TB	DIỆN TÍCH ĐẤP NỀN (m ²)	KHỐI LƯỢNG ĐẤP NỀN (m ³)	KHỐI LƯỢNG ĐÀO XỬ LÝ (m ³)	TỔNG KHỐI LƯỢNG ĐẤP (m ³)
1	NP-1	0,95	2,4	1,45	26.000	37.700	8.294	45.994
2	NP-2	0,95	2,4	1,45	27.300	39.585	8.709	48.294
3	NP-3	1,17	2,4	1,23	39.700	48.831	10.743	59.574
4	NP-4	0,78	2,4	1,62	32.100	52.002	11.440	63.442
5	NP-5	1,00	2,4	1,40	40.000	56.000	12.320	68.320
6	NP-6	0,78	2,4	1,62	21.678	35.118	7.726	42.844
7	HT-CT01	1,03	2,4	1,37	10.400	14.248	3.135	17.383
8	HT-CT02	1,03	2,4	1,37	41.100	56.307	12.388	68.695
9	HT-CT03	0,92	2,4	1,48	15.000	22.200	4.884	27.084
10	HT-CT04	0,80	2,4	1,60	44.300	70.880	15.594	86.474
11	HT-CT05	0,80	2,4	1,60	4.972	7.955	1.750	9.705
12	HT-CT06	0,80	2,4	1,60	7.033	11.253	2.476	13.728
13	HT-CT07	1,45	2,4	0,95	14.149	13.442	2.957	16.399
14	HT-CT08	1,40	2,4	1,00	18.000	18.000	3.960	21.960
15	HT-CT09	1,34	2,4	1,06	8.585	9.100	2.002	11.102
16	HT-CT10	1,00	2,4	1,40	37.200	52.080	11.458	63.538
17	HT-CT11	1,39	2,4	1,01	39.800	40.198	8.844	49.042
18	HT-CT12	1,12	2,4	1,28	26.000	33.280	7.322	40.602
19	CV-CX	1,17	2,4	1,23	4.900	6.027	1.326	7.353
20	TDTT-CX	0,80	2,4	1,60	7.500	12.000	2.640	14.640
21	G1b-G2a	1,00	2,4	1,40	5.500	7.700	1.694	9.394
22	G1c-G2a	0,95	2,4	1,45	6.500	9.425	2.074	11.499
23	G1c-G2a	0,95	2,4	1,45	7.400	10.730	2.361	13.091
TỔNG					477.717	664.061	146.093	810.154

– Khối lượng:

y. Khối lượng đắp nền: 664.061m³.

z. Khối lượng đào xử lý: 146.093m³.

æ. Tổng khối lượng: 810.154m³.

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

ø. 810.154m³ x 60.000 đồng = 48.609 triệu đồng

2. 2. 2 Thoát nước mưa :

- Căn cứ hướng thoát nước mưa ở QHC thành phố.
- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa bằng cống bản và tách riêng với nước bản.
- Hướng thoát nước chính của khu điều chỉnh quy hoạch là xả ra sông Maspéro.
- Nước mưa được gom về các tuyến cống bản được bố trí ở vỉa hè chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ, khu vực thoát ra sông Mapero.
- Tính toán thủy văn cho mạng lưới thoát nước mưa theo công thức : $Q = \varphi \cdot q \cdot F$

ã. Q : lưu lượng mưa

aa. φ : hệ số mặt phủ

bb.F : diện tích

cc. q : cường độ mưa.

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

dd.Cống bản B400 : 5.974 m

ee.Cống bản B600 : 3.945 m

ff. Cống bản B800 : 991 m

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

Kinh phí :

Bảng 16: Bảng tính khối lượng và khái toán thoát nước mưa:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	B800mm	md	991	2,4	2.378,4
2	B600mm	md	3.945	2,0	7.890
3	B400mm	md	5.974	1,5	8.961
4	Hố ga 1m x 1m	cái	312	2,5	780
Tổng					20.009,4

– **Tổng kinh phí thoát nước mưa: 20.009.400.000 đồng.**

3. Quy hoạch cấp nước :

3.1. Cơ sở quy hoạch:

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

3.2. Phương án quy hoạch cấp nước :

– Tính toán nhu cầu dùng nước :

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

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

- Dân số : 2.020 người.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 120l/người/ngàydêm.
- Lưu lượng nước cho công trình công cộng, dịch vụ : 5% sinh hoạt

- Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy: 15% sinh hoạt
 - Lưu lượng nước tưới đường, cây xanh: 3 lít/m²
 - Lưu lượng nước dự phòng, rò rỉ : 20% sinh hoạt.
- Tổng nhu cầu dùng nước trong khu lập quy hoạch tính toán, lấy tròn là 1030m³/ngàyđêm.
- Nguồn nước : Đó là nguồn nước ngầm cấp cho thành phố hiện tại và dự kiến mở rộng phát triển trong tương lai. Cụ thể :
- ii. Nhà máy nước số 1 hiện trạng 14.000m³/ngày. Tương lai 2020 được nâng cấp 17.000m³/ngàyđêm.
 - jj. Nhà máy nước số 2 hiện trạng 8.000m³/ngày tương lai năm 2020 được nâng lên 11.500m³/ngàyđêm.
- Mạng đường ống :
- kk. Để có thể cấp nước cho dân cư theo mặt bằng qui hoạch mới cần đầu tư xây dựng đường ống cấp nước trong khu theo 2 cấp : Cấp thành phố và cấp khu vực.
 - ll. Cấp thành phố là mạng đường ống chính đi qua nhiều khu vực, (theo định hướng QH cấp nước dài hạn và ngắn hạn) đường kính từ Đ60 đến Đ200
 - mm. Cấp khu vực gồm các loại đường ống từ Đ60 – Đ150 , chủ yếu cấp nước trong khu.
 - nn. Tổng chiều dài đường ống chính cần xây dựng mới trong khu là 19.142m , gồm các loại ống Đ200 – 1.382m , Đ150 – 4.681m , Đ100 – 3.079m , Đ60 – 10.000m.

3.3. Phòng cháy chữa cháy :

- Bảo đảm hành lang an toàn và lối đi thông thoáng.
- Hệ thống giao thông đồng bộ của khu vực đảm bảo cho xe cứu hỏa có thể hoạt động được thuận tiện khi xảy ra sự cố cháy nổ.

- Trên hệ thống cấp nước có các họng nước cứu hỏa được đặt ở các vị trí thuận lợi bảo đảm cung cấp đủ nước khi có sự cố xảy ra.
- Khi xây dựng nhà ở trong khu quy hoạch không sử dụng vật liệu dễ cháy.
- Phòng chống cháy nổ được thực hiện trong công tác thiết kế là chính và có kết hợp trong phòng chống cháy khi công trình đưa vào sử dụng.
- Ngoài ra, trên mạng ống cấp nước phải lắp đặt trụ cứu hoả ở các điểm cần thiết (gần khu ở mật độ cao, khu chợ, trung tâm thương mại, các công trình trọng điểm, công trình công cộng dịch vụ) và thuận tiện cho việc lắp nước chữa cháy.
- Họng chữa cháy $\Phi 90\text{mm}$ hoạt động với bán kính 150m một họng, số lượng 20 bộ.

Bảng 17: Bảng tính khối lượng và khái toán kinh phí:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	$\Phi 200\text{mm}$	md	1.382	1,0	1.382
2	$\Phi 150\text{mm}$	md	4.681	0,7	3.276,7
3	$\Phi 100\text{mm}$	md	3.079	0,4	1.231,6
4	$\Phi 60\text{mm}$	md	10.000	0,3	3.000
5	Họng cứu hoả	bộ	20	15,0	300
Tổng cộng:					<u>9.190.300.000</u>

- Tổng kinh phí hệ thống cấp nước lấy tròn: **9.190.300.000 đồng.**

4. Quy hoạch thoát nước bản

4.1. Cơ sở qui hoạch :

- Bản đồ điều chỉnh quy hoạch phân khu Số 8A, Phường 8 (Tỷ lệ 1/2000)
- Dự án thoát nước và xử lý nước thải theo phương án tập trung đã được Tỉnh phê duyệt.
- Bản đồ chuẩn bị đất xây dựng khu dân cư

- Dân số dự kiến phát triển :2.020 người
- Tổng lượng nước thải $Q = 80\%Q_c = 824 \text{ m}^3/\text{ngàyđêm}$ (Theo TC:120lít/người/ngàyđêm).

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

- Bố trí hệ thống thoát nước bản chung.
- Căn cứ dự án thoát nước và xử lý nước bản theo phương án tập trung đã được Tỉnh phê duyệt. Hệ thống thoát nước tập trung về trạm bơm số 2 ($Q=4000\text{m}^3/\text{ng}$) sau đó theo cống chính D500mm và D800mm về trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố $Q=24.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ sau đó thải ra kênh Maspero.
- Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống khu vực.
- Nước thải từ các cơ sở tiểu thủ công nghiệp phải được xử lý đúng qui định tại nơi sản xuất trước khi thải ra cống chung về khu xử lý cuối cùng.
- Tổng chiều dài cống thoát nước bản = 12.269 m. Trong đó :
 - oo.D300mm – L = 700m.
 - pp.D400mm – L= 2600m.
 - qq.D500mm - L = 1370 m.
 - rr. Cống xây dựng theo qui hoạch chi tiết khu dân cư (đã điều chỉnh): D 300mm – L = 7199m.
- Hình thức hố ga: Trên từng tuyến ống có đặt các hố ga theo cự ly khoảng 30-40m bố một hố ga.

Bảng 18: Khối lượng và khái toán kinh phí:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Φ300mm	Md	7.899	1,0	7.899
2	Φ400mm	Md	2.600	1,5	3.900

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A, PHƯỜNG 8

3	Φ500mm	Md	1.370	2,0	2.740
4	Rãnh B400, H500	Md	3.823	0,8	3.058
5	Hố ga 1m x 1m	Cái	500	2,5	1.250

- Tổng kinh phí thoát nước bản: 18.847.000.000 đồng.
- Trạm bơm số 2 : $Q=4000 \text{ m}^3/\text{ng} \times 800 \text{ ngàn}/\text{m}^3 = 3.200 \text{ triệu}$.
- **Tổng dự toán = 22 Tỷ 047 triệu đồng.**

5. Giải pháp về vệ sinh môi trường :

5.1. Rác :

- Tổng lượng rác hàng ngày trong khu quy hoạch khoảng 2,02 Tấn (tính cho 1Kg/người-ngày)
- Tương lai xây dựng nhà máy xử lý rác CS=250 Tấn/ngày (F= 25 Ha).Vị trí nằm ở Quốc Lộ 1 thuộc xã Đại Tâm cách trung tâm thành phố khoảng 9-10 Km.

5.2. Nghĩa địa :

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

6. Quy hoạch cấp điện :

6.1. Hiện trạng lưới điện :

- Toàn khu vực hiện được cấp điện từ nguồn điện lưới quốc gia , qua các tuyến trung thế 22KV phát xuất từ trạm biến thế 110KV Phú Lợi (đi theo đường Tôn Đức Thắng , Võ Đình Sâm, Pasteur, đường Long Phú và đường ven sông Maspero).
- Các tuyến trung thế sử dụng dây nhôm lõi thép đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 mét hoặc 14 mét. Các tuyến chính đi theo đường Long Phú, Pasteur, Mậu Thân.
- Các trạm hạ thế trong khu vực là loại trạm treo trên trụ ngoài trời, được đấu nối vào lưới trung thế theo sơ đồ bảo vệ bằng FCO và LA. Tổng dung lượng trạm là 2160KVA.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8A, PHƯỜNG 8

- Các tuyến hạ thế 0,4KV sử dụng cáp đồng bọc đi chung trên tuyến trụ trung thế hay đi riêng trên các hàng trụ bê tông vuông hoặc bê tông ly tâm 8,5 mét.
- Tổng chiều dài tuyến trung thế hiện có trong khu vực quy hoạch là 6,3km.

6. 2. Cơ sở thiết kế :

- Phần thiết kế quy hoạch cấp điện dựa trên các cơ sở sau :

ss. Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan phân khu số 8A, phường 8, thành phố Sóc Trăng , tỷ lệ 1/2000 .

tt. Tổng sơ đồ phát triển lưới điện Việt Nam giai đoạn 5 do Tổng Công ty Điện lực Việt Nam thực hiện.

uu. Quy chuẩn xây dựng Việt Nam do Bộ Xây dựng ban hành năm 1996.

vv. Và một số tiêu chuẩn Việt Nam khác.

Phụ tải điện :

Bảng 19: Bảng tổng hợp số liệu phụ tải điện như sau :

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	<u>Dân dụng</u>		
1	- Dân số	người	2.020
2	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	Kwh/ng/năm	750
3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	2.500
4	- Phụ tải bình quân	w/người	300
5	- Điện năng dân dụng	triệu Kwh/năm	1,52
6	- Công suất điện dân dụng	Kw	606
	* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	triệu kwh/năm	1,75
	* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	kw	697

6. 3. Nguồn và lưới điện :

- Nguồn cấp điện cho khu vực là nguồn điện lưới quốc gia qua các tuyến 22KV từ trạm biến thế 110KV Phú Lợi đến.
- Các tuyến trung thế chính hiện có được giữ lại , cải tạo nâng công suất, đồng thời di chuyển và nắn tuyến theo việc mở rộng lòng lề đường (đường Tôn Đức Thắng, Võ Đình Sâm, Pasteur, đường Long Phú và đường ven sông Cầu Quay). Chiều dài tổng cộng 6,3km.
- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới 1 trục chính 22KV trên đường Vành đai số 1 và nối dài tuyến 22KV trên đường ven sông Cầu Quay ra đến đường Tôn Đức Thắng (theo quy hoạch chung), và các nhánh rẽ trung thế 22KV vào các khu dân cư . Các tuyến 22KV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 hoặc 14 mét, chiều dài tổng cộng 1,95km (đã điều chỉnh).
- Tổng công suất trạm hạ thế dân dụng trong toàn khu dự kiến là 12.000KVA . Các trạm đều là loại đặt trên trụ ngoài trời, sử dụng sơ đồ bảo vệ dùng FCO và LA.
- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến các hộ tiêu thụ, các tuyến này dự kiến dùng cáp đồng bọc cách điện (cáp vặn xoắn ABC), đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8 mét, hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế. Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 300 mét.
- Tuyến đèn đường sử dụng cáp đồng bọc, được đi chung trên tuyến trụ hạ thế. Tại các trục đường chính, tuyến chiếu sáng sử dụng cáp ngầm để tạo vẻ mỹ quan cho đô thị. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium ánh sáng vàng cam, công suất từ 150W đến 250W, đèn đặt trên trụ cao cách mặt đường từ 7 đến 10 mét , và cách khoảng trung bình 30 mét dọc theo đường. Đối với mặt đường nhỏ hơn hay bằng 11 mét, trụ đèn được đặt một bên đường ; đối với mặt đường lớn hơn 11 mét, trụ đèn được đặt hai bên đường.
- Tổng chiều dài tuyến hạ thế cấp điện chính (có kèm theo tuyến đèn đường) là 19,7km (đã điều chỉnh).

6. 4. Khái toán:

Bảng 20: Khái toán kinh phí quy hoạch cấp điện:

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỔ 8A, PHƯỜNG 8

- Cải tạo tuyến 22KV hiện có (đường dây trên không) :		
6,3km	x	700 triệu đồng/km = 4.410 triệu đồng
- Xây dựng mới tuyến 22KV (đường dây không) :		
1,95km	x	800 triệu đồng/km = 1.560 triệu đồng
- Xây dựng mới tuyến 0,4KV (đường dây trên không, có kèm đèn đường) :		
19,7km	x	550 triệu đồng/km = 10.835 triệu đồng
- Xây dựng mới trạm 22-15/0,4KV :		
12.000KVA	x	1 triệu đồng/KVA = 12.400 triệu đồng

- Tổng kinh phí quy hoạch cấp điện: 29.205 triệu đồng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỔ 8A, PHƯỜNG 8

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

STT	Hạng Mục	Kinh phí (Triệu đồng)
1	- Giao thông	74.556,6
2	- San nền	48.609
3	- Thoát nước mưa	20.009,4
4	- Cấp nước	9.190,3
5	- Thoát nước bẩn	22.047
6	- Cấp điện	29.205
Tổng cộng		203.617,3

CHƯƠNG V: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Đồ án quy hoạch khu dân cư số 8A, Phường 8, 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. Dù đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 nhưng do điều kiện khách quan và do thời gian quy hoạch trước đã khá lâu nên quy hoạch cũ không còn phù hợp với điều kiện thực tế, cần có sự điều chỉnh. Xin kiến nghị:

ww. Nghiên cứu lại hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, quy mô và cơ cấu dân cư khu vực

xx. Đề xuất phương án chỉnh sửa quy hoạch mới dựa trên quy hoạch đã được duyệt.

- Kính mong Ủy ban Nhân Dân thành phố Sóc Trăng xem xét, sớm thông qua đề suất chỉnh sửa Quy hoạch để triển khai các bước tiếp theo.

Sóc Trăng, ngàytháng....năm 20..

TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG

GIÁM ĐỐC

VIẾT THUYẾT MINH

TRẦN HOÀNG LINH

HUỲNH THANH PHONG