

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

THUYẾT MINH QUY HOẠCH

Tên Đồ Án:

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỐ 8B,
PHƯỜNG 8, THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG, TỶ LỆ 1/2000**

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

Sóc Trăng - Năm 2018

THUYẾT MINH QUY HOẠCH

Tên Đồ Án:

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU SỔ 8B,
PHƯỜNG 8, THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG, TỶ LỆ 1/2000**

Cơ quan Chủ đầu tư:

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG

Cơ quan thẩm định:

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG

Cơ quan Phê duyệt:

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG

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

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

**ĐT & Fax: 0793.626088; 0793.626099 - email:
congtycophantuvanxaydungadong3.com**

GIÁM ĐỐC

ThS. Kts. TRẦN KIM GIANG

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tên đồ án :.....	1
2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	1
3. Các căn cứ pháp lý	1
4. Tính chất, mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án	2
5. Vị trí, quy mô ranh giới, tính chất quy hoạch	3
CHƯƠNG 1. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP.....	4
1 Đặc điểm, điều kiện tự nhiên	4
1.1. Khí hậu:	4
1.2. Thủy văn:	4
1.3. Địa chất, địa chất thủy văn:	5
2 Hiện trạng khu vực lập quy hoạch	5
2.1. Hiện trạng dân cư, lao động:	5
2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	5
2.3. Hiện trạng các công trình công cộng, hạ tầng xã hội.....	5
2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	6
3 Nhận xét, đánh giá chung:	6
3.1. Thuận lợi	6
3.2. Khó khăn	7
CHƯƠNG 2. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CHỦ YẾU	8
1. Quy mô đất đai, dân số, xây dựng đô thị	8
2. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.....	8
CHƯƠNG 3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT & TỔ CHỨC KHÔNG GIAN	10
1. Các nguyên tắc, quan điểm lập quy hoạch	10
2. Các phương án cơ cấu quy hoạch	10
2.1. Các khu chức năng.....	10

2.2. Phương án cơ cấu quy hoạch.....	10
3. Quy hoạch sử dụng đất đai – phương án chọn.....	12
3.1. Quy hoạch đất khu ở	12
3.2. Quy hoạch đất công cộng, dịch vụ, hỗn hợp.....	12
3.3. Đất khuôn viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước:	13
3.4. Quy hoạch đất giao thông:.....	14
3.5. Các khu đất ngoài dân dụng:	14
4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	14
4.1. Bố cục không gian toàn khu:.....	14
4.2. Các khu đất ở:	14
4.3. Công trình giáo dục:	15
4.4. Công viên, cây xanh:	15
CHƯƠNG 4. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	16
1. Quy hoạch đường giao thông.....	16
1.1. Cơ sở thiết kế:	16
1.2. Quy hoạch mạng lưới, mặt cắt lộ giới các tuyến đường.....	16
1.3. Các chỉ tiêu áp dụng	17
2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:	18
2.1. Cơ sở thiết kế:	18
2.2. Quy hoạch san nền:.....	18
2.3. Thoát nước mưa :	19
3. Quy hoạch cấp nước :	20
3.1. Cơ sở quy hoạch:	20
3.2. Phương án quy hoạch cấp nước:	20
3.3. Khối lượng và khái toán kinh phí.....	21
4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.....	22
4.1. Cơ sở qui hoạch :	22

4.2. Giải pháp qui hoạch hệ thống thoát nước bản :	22
4.3. Giải pháp về vệ sinh môi trường :.....	23
5. Quy hoạch cấp điện :.....	23
CHƯƠNG 5. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	26
CHƯƠNG 6. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ'	36
1. Các dự án ưu tiên thực hiện giai đoạn đầu.....	36
2. Các dự án ưu tiên thực hiện trong giai đoạn sau.....	36
CHƯƠNG 7. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ QUY HOẠCH PHÂN KHU	37
1. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi	37
2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn.....	38
3. Các khu vực không gian mở	40
4. Các công trình điểm nhấn	41
5. Các ô phố, nhóm nhà ở	41

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tên đồ án :

Điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 8B, phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000.

2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Tỉnh Sóc Trăng thuộc vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long, có các tuyến Quốc lộ 1, Quốc lộ 60, Quốc lộ Nam Sông Hậu, thuận lợi liên hệ với các trung tâm kinh tế - đô thị lớn như Cần Thơ, Bạc Liêu, Cà Mau, Trà Vinh trong mối liên hệ phát triển vùng. Thành phố Sóc Trăng là thủ phủ tỉnh Sóc Trăng, là đầu tàu kinh tế của cả tỉnh, được Chính phủ công nhận là Thành phố đô thị loại III năm 2005, hiện đang định hướng phát triển lên đô thị loại II. Cho nên hình thành các khu dân cư, khu dịch vụ, thương mại, cộng cộng và cơ sở hạ tầng có vai trò quan trọng.

Lập quy hoạch phân khu số 8B, phường 8 là nhằm thực hiện các bước quy hoạch, cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng theo luật định; thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 831/UBND-TH ngày 12/5/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc lập, quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh;

Khu vực lập quy hoạch nằm tại địa bàn phường 8, thuộc khu vực trung tâm đô thị, nằm phía bờ Bắc sông Maspero. Là khu dân cư hiện trạng đang phát triển; có các công trình văn hóa, công cộng; các cơ sở sản xuất, hạ tầng kỹ thuật quan trọng của thành phố.

Việc lập quy hoạch phân khu số 8B, phường 8 là cần thiết; phục vụ công tác quản lý và đầu tư cơ sở hạ tầng, quy hoạch đất đai phát triển khu dân cư, công trình công cộng, dịch vụ đô thị,... ; đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực và định hướng phát triển đô thị trong dài hạn của thành phố Sóc Trăng;

3. Các căn cứ pháp lý

3.1. Cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 06 năm 2009;
- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 04 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không

gian xây dựng ngầm đô thị;

- Căn cứ Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09 tháng 06 năm 2011 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị ;
- Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 06 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Căn cứ Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2011 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Kế hoạch liên tịch số 243/KHLT-SXD-UBNDTPST về việc triển khai những công việc cần thực hiện sau khi Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng được phê duyệt;
- Căn cứ Công văn số 422/CTUBND-HC ngày 30 tháng 03 năm 2012 của Chủ tịch UBND Thành phố Sóc Trăng về việc triển khai lập các quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Sóc Trăng;
- Căn cứ quyết định số QĐ-UBND ngày tháng năm 2017 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu số 8B, phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000.

3.2. Các tài liệu tham khảo

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 đã phê duyệt;
- Các danh mục dự án dự định đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị và công trình công cộng trong phân khu 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 của Nhà nước; các tài liệu, bản đồ và các dự án có liên quan.

4. Tính chất, mục tiêu, nhiệm vụ của đồ án

4.1. Tính chất

- Là khu dân cư hiện trạng, cải tạo và mở rộng với mật độ xây dựng tương đối cao.
- Là các khu dân cư mới đáp ứng các công trình dịch vụ đô thị theo tiêu chí đô thị loại II.

4.2. Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị

- Là phân khu thuộc nội thị thành phố Sóc Trăng bố trí các khu chức năng phù hợp với tình hình phát triển của đô thị; đáp ứng nhu cầu ở, sản xuất, kinh doanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật,... theo các tiêu chí của đô thị loại II;
- Làm cơ sở cho việc quản lý quy hoạch, xây dựng phù hợp với tình hình phát triển đô thị, phát triển các khu dân cư, các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại,... của thành phố Sóc Trăng và khu vực đô thị.
- Tạo động lực phát triển kinh tế, xã hội, nhằm đảm bảo đẩy mạnh phát triển đô thị theo hướng đầu tư xây dựng mới, hiện đại, đồng bộ, phục vụ cho công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch trước mắt cũng như lâu dài.

4.3. Nhiệm vụ đề án

- Đánh giá điều kiện tự nhiên, đất đai, hiện trạng hạ tầng kinh tế xã hội trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.
- Cụ thể hóa quy hoạch chung đã được phê duyệt; 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.
- Xác định lại tính chất, quy mô dân số, quy mô sử dụng đất; định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan; quy hoạch sử dụng đất đai; hệ thống 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.

5. Vị trí, quy mô ranh giới, tính chất quy hoạch

5.1. Vị trí, ranh giới quy hoạch

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu 8B thuộc địa phương 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; có diện tích 127 ha; ranh giới tứ cận như sau :

- + Phía Đông giáp Cụm Công nghiệp thành phố Sóc Trăng.
- + Phía Tây giáp đường Coluso.
- + Phía Nam giáp sông Maspero (đường Điện Biên Phủ).
- + Phía Bắc giáp đường Phạm Hùng.

5.2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch là 127,0 ha;
- Quy mô dân số tính toán: dự kiến 10.000 người;
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2000

CHƯƠNG 1. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP

1 Đặc điểm, điều kiện tự nhiên

1.1. Khí hậu:

- Thành phố Sóc Trăng có khí hậu nhiệt đới gió mùa đới biển, bức xạ cao, nhiều nắng, gió với 2 mùa rõ rệt: mùa mưa bắt đầu từ giữa tháng 5 đến cuối tháng 10, mùa khô bắt đầu từ tháng 11 đến cuối tháng 4 năm sau.
- Nhiệt độ không khí trung bình phụ thuộc vào các mùa, nhất là vào các tháng mùa khô, trung bình từ 27 - 28°C, cao nhất là 28,5°C vào các tháng 4, 5. Nhiệt độ cao tuyệt đối là 37,8°C và nhiệt độ thấp tuyệt đối là 16,2°C. Biên độ nhiệt độ dao động giữa các tháng khoảng 2 - 3°C. Độ ẩm thay đổi và phụ thuộc theo mùa, trung bình năm khoảng 84 - 85%. Tổng số giờ nắng cả năm 2400 - 2500 giờ, tổng lượng bức xạ trung bình đạt 140 - 150 Kcal/năm.
- Lượng mưa trung bình hàng năm đạt 2100 - 2200mm.
- Thành phố nằm gần biển Đông nên chịu sự chi phối của gió mùa, hướng gió thịnh hành theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, tốc độ gió trung bình khoảng 3 - 6m/s, nhiều cơn gió mạnh trong mùa có thể đạt 25 - 35m/s, nhìn chung Thành phố ít chịu ảnh hưởng của gió bão.

1.2. Thủy văn:

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

- Biên độ chân triều tại Đại Ngãi như sau:

Tháng 10 là +1,89m;

Tháng 11 là +1,84m;

Tháng 1 tăng dần lên là +1,98m;

Tháng 2 là +2,07m;

Tháng 3 là +2,18m.

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

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

1.3. Địa chất, địa chất thủy văn:

- Kiến tạo: khu vực thành phố Sóc Trăng có cấu tạo địa chất trẻ, hình thành trong quá trình lấn biển của ĐBSCL, tính chất địa hình thể hiện rõ nét bằng những giồng cát hình cánh cung đồng phương với bờ biển.
- Địa chất công trình: hiện nay chưa có tài liệu khảo sát tổng thể địa chất cho toàn Thành phố, tuy nhiên qua tham khảo địa chất xây dựng một số công trình cho thấy cấu tạo nền đất Thành phố có thành phần chủ yếu là sét, bùn sét, trộn lẫn nhiều tạp chất hữu cơ, thường có màu đen, xám đen. Nền địa chất khá ổn định, cấu tạo địa tầng thường gặp các lớp chính gồm: sét nâu trạng thái dẻo mềm - sét màu xám trạng thái dẻo nhão - cát màu xám pha bụi sét lẫn sạn, vỏ sò trạng thái rời - sét màu nâu lẫn xám xanh, màu vàng lẫn xám đen, trạng thái cứng vừa. Trong đó lớp có khả năng chịu tải cho công trình thường có độ sâu từ 20 - 25m.
- Địa chất thủy văn: nước ngầm tập trung chủ yếu ở 3 tầng nước chính là tầng Pleitocen hạ, Pleitocen trung và Pleitocen thượng. Nước ngầm mạch nông từ 5 - 30m, nước ngầm mạch sâu từ 100 - 180m. Mức nước ngầm có liên quan trực tiếp đến nước mưa. Tuy nhiên ở tầng Pleitocen hạ và Pleitocen trung (khoảng sâu < 200m) là có chất lượng tốt nhất, còn lại ở độ sâu 350 - 500m nước có hàm lượng sắt, SO₃ khá cao, chất lượng nước xấu, hay bị phèn, mặn. Ngoài ra, Thành phố còn có lượng nước mặt rất lớn, tuy nhiên có một phần bị nhiễm mặn và có quan hệ trực tiếp với mực nước thủy triều trong các sông, rạch.

2 Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

2.1. Hiện trạng dân cư, lao động:

- Dân số toàn phường 8 theo thống kê 2017 là 13.940 người; diện tích 9,01km² – 9010000 ha
- Dân số hiện trạng trong khu vực quy hoạch ước khoảng 3.000 người (chiếm khoảng 20% dân số toàn phường);
- Lao động: khu vực hiện chưa có nhiều cơ sở sản xuất quy mô để thu hút lao động, trong dài hạn khu vực chủ yếu

2.2. Hiện trạng sử dụng đất

2.3. Hiện trạng các công trình công cộng, hạ tầng xã hội

- + Công trình trụ sở, hành chính: UBND phường 8; trụ sở CSGT đường thủy;
- + Khu Khán đài đua ghe Ngo;
- + Khu xí nghiệp gạch ngói Sóc Trăng 10,4 ha;
- + Khu Nhà máy xử lý nước thải 6,27 ha;

Bảng 1.1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất và công trình công cộng

STT	HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở hiện trạng, đất lâu năm	37,39	29,44
2	Đất công trình công cộng	2,58	2,03
	Khu khán đài đua ghe Ngo	1,86	
	Trục sở UBND phường 8	0,139	
	Trụ sở CSGT Đường thủy	0,58	
3	Đất giao thông	8,70	6,85
4	Đất chuyên dùng	17,36	13,67
	Khu NM xử lý nước thải TP	6,27	
	Đất Cây xanh cách ly	0,67	
	Khu Nhà máy gạch	10,42	
5	Đất lúa, nông nghiệp	58,60	46,14
6	Mặt nước, khác	2,37	1,86
	Tổng cộng	127,00	100,00

2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hiện trạng đường giao thông:

Đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng) là tuyến giao thông đối ngoại, liên hệ các huyện và khu trung tâm thành phố; lộ giới hiện trạng 27m (đoạn từ đường Lê Duẩn);

Đường Lê Duẩn lộ giới 26m (hiện trạng); đường Điện Biên Phủ, nằm cặp sông Maspero, lộ giới 25m (hiện trạng) là các tuyến đường chính đô thị;

Các tuyến đường nội bộ gồm: đường Cao Thắng – lộ giới quy định 16m, đường bờ kênh, một số hẻm,...

- Hiện trạng cấp nước: tuyến cấp chính trên đường Phạm Hùng, Cao Thắng, Điện Biên Phủ,...

- Cấp điện & thông tin liên lạc: tuyến trung thế nằm dọc đường Phạm Hùng; hệ thống cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc được đi trên không, dọc các trục đường;

- Thoát nước và vệ sinh môi trường: hiện chưa được đầu tư; tuyến công D1000 dọc kênh Maspero (thuộc dự án thoát nước thải thành phố).

3 Nhận xét, đánh giá chung:**3.1. Thuận lợi**

- + Hiện trạng giao thông khá thuận lợi, khu vực có nhiều trục đường quan trọng của thành phố mới được đầu tư xây dựng;
- + Khu vực có điều kiện cảnh quan, sông Maspero, lý tưởng để phát triển cảnh quan đô thị, khu dân cư;
- + Ngoài ra, vị trí quy hoạch còn nằm trong khu vực có nhiều tiềm năng phát triển, khi các dự án cụm Công nghiệp TP, Khu dịch vụ cảng sông,... được triển khai thực hiện;

3.2. Khó khăn

- + Hiện trạng khu nhà máy xử lý nước thải của thành phố ít, ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan khu dân cư;
- + Nhà ở hiện trạng xây dựng không theo quy hoạch ;
- + Cơ sở hạ tầng chưa khu dân cư chưa được đầu tư nhiều ;

CHƯƠNG 2. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CHỦ YẾU

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

- Diện tích đất quy hoạch: 127 ha.
- Diện tích đất dân dụng : 119,5 ha
- Theo quy hoạch chung thành phố được duyệt, đến năm 2030:
 - + Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị 180-230m²/người;
 - + Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị là 120m²/người;
 - + Dân số khu vực quy hoạch là 9.958 dân (tính theo đất dân dụng).
- Dân số tính toán: 10.000 người (quy mô tính toán cơ sở hạng tầng)

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

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

a). Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng

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

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

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

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

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

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

1. Các nguyên tắc, quan điểm lập quy hoạch

- Tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng; khai thác các tiềm năng, lợi thế của khu vực để phát triển đô thị, khu dân cư;
- Xác định chức năng khu vực quy hoạch là khu dân phát triển đô thị; xác định các công trình công cộng, dịch vụ, để xây dựng trong giai đoạn ngắn hạn và hướng phát triển lâu dài;
- Định hướng đầu nối hạ tầng kỹ thuật với tổng thể đô thị; kết nối hạ tầng xã hội khu vực lân cận để phát triển;

2. Các phương án cơ cấu quy hoạch

2.1. Các khu chức năng

- Các khu đất ở
 - + Các khu ở hiện trạng cải tạo;
 - + Các khu nhà liên kế, xây dựng mới mật độ cao;
 - + Các khu ở mật độ thấp.
- Các khu công cộng, dịch vụ, chức năng hỗn hợp
 - + Các công trình trường tiểu học, mẫu giáo, THCS;
 - + Trung tâm văn hóa đua nghe Ngo;
- Các khu công viên, cây xanh, mặt nước
- Đất giao thông
- Các khu đất ngoài dân dụng
 - + Các công trình hành chính quản lý - theo hiện trạng;
 - + Khu nhà máy xử lý nước thải – theo hiện trạng;

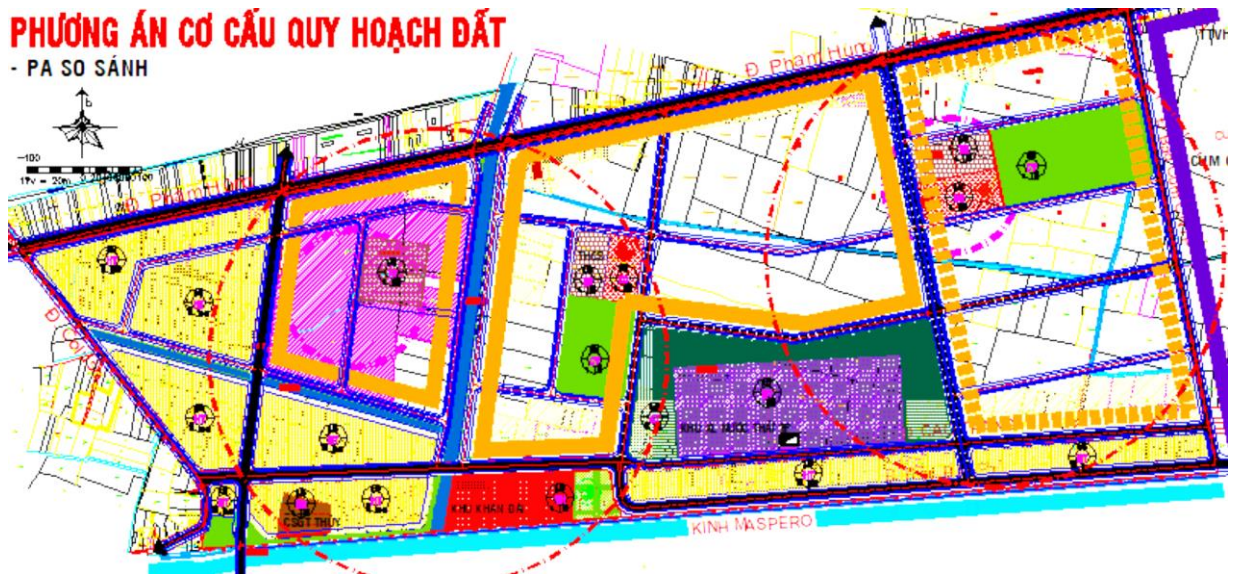
2.2. Phương án cơ cấu quy hoạch

a). Phương án 1 – phương án so sánh:

Giữ lại 02 tuyến kinh thủy lợi; cải tạo đất ở hiện trạng; quy hoạch khu dân cư thành từng cụm, nhóm nhà ở theo giai đoạn phát triển.

Ưu điểm: thích hợp xây dựng khu đô thị mới hoàn chỉnh; cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ;

Khuyết điểm: cần nguồn lực lớn để thực hiện dự án; quản lý phát triển đô thị khó; hạn chế quyền sử dụng đất của người dân.



Cơ cấu sử dụng đất - Phương án so sánh

STT	LOẠI ĐẤT QH	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ
A	ĐẤT DÂN DỤNG			119,05	
1	ĐẤT KHU Ở			80,96	63,75
	KHU Ở HT CẢI TẠO	m2/người	50,0	19,30	
	KHU Ở MĐ CAO	m2/người	50,0	46,48	
	ĐẤT Ở MĐ THẤP			15,18	
2	ĐẤT CÔNG CỘNG, DV			7,19	5,66
2.1	CTCC, DỊCH VỤ CẤP ĐV. Ở	m2/ng	4,6	4,63	
2.2	CTCC, DỊCH VỤ CẤP ĐT			2,56	
	Công viên khán đài ghe Ngo			2,56	
3	CÔNG VIÊN, CX, MẶT NƯỚC	m2/người	8,5	8,65	6,81
4	ĐẤT GIAO THÔNG	m2/người	21,9	22,25	17,52
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG			7,95	6,26
	TỔNG CỘNG			127,00	100,00

b). Phương án chọn:

Giữ lại 02 tuyến kinh thủy lợi chính; cải tạo đất ở hiện trạng; phát triển dân cư theo hướng mở rộng hiện trạng từ các trục đường chính hiện hữu vào bên trong khu vực đất nông nghiệp;

Ưu điểm: thuận lợi triển khai quản lý phát triển đô thị; định hướng xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng tốt, phù hợp với nguồn lực địa phương; khai thác nguồn lực từ dân để xây dựng nhà ở, hạ tầng xã hội, dịch vụ;

Khuyết điểm: quy hoạch đất đai cho cơ sở hạ tầng xã hội hạn chế;

3. Quy hoạch sử dụng đất đai – phương án chọn

3.1. Quy hoạch đất khu ở

Tổng diện tích đất khu ở là 80,96 ha, chiếm 63,75 %; bao gồm các khu đất ở hiện trạng cải tạo, các khu ở liên kế xây dựng mới, các khu ở mật độ thấp.

Cụ thể gồm:

a). Các khu đất ở hiện trạng cải tạo - ký hiệu CT

Nhà ở cải tạo theo hướng nâng tầng cao, giảm mật độ xây dựng; quy hoạch cải tạo các lô đất ở hiện trạng nằm dọc theo các trục đường Coluso, Lê Duẩn, Phạm Hùng, Điện Biên Phủ,...;

Tổng diện tích các khu ở hiện trạng cải tạo là 19,30 ha; mật độ xây dựng đối với khu đất nhóm nhà ở là 60-70%; tầng cao 02-03 tầng;

Trên các trục đường chính, nhà ở kết hợp dịch vụ xây dựng tối đa 05 tầng;

b). Các khu đất ở liên kế, xây dựng mới mật độ cao – ký hiệu LK

Quy hoạch các khu đất ở liên kế mới nằm tiếp giáp trục đường Phạm Hùng và khu vực giáp ranh Cụm công nghiệp TP vào bên trong khu đất quy hoạch; khu đất nhà máy gạch được quy hoạch xây dựng làm khu nhà ở xã hội, nhà phố liên kế;

Tổng diện tích các khu đất ở liên kế xây dựng mới là 49,85 ha; mật độ xây dựng gộp đối với khu đất là 60 %; tầng cao 02-03 tầng;

Trên các trục đường chính, nhà ở kết hợp dịch vụ, xây dựng tối đa 05 tầng;

c). Các khu đất ở mật độ thấp – ký hiệu NV

Quy hoạch các khu đất ở mật độ thấp nhằm phát triển các khu nhà vườn, nhà biệt lập tại vị trí có điều kiện cảnh quan đẹp;

Bên cạnh xây dựng các khu nhà trệt dành cho người có thu nhập thấp, đồng thời là khu vực dự trữ phát triển đô thị trong tương lai dài hạn;

Tổng diện tích đất khu ở mật độ thấp: 15,18 ha; mật độ xây dựng gộp tối đa đối với khu đất nhóm nhà là 50%; tầng cao 01-02 tầng;

3.2. Quy hoạch đất công cộng, dịch vụ, hỗn hợp

- Quy hoạch bố trí các công trình công cộng, dịch vụ trong giai đoạn đầu tư ban đầu. Các công trình công cộng - dịch vụ cấp khu ở (một phần thuộc phạm vi đất đơn vị ở) sẽ bố trí khi có điều kiện phát triển các dự án, lập quy hoạch chi tiết 1/500;

- Đất giáo dục, trường học (trường tiểu học, mẫu giáo, THCS) – ký hiệu TH:

+ Bố trí 01 khu tiểu học, mẫu giáo nằm khu vực phía Tây khu đất quy hoạch; diện tích 1,27ha (thuộc phần đất của Nhà máy gạch được dự kiến phát triển khu nhà ở xã hội).

+ Tổng diện tích đất giáo dục 1,27 ha; mật độ xây dựng 25%, tầng cao tối đa 03 tầng;

- Ủy ban nhân dân phường 8 hiện trạng: 0,12ha;
- Chợ hiện trạng – mở rộng: 0,2 ha;
- Khu trung tâm văn hóa, khán đài ghe Ngo – ký hiệu VH:
 - + Cải tạo mở rộng khu khán đài hiện hữu, bổ sung chức năng là trung tâm văn hóa, vui chơi thể thao, thư giãn, giải trí cho dân cư trong khu vực;
 - + Tổng diện tích mở rộng lên 2,56 ha; mật độ xây dựng 30%, tầng cao tối đa 03 tầng;
- Lưu ý :
 - + Đất công cộng, dịch vụ quy mô nhóm nhà ở được định hướng phát triển bên trong đất ở khu dân cư theo nhu cầu phát triển thực tế và quy hoạch chi tiết;
 - + Các công trình trụ sở cơ quan hiện hữu (UBND phường 8, trụ sở cảnh sát giao thông đường thủy) định hướng lâu dài làm đất công cộng, dịch vụ;

Bảng 3.1 Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất phương án chọn

STT	LOẠI ĐẤT QH	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ	GHI CHÚ
A	ĐẤT DÂN DỤNG			119,77		
1	ĐẤT KHU Ở			84,33	66,40	
	<i>KHU Ở HT CẢI TẠO</i>			<i>19,30</i>		
	<i>KHU Ở MĐ CAO</i>	<i>m2/người</i>	<i>50,00</i>	<i>49,85</i>		
	<i>ĐẤT Ở MĐ THẤP</i>			<i>15,18</i>		
2	ĐẤT CÔNG CỘNG, DỊCH VỤ	m2/ng	4,15	4,15	3,27	
2.1	CTCC, DỊCH VỤ CẤP ĐV. Ở			1,59		
	<i>Khu Trường MG, Tiêu học</i>			<i>1,27</i>	1,00	
	<i>Đất DV- CC - hỗn hợp</i>			<i>thuộc đất ở</i>		<i>theo QHCT</i>
	<i>UBND phường 8 HT</i>			<i>0,12</i>		
	<i>Chợ hiện trạng- mở rộng</i>			<i>0,2</i>	0,16	
2.2	CTCC, DỊCH VỤ CẤP ĐT			2,56	2,02	
	<i>Khu khán đài đua ghe Ngo</i>			<i>2,56</i>		
3	CÔNG VIÊN, CX, MẶT NƯỚC	m2/người	8,65	8,65	6,81	
	<i>Hoa viên, CX nhóm nhà ở</i>	<i>m2/người</i>	<i>2,00</i>	<i>thuộc đất ở</i>		
	<i>Cây xanh bờ kinh, mặt nước</i>			<i>3,00</i>		
	<i>Cây xanh cách ly</i>			<i>5,65</i>		
4	ĐẤT GIAO THÔNG + KHÁC	m2/người	22,64	22,64	17,83	
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG			7,23	5,69	
1	TRỤ SỞ CSGT ĐƯỜNG THỦY			0,50		Hiện trạng
2	KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI			6,73		Hiện trạng
3	TRẠM TC RÁC (0,1 ha)			thuộc cx cly		
	TỔNG CỘNG			127,00	100,00	

3.3. Đất khuôn viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước:

- Cây xanh nhóm nhà ở: tiêu chuẩn 2m²/người, thuộc đất khu ở;

- Diện tích cây xanh bờ sông, mặt nước kênh thủy lợi: 3,00ha;
- Các khu cây xanh cách ly: tổng diện tích 5,65ha;

3.4. Quy hoạch đất giao thông:

Tổng diện tích đất giao thông là 22,64 ha; chiếm 17,83%;

3.5. Các khu đất ngoài dân dụng:

Tổng diện tích khoảng 7,23 ha, chiếm 5,69% gồm các khu sau:

- Trụ sở CSGT đường thủy: 0,5ha;
- Khu xử lý nước thải: 6,73ha;
- Trạm trung chuyển rác - 0,1 ha: thuộc đất cx cách ly.

4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

4.1. Bố cục không gian toàn khu:

- Quy hoạch phân khu chủ yếu là các khu đất ở được quy hoạch đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị; các khu chức năng đô thị được xác định theo điều kiện hiện trạng, tiềm năng của khu vực và theo đồ án quy hoạch chung được duyệt;

+ Các khu đất ở hiện trạng cải tạo chủ yếu nằm dọc trục trường Phạm Hùng, đường Cao Thắng, Điện Biên Phủ;

+ Các khu đất ở xây dựng mới mật độ cao: nằm bên trong sau dãy đất ở hiện trạng trên đường Phạm Hùng;

+ Các khu đất ở mật độ thấp: chủ yếu nằm khu vực bên trong

4.2. Các khu đất ở:

a). Nhà ở hiện trạng cải tạo:

Nhà hiện trạng được quy hoạch chỉnh trang theo hướng nâng tầng cao, giảm mật độ xây dựng, đảm bảo mỹ quan nhất là trên các trục đường chính.

+ Nhà ở cải tạo đảm bảo mật độ xây dựng và tầng cao hợp lý theo quy định chung;

+ Mật độ xây dựng tối đa 90% diện tích lô đất xây dựng nhà ở; tầng cao 02-03 tầng; trên các trục đường chính nhà ở kết hợp dịch vụ xây dựng tối đa 05 tầng;

b). Nhà phố liên kế thuộc khu vực xây dựng mới:

- Nhà liên kế được xây dựng thành từng dãy theo thiết kế mẫu thống nhất; kết cấu nhà hiện đại, mái lợp ngói, tôn màu, hoặc mái bằng; kiến trúc hình khối, màu sắc nhẹ nhàng.

- Tổ chức mặt bằng có sân trước, sân sau, giữa nhà có giếng trời lấy sáng và thông thoáng.

- Mật độ xây dựng, tầng cao:

+ Tầng cao 02-03 tầng; trên các trục đường chính nhà ở kết hợp dịch vụ xây dựng tối

đa 05 tầng;

+ Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6m, nhà liên kế không được xây quá 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa 90% diện tích lô đất xây dựng nhà;

- Khoảng lùi xây dựng: tuân thủ theo từng tuyến phố quy hoạch và theo quy định chung;

- Cote xây dựng:

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

+ Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m.

+ Cote nền nhà hoàn thiện cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m.

c). Nhà ở mật độ thấp:

- Đối với nhà ở xã hội, nhà thu nhập thấp xây dựng với tầng cao, mật độ xây dựng phù hợp theo tiêu chuẩn, quy định chung;

- Đối với nhà biệt thự, nhà vườn: được khuyến khích phát triển tại các vị trí có cảnh quan đẹp, cặp bờ sông, kênh thủy lợi;

- Tầng cao xây dựng từ 1- 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60% ; kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan chung.

4.3. Công trình giáo dục:

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

- Đảm bảo các yêu cầu về mật độ xây dựng, diện tích cây xanh tối thiểu;

- Tầng cao xây dựng không quá 03 tầng.

4.4. Công viên, cây xanh:

- Khu công viên: mở rộng khu Khán đài đua ghe Ngo để phát triển công trình dịch vụ, trồng cây xanh, tiểu công viên giải trí, thư giãn, thể dục thể thao phục vụ cộng đồng;

- Cây xanh cảnh quan bờ kinh: là khu vực cảnh quan, chủ yếu tổ chức trồng cây xanh tạo bóng mát, cải thiện vi khí hậu;

- Các vườn hoa, cây xanh đơn vị ở: được bố trí bên trong các nhóm nhà ở với tiêu chuẩn 2m²/người; chủ yếu trồng cây xanh, sân vườn đi dạo, các tiểu kiến trúc,...

CHƯƠNG 4. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch đường giao thông

1.1. Cơ sở thiết kế

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

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

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

- Đường đối ngoại,
 - + Đường Phạm Hùng - đoạn từ Coloso đến hết ranh quy hoạch: lộ giới 27, lòng đường 8,5m – 2m - 8,5m, vỉa hè 2x4m
 - + Đường Coloso: lộ giới 26m, lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m.
- Đường chính, đường khu vực: quy mô 04 làn xe:
 - + Đường Lê Duẩn, đường B4, đường A2 (đoạn kết nối cụm công nghiệp TP): lộ giới 26m (lòng đường 7-2-7m, vỉa hè 2x5m);
 - + Đường Điện Biên Phủ, đường Cao Thắng (đoạn từ Phạm Hùng đến khu khán đài): lộ giới 25m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x5,5m);
- Đường nội bộ - nhóm nhà: quy mô 02 – 03 làn xe:
 - + Đường B3, B5, A2 - mặt cắt 3-3: lộ giới 20m, lòng đường 12m, vỉa hè 2x4m.
 - + Đường A1, đường Cao Thắng (đoạn từ khán đài đến cụm CN thành phố) - mặt cắt 4-4: lộ giới 16m, lòng đường 7m, vỉa hè 2x4,5m.
 - + Đường bờ kinh B1, B2, A3: mặt cắt 4a-4a, lộ giới 15m, dải cây xanh bờ sông >3m.
 - + Đường bờ kinh A4: lộ giới 10m, lòng đường 7m, vỉa hè 2x1,5m.
- Đường vào nhà: lộ giới 8-12 m (thuộc giai đoạn quy hoạch chi tiết).
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến đường:
 - + Đường Phạm Hùng lộ giới 27- 34m, khoảng lùi 4-6m;
 - + Đường chính, đường khu vực: lộ giới 26m, khoảng lùi 3-4m;
 - + Đường nội bộ - nhóm nhà: khoảng lùi 2-3m.
- Các bãi đậu xe công cộng được kết hợp với các khu công viên, cây xanh, quảng trường,... Các công trình công cộng bố trí bãi đỗ xe riêng phù hợp với thể loại công trình.

1.3. Các chỉ tiêu áp dụng

- Chọn cao độ xây dựng:
 - + Mặt đường: 2.4m (hệ cao độ Quốc gia)
 - + Cao độ bó vỉa: 2.6m (hệ cao độ Quốc gia)
- Chọn bán kính bó vỉa:
 - + $R \geq 15$: đối với giao thông đối ngoại.
 - + $R \geq 12$: đối với giao thông đối nội.
- Chiều cao bó vỉa: $V_h = 0,2 \div 0,30m$.
- Kết cấu mặt đường Bê tông nhựa, vỉa hè lát gạch tự chèn 300x300.

Bảng 4.1: Thống kê lộ giới, diện tích các tuyến đường

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (m)	QUY CÁCH (m)			LỘ GIỚI (m)	DIỆN TÍCH (m2)
				LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ ĐƯỜNG		
I	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI							
1	ĐƯỜNG PHẠM HÙNG	1-1	1975	4	19	4	27	53.325
	Từ Coloso - Vành Đai 2							
II	GIAO THÔNG ĐỐI NỘI							194.639
1	ĐƯỜNG COLOSO	2-2	690	6	14	6	26	17.940
2	ĐƯỜNG LÊ DUẤN	2-2	640	5	16	5	26	16.640
3	ĐƯỜNG B4	2-2	729	5	16	5	26	18.954
4	ĐƯỜNG CAO THẮNG	2a-2a	737	5	15	5	25	18.425
	Từ Phạm Hùng-Khán Đài							
5	ĐƯỜNG ĐIỆN BIÊN PHỦ	2b-2b	1111	5	15	5	25	27.775
6	ĐƯỜNG B3	3-3	601	4	12	4	20	12.020
7	ĐƯỜNG B5	3-3	786	4	12	4	20	15.720
8	ĐƯỜNG A2	3-3; 2-2	1234	4	12	4	20	24.680
9	ĐƯỜNG A1	4-4	1143	4,5	7	4,5	16	18.288
10	ĐƯỜNG CAO THẮNG	4-4	1007	4,5	7	4,5	16	16.112
	Từ Khán đài - cụm CNTP							
11	ĐƯỜNG B1 (bờ kinh)	4a-4a	540	4	7	4	15	8.100
12	ĐƯỜNG B2 (bờ kinh)	4a-4a	545	4	7	4	15	8.175
13	ĐƯỜNG A3 (bờ kinh)	4a-4a	650	4	7	4	15	9.750
13	ĐƯỜNG A4 (bờ kinh)		600	1,5	7	1,5	15	9.000
TỔNG CỘNG								194.639

- Các tiêu chuẩn kỹ thuật:

- + Cấp hạng đường: đường liên khu vực.
- + Tải trọng xe tính toán: 28 tấn.
- + Tốc độ thiết kế:

Đường nội bộ: tốc độ xe tính toán 20-40km/h.

Đường chính, đường đối ngoại tốc độ xe tính toán 60km/h

+ Mặt cắt dọc: chọn cao độ mặt đường tương ứng với cao độ đường chính của khu vực được quy hoạch xây dựng theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung của thành phố Sóc Trăng, đảm bảo các yêu cầu:

Theo chế độ thủy nhiệt nền đường;

Độ dốc dọc = 0.

- Khái toán kinh phí xây dựng: 158,339 tỷ đồng
- Thống kê đường giao thông:

2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

2.1. Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ tổng mặt bằng quy hoạch kiến trúc, quy hoạch giao thông Phân khu 8B.
- Căn cứ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng chung thành phố Sóc Trăng đã được phê duyệt.
- Dự án thoát nước và xử lý thải thành phố Sóc Trăng;
- Số liệu hiện trạng, điều kiện tự nhiên và chế độ thủy văn của khu vực quy hoạch.

2.2. Quy hoạch san nền:

a. Nguyên tắc thiết kế:

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

b. Giải pháp thiết kế san nền:

- Dựa vào quy hoạch chung chuẩn bị kỹ thuật của thành phố Sóc Trăng đã được phê duyệt.
- Chọn cao độ san nền là + 2,20m;
- Các khu công viên, cây xanh tập trung, cao độ san lấp là + 1.8m;
- Chọn cao độ xây dựng: 2,4 - 2,5m.

- Độ dốc đắp nền 0%.
- Đường giao thông nội bộ:
 - + Độ dốc dọc 0%.
 - + Độ dốc ngang 2%.
- Đường giao thông được thiết kế với trắc dọc bó vỉa có dãi răng cưa để thu nước mặt đường.

* Phương án thiết kế:

- Cao độ thiết kế san nền tính toán khu vực: 2,20m.
- Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên: $i = 0\%$
- Khu vực đất ở (hiện trạng) cải tạo chỉnh trang do dân tự san nền;
- Khối lượng san lấp : 1.270.000 m³
- Khái toán kinh phí: tạm tính 200.000 đồng/m³

$$1.270.000 \text{ m}^3 \times 200.000 \text{ đồng} = 254.000 \text{ triệu đồng}$$

2.3. Thoát nước mưa :

- Căn cứ hướng thoát nước mưa theo QHC thành phố.
- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải.
- Giải pháp thoát nước:

Nước mưa được gom về các tuyến cống ngầm được bố trí ở vỉa hè chạy dọc theo các tuyến đường thoát ra kênh Maspero và các kênh thủy lợi.

Sử dụng hệ thống cống kín, sử dụng cống tròn BTCT Φ600mm đến Φ1000mm, bố trí dọc vỉa hè đường giao thông công cộng.

Tại điểm giao nhau và điểm đổi hướng dòng chảy bố trí các hố ga để thu gom nước mặt, các gờ bó vỉa được phân đoạn bố trí các rãnh thu vào hệ thống thoát nước chung;

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán mạng lưới:
 - + Lưu vực 1: thoát ra kênh thủy lợi và sông Maspero
 - + Lưu vực 2: thoát ra sông Maspero

- Xác định lưu lượng cần thiết:

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

$$Q = q * \Psi * F = 450,4 * 0,6 * 127 \text{ ha} = 34.320 \text{ (l/s)}.$$

* Trong đó:

+ Q: Lưu lượng mưa (l/s).

+ q: Cường độ mưa(l/s/ha) lấy bằng 450,4 l/s/ha.

+ F: Diện tích lưu vực: 127,0 ha.

+ Ψ : Hệ số mặt phủ lấy bằng 0.6.

- 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 trên các tuyến đường xung quanh khu đất.

+ Hình thức đường ống: nước được vận chuyển trong hệ thống ống kín, loại ống được sử dụng là BTCT $\Phi 600$ đến $\Phi 1000$.

+ Khối lượng công xây mới:

Cống $\Phi 1000\text{mm}$: 6.474 m

Cống $\Phi 800\text{ mm}$: 9.301 m

Hố ga 1m x 1m : 55 cái

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

Bảng 4.2: Bảng tính khối lượng và khái toán thoát nước mưa:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	$\Phi 1000\text{mm}$	md	6.474	3.000.000	19.422
2	$\Phi 800\text{mm}$	md	9.301	2.600.000	24.183
3	Hố gas	cái	55	5.000.000	275
Tổng cộng					43.880

- Kinh phí thoát nước mưa: 43.880 triệu đồng.

3. Quy hoạch cấp nước :

3.1. Cơ sở quy hoạch:

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

3.2. Phương án quy hoạch cấp nước:

- Tính toán nhu cầu dùng nước:

+ Nhu cầu dùng nước trong khu gồm nước sinh hoạt dân cư, nước cho công trình công cộng dịch vụ, nước cho các cơ sở tiểu thủ công nghiệp, nước cho tưới cây trong

công trình và cây xanh công viên, nước cho dự phòng rò rỉ.

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

Dân số: 10.000 người.

Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : $\geq 120\text{l}/\text{người}/\text{ngày đêm}$.

Lưu lượng nước cho công trình công cộng, dịch vụ : $\geq 10\%$ sinh hoạt.

Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy: 15% sinh hoạt

Lưu lượng nước tưới đường, cây xanh: $\geq 8\%$ sinh hoạt.

Lưu lượng nước dự phòng, rò rỉ : 20% sinh hoạt.

- Tổng nhu cầu dùng nước trong khu lập quy hoạch tính toán là $1.836\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước : Đó là nguồn nước ngầm cấp cho thành phố hiện tại và dự kiến mở rộng phát triển trong tương lai. Cụ thể :

+ Nhà máy nước ngầm số 1: nằm trên đường Nguyễn Chí Thanh, công suất hiện tại $14.000\text{m}^3/\text{ngày}$. Tương lai 2020 được nâng cấp $17.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Nhà máy nước ngầm số 2: nằm trên đường Phú Lợi, công suất hiện tại $8.000\text{m}^3/\text{ngày}$ tương lai năm 2020 được nâng lên $11.500\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Trạm cấp nước ngầm sông Đĩnh công suất $2.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Mạng đường ống :

+ Để có thể cấp nước cho dân cư theo mặt bằng quy hoạch mới cần đầu tư xây dựng đường ống cấp nước trong khu theo 2 cấp : Cấp thành phố và cấp khu vực.

+ Cấp thành phố là mạng đường ống chính đi qua nhiều khu vực, (theo định hướng QH cấp nước dài hạn và ngắn hạn) đường kính từ $\Phi 100$ đến $\Phi 200$

+ Cấp khu vực gồm các loại đường ống từ $\Phi 90$ – $\Phi 168$, chủ yếu cấp nước trong khu.

+ Ngoài ra, trên mạng ống cấp nước phải lắp đặt trụ cứu hỏa ở các điểm cần thiết (gần khu ở mật độ cao, khu chợ, trung tâm thương mại, các công trình trọng điểm, công trình công cộng dịch vụ) và thuận tiện cho việc lắp nước chữa cháy.

+ Hạng chữa cháy $\Phi 90\text{mm}$ hoạt động với bán kính 150m một hạng, số lượng 18 bộ.

3.3. Khối lượng và khái toán kinh phí

- Khái toán kinh phí hệ thống cấp nước là: 6.397 triệu đồng.

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

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Φ200mm	md	2.661	600.000	1.597
2	Φ168mm	md	2.981	500.000	1.491
3	Φ114mm	md	5.526	400.000	2.210
4	Φ90mm	md	5.531	150.000	830
5	Hạng cứu hoả	bộ	18	15.000.000	270
TỔNG CỘNG					6.397

4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

4.1. Cơ sở qui hoạch :

- Bản đồ điều chỉnh quy hoạch phân khu 8B (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 : 10.000 người
- Tổng lượng nước thải

$$Q = 80\%Q_c = 80\% \times 1.836 = 1.469 \text{ m}^3/\text{ngđêm}$$

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

- Bố trí hệ thống thoát nước thải riêng so với thoát nước mưa;
- Căn cứ dự án thoát nước và nhà máy xử lý nước thải tập trung đã được tỉnh phê duyệt và triển khai thực hiện:

Hệ thống thoát nước tập trung về trạm bơm số 2 ($Q=4000\text{m}^3/\text{ng}$) sau đó theo cống chính D400; D600mm và D800mm về trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố $Q=24.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ sau đó thải ra kênh Maspero.

- Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống khu vực.

- Nước thải từ các cơ sở 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 thải:

+ D600mm – L= 6.474 m.

+ D400mm – L= 9.301 m.

+ Hố ga 1m x 1m : 55 cái.

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

Bảng 4.4: Khối lượng và khái toán kinh phí:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (triệu đồng)
1	Φ600mm	md	6.474	2.200.000	14.243
2	Φ400mm	md	9.301	1.800.000	16.742
3	Hố gas	cái	55	5.000.000	275
Tổng cộng					31.260

- Kinh phí thoát nước thải: 31.260 triệu đồng.

4.3. Giải pháp về vệ sinh môi trường :

- Tiêu chuẩn rác thải: 1kg/người/ngày.
- Tổng khối lượng rác hàng ngày: 10.000 kg/ngày.
- Rác thải sinh hoạt được thu gom hàng ngày, tập trung dùng xe chuyên dụng của Đội Vệ Sinh Đô thị chở đến bãi rác. Bố trí các điểm thu rác tại các góc đường, trên vỉa hè;
- Dọc theo các tuyến đường nội bộ trồng cây xanh thích hợp tạo môi trường cảnh quan phục vụ cho khu dân cư;
- Sử dụng hồ xí tự hoại đối với công trình công cộng và nhà dân.

5. Quy hoạch cấp điện :

5.1.Cơ sở thiết kế :

- Phần thiết kế quy hoạch cấp điện dựa trên các cơ sở sau :
 - + Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan phân khu số 8B, phường 8, thành phố Sóc Trăng , tỷ lệ 1/2000 .
 - + Tổng sơ đồ phát triển lưới điện Việt Nam giai đoạn 5 do Tổng Công ty Điện lực Việt Nam thực hiện.
 - + Quy chuẩn xây dựng Việt Nam do Bộ Xây dựng ban hành năm 1996.
 - + Và một số tiêu chuẩn Việt Nam khác.

5.2.Phụ tải điện :

Bảng 5.1. 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	10.000
2	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	Kwh/ng/năm	750
3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	2.500
4	- Phụ tải bình quân	Kw/người	0,30
5	- Điện năng dân dụng 750 x N dân	Triệu Kwh/năm	8
6	- Công suất điện yêu cầu		
	- Công suất điện dân dụng $(0,3 \times N \text{ dân}) \times 0,8 \text{ hs}$ đồng thời	Kw	2.400
	- Điện chiếu sáng, công cộng (30%đsh)	Kw	720
	- Điện tổn hao, dự phòng (10%đsh)	kw	240
	Tổng công suất		3.360

5.3. Thiết kế, mạng lưới điện :

- Nguồn cấp: nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là các tuyến trung thế 22KV(15KV) từ trạm biến thế 110KV Phú Lợi dẫn về; qua tuyến trung thế hiện trạng trên đường Phạm Hùng;

- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các phân vực dân cư, dự kiến sẽ xây dựng mới các tuyến nhánh trung thế 22KV trên các trục đường chính;

Đây là các tuyến trên không, dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12-14m, chiều dài tổng cộng là 4.272 km. Lưu dài khi điều kiện kinh tế cho phép, sẽ chuyển các tuyến dây trên không thành cáp ngầm.

- Các trạm hạ thế: dự kiến bố trí 14 trạm hạ thế công suất 300 KVA, tổng công suất là 4.200 KVA. 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 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.

- Chiếu sáng đường phố:

Hệ thống đèn chiếu sáng đường phố 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 Led chiếu sáng đường phố công suất 110-150w nhằm tiết kiệm năng lượng; có chế độ đóng ngắt tự động;

Đèn đặt trên trụ cao cách mặt đường từ 7 đến 10 mét , cách khoảng trung bình 30 mét; 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.

Bảng 5.2. Khái toán kinh phí quy hoạch cấp điện:

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN					
STT	HẠNG MỤC	ĐVT	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (triệu đồng)
1	ĐƯỜNG DÂY KHÔNG 22KV	m	4.272	750.000	3.204
2	TRẠM HẠ THỂ	Trạm	14	450.000.000	6.300
TỔNG CỘNG					9.504

CHƯƠNG 5. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

1. Mở đầu:

a). Phạm vi, nội dung nghiên cứu đánh giá môi trường chiến lược

- Khu vực nghiên cứu Đánh giá tác động môi trường chiến lược đồ án quy hoạch phân khu nằm trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch; cụ thể như sau:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu 8B thuộc địa phương 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; có diện tích 127 ha; ranh giới tứ cận như sau :

- + Phía Đông giáp Cụm Công nghiệp thành phố Sóc Trăng.
 - + Phía Tây giáp đường Coluso.
 - + Phía Nam giáp sông Maspero (đường Điện Biên Phủ).
 - + Phía Bắc giáp đường Phạm Hùng.
- 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.

b). Các căn cứ pháp lý:

- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 của Chính phủ ngày 23/6/2014.
- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP của Chính phủ, ngày 14/2/2015 về “Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường”.
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược đối với các đồ án quy hoạch xây dựng
- Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: Sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến Trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị trong thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết.

c). 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, kinh tế, xã hội khu vực lập dự án và tỉnh Sóc Trăng.
- Phương pháp lấy mẫu ngoài hiện trường và phân tích trong phòng thí nghiệm: nhằm xác định các thông số về hiện trạng chất lượng môi trường: không khí, nước, đất, tiếng ồn,... tại khu vực lập dự án.
- Phương pháp so sánh: dùng để đánh giá mức độ tác động môi trường trên cơ sở so sánh với các tiêu chí chuẩn môi trường tương ứng.

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

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

d). Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng

Phân khu 8B phường 8 có vai trò quan trọng trong việc phát triển mở rộng đô thị thành phố Sóc Trăng; có vai trò thúc đẩy văn hoá, kinh tế, thương mại phát triển; vì vậy tác động của môi trường là rất đáng quan tâm.

Đánh giá tác động môi trường của đồ án quy hoạch 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.

2. Hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch

a). Ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí

- Ô nhiễm môi trường đất

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 mẽ kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh tế - xã hội đã và đang diễn ra ngày một mạnh mẽ 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,. Nếu nước thải, chất thải ngấm vào đất sẽ làm thoái hóa, ô nhiễm đất.

- Ô nhiễm môi trường nước

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

- Ô nhiễm môi trường không khí

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

c). Chất thải rắn

- Khối lượng chất thải rắn của khu vực hiện không đáng kể và được thu gom về nơi xử lý tập trung hàng ngày.

d). Hệ sinh thái

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

3. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng

a). Nguồn gây ô nhiễm không khí

- 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 $10\mu\text{m}$), SO_2 , 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: SO_2 , 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,...

b). Nguồn gây ô nhiễm môi trường nước

- Nước thải và chất thải của công nhân trong quá trình thi công, nhằm phục vụ cho dự án, một lượng lớn công nhân sẽ tập trung và ở lại trong khu vực dự án sẽ làm cho nguồn nước gây ô nhiễm cục bộ. Tuy nhiên nguồn gây ô nhiễm này không đáng kể, thời gian không kéo dài khi ta tiến hành xây dựng các công trình vệ sinh cho công nhân sử dụng.
- Dầu mỡ thải từ các thiết bị thi công, việc bảo trì, vệ sinh các thiết bị trong quá trình thi công sẽ thải ra lượng dầu mỡ vào môi trường nước. Sự rò rỉ, rơi vãi dầu nhớt từ các phương tiện thi công vào nguồn nước sẽ dẫn đến một số tác động do ô nhiễm nguồn nước bởi màng dầu và các sản phẩm phân giải của chúng.
- 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 ôxy hòa tan trong nước do nhu cầu sử dụng ôxy để phân hủy các sản phẩm dầu. Ngoài ra váng dầu xuất hiện trên bề mặt nguồn nước gây cản

trở cho việc làm thoáng, khuếch tán oxy từ không khí vào trong nguồn nước. Khi lượng oxy hòa tan trong nước giảm, nó sẽ gây ảnh hưởng đến các loài thủy sinh, đồng thời không cung cấp đủ lượng oxy cần thiết để phân hủy các hợp chất hữu cơ khác.

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

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

c). Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn:

- Tiếng ồn chủ yếu phát sinh của các thiết bị thi công từ hoạt động xây dựng; lượng xe tải vận chuyển vật liệu, thiết bị phục vụ thi công cũng góp phần gia tăng tiếng ồn trong khu vực dự án.

d). Nguồn gây ô nhiễm môi trường đất:

- Môi trường đất có thể bị ô nhiễm bởi rất nhiều loại chất thải, nước thải sinh ra từ các hoạt động của đầu tư xây dựng dự án; các tác động này mang tính chất nhất thời và sẽ chấm dứt khi hoạt động xây dựng hoàn thành;

e). 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,...

- Lượng rác thải phế phẩm xây dựng sinh ra tương đối lớn, cần có giải pháp thu gom và tái sử dụng;

- 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 cục bộ.

4. Đánh giá tác động của đồ án đến sức khỏe cộng đồng trong giai đoạn xây dựng

a). Tác động của bụi đến cuộc sống con người

- Bụi phát sinh trong giai đoạn này chủ yếu là do việc đào xới đất đá, vận chuyển nguyên vật liệu, thi công, lắp đặt hệ thống cống.... 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.

b). Tác động của tiếng ồn đến cuộc sống con người

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

c). 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.

d). Tác động đến môi trường kinh tế - xã hội

- Theo kết quả khảo sát thực tế tại khu vực dự án thì đây là khu đất tương đối trống, chủ yếu là trồng cây nông nghiệp ngắn ngày. Do vậy hoạt động xây dựng của dự án gần như không gây ảnh hưởng đến tình hình kinh tế xã hội trong khu vực;

- Hoạt động đầu tư xây dựng sẽ góp phần tạo công ăn việc làm, ổn định đời sống người dân;

- Các dự án đầu tư hạ tầng, cơ sở dịch vụ,... được thực hiện sẽ góp phần to lớn thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

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

a). 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.

b). 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.

c). 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 hưởng 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.

6. Tác động môi trường khi dự án hoàn thành đi vào hoạt động

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

a). 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 lỵ, thương hàn, trực khuẩn *E.Coli* là tác nhân gây viêm bàng quang. *Fecal Coliform* gây bệnh nhiễm khuẩn đường tiết niệu, viêm dạ dày, tiêu chảy cấp tính.
- Các chất hữu cơ trong nước thải sinh hoạt chủ yếu là các loại carbohydrat, protein, lipid là các chất dễ bị vi sinh vật phân hủy. Khi phân hủy thì vi sinh vật cần lấy oxy hòa tan trong nước để chuyển hoá các chất hữu cơ nói trên thành CO_2 , N_2 , H_2O , CH_4 ...Chỉ thị cho lượng chất hữu cơ có trong nước thải có khả năng bị phân hủy hiếu khí bởi vi sinh vật chính là chỉ số BOD5. Chỉ số BOD5 biểu diễn lượng oxy cần thiết mà vi sinh vật phải tiêu thụ để phân hủy lượng chất hữu cơ dễ phân hủy có trong nước thải. Như vậy chỉ số BOD5 càng cao cho thấy lượng chất hữu cơ có trong nước thải càng lớn, oxy hòa tan

trong nước thải ban đầu bị tiêu thụ nhiều hơn, mức độ ô nhiễm của nước thải cao hơn.

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

b). 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.

c). 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,...

7. Các biện pháp khống chế ô nhiễm trong quá trình xây dựng

a). Các giải pháp chung

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.

- Tổ chức thi công phải có các giải pháp 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 đồ 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,...

b). 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 ứ đọng 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.

c). 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.

d). 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 cọt pha 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 trống hoặc mặt bằng các loại chất thải rắn vô cơ như xà bần (gạch vỡ, bê tông).

e). 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.

8. Các biện pháp khống chế ô nhiễm khi quy hoạch được triển khai đi vào hoạt động

Từ việc đánh giá nguồn gây ô nhiễm do hoạt động của dự án, đề xuất các biện pháp để khống chế ô nhiễm từ các nguồn ô nhiễm trên.

a). Không chế ô nhiễm nước thải:

- Quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng biệt. Nước thải sinh hoạt sẽ được thu gom và xử lý tại khu xử lý đạt tiêu chuẩn 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. Đây là một giải pháp có cấu tạo đơn giản, dễ quản lý, nhưng hiệu quả xử lý tương đối cao.

Lượng bùn dư sau thời gian lưu thích hợp, sẽ thuê xe hút chuyên dùng (loại xe hút hầm cầu) thu gom về khu xử lý CTR của thành phố;

- 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.

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

- 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. Về lâu dài thực hiện việc phân loại rác tại nguồn theo chủ trương chung của thành phố;

c). Không chế ô nhiễm các sự cố về cháy nổ

- Xây dựng hệ thống cấp nước chữa cháy khu dân cư giai đoạn quy hoạch và triển khai các dự án;
- Cần trang bị bình chữa cháy cho các khu nhà ở cao tầng, các nhà hàng, các công trình công cộng, dịch vụ theo quy định để bảo đảm tính an toàn phòng cháy chữa cháy.

9. Các 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 cơ cấu và phát triển 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 8B, phường 8, 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 sạch đẹp, thân thiện với môi trường.
- Trong quy hoạch tổng thể của đồ án đã đề ra đầy đủ các giải pháp khống chế các tác động tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Tuy nhiên cần có các quy định cụ thể đối với các đơn vị thi công cũng như xây dựng qui chế quản lý đầu tư xây dựng để hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường.

CHƯƠNG 6. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

1. Các dự án ưu tiên thực hiện giai đoạn đầu

- Nâng cấp, mở rộng khu Khán đài đua ghe Ngo 2,56ha.
- Khu giáo dục trường tiểu học, mẫu giáo: tổng diện tích đất 1,27ha.
- Xây dựng mới tuyến đường B5 (vốn ngân sách).

2. Các dự án ưu tiên thực hiện trong giai đoạn sau

- Nâng cấp đường Điện Biên Phủ và trục cảnh quan sông Maspero.
- Cải tạo, mở rộng đường Cao Thắng.
- Xây dựng mới các tuyến đường B1, B2, B3, B4.
- Xây dựng mới các tuyến đường A1, A2, A3.
- Các khu hoa viên, cây xanh cách ly, cảnh quan.
- Các dự án xây dựng khu dân cư, khu nhà ở xã hội.

CHƯƠNG 7. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ QUY HOẠCH PHÂN KHU

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

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

1.1. Nguyên tắc xác định khoảng lùi xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lộ giới ≥ 25 m, chiều cao công trình ≤ 25 m thì khoảng lùi = 0;

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

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

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

- Đường Phạm Hùng đoạn từ Lê Duẩn đến Vành Đai 2 (mặt cắt 1-1):

+ Lộ giới 27m;

+ Khoảng lùi mỗi bên 6m;

- Đường Lê Duẩn, đường B6 (mặt cắt 2-2):

- + Lộ giới 26m;
- + Khoảng lùi mỗi bên 4-6m;
- Đường Điện Biên Phủ - dọc kênh Maspero:
 - + Lộ giới 25m, khoảng cây xanh bờ kênh >2m;
 - + Khoảng lùi phía xây dựng nhà ở 6m;
 - + Dãy cây xanh bờ sông Maspero >2m;
- Đường Cao Thắng, đoạn từ Phạm Hùng đến khu Khán đài:
 - + Lộ giới 25m;
 - + Khoảng lùi phía xây dựng nhà ở 6m;
- Đường bờ kênh B1; B2, A3:
 - + Lộ giới 15m;
 - + Khoảng lùi phía xây dựng nhà ở tối thiểu 4m;
 - + Dãy cây xanh bờ kênh >3m.

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

2.1. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

a). Khu vực Khán đài đua nghe ngo

- Diện tích khu đất: 2,56 ha hiện trạng, mở rộng xây dựng các công trình dịch vụ giải trí, thư giãn, cảnh quan,...
- Mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao công trình hiện hữu giữ nguyên, công trình xây mới cao 02-03 tầng, phân tháp (nếu có) cao 20-25m;
- Tỷ lệ cây xanh >30%; sân chơi, đường nội bộ chiếm 30%;
- Nội dung cải tạo chỉnh trang:
 - + Giữ nguyên công năng, hình thức kiến trúc khối khán đài hiện hữu; mở rộng khu đất xây dựng công trình dịch vụ phục vụ vui chơi, giải trí của người dân và khách du lịch;
 - + Tăng cường diện tích trồng cây xanh, xây dựng các sân vui chơi, thể thao;

b). Khu vực trụ sở cơ quan CSGT đường thủy

- Khu trụ sở:
 - Diện tích 0,5 ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 5 tầng;
 - Xây dựng cải tạo theo nguyên tắc nâng quy mô, tầng cao, giảm mật độ xây dựng; về

lâu dài chuyển đổi công năng làm khu dịch vụ, nhà hàng, khách sạn;

- Khu nhà ở lân cận cải tạo:

Diện tích lô đất 2,07 ha (ký hiệu CT), mật độ xây dựng 60%, tầng cao tối đa 05 tầng;

Xây dựng mới, cải tạo nhà ở, đảm bảo khoảng cách ly bảo vệ bờ kênh;

Cải tạo cảnh quan ven sông, xây dựng đường giao thông,

2.2. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính

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

- Nhà liên kế cải tạo, xây dựng mới:

+ Nhà liên kế xây dựng trên các trục chính chiều cao khuyến nghị từ 03 đến 05 tầng;

+ Mặt bằng đảm bảo khoảng lùi sân trước, sân sau phù hợp theo quy định và quy chế quản lý;

+ Kiến trúc hiện đại, phù hợp bản sắc, phong tục tập quán địa phương; mặt bằng các tầng tổ chức giếng trời để thông gió chiếu sáng tự nhiên;

- Nhà ở biệt thự phố:

Nhằm làm đa dạng các loại hình nhà ở đô thị, cho phép xây dựng công trình nhà ở biệt thự đơn lập và song lập trên các đường trục chính;

+ Nhà biệt thự phố chiều cao khuyến nghị từ 02 đến 03 tầng;

+ Nhà ở xây dựng đảm bảo khoảng lùi; có sân vườn trồng cây xanh, đi dạo; mật độ xây dựng tối đa 70% diện tích lô đất;

+ Kiến trúc hiện đại, mang bản sắc địa phương; mái lợp ngói hoặc mái bằng; tổ chức thông gió, chiếu sáng tự nhiên;

- Kiến trúc công trình công cộng:

+ Đảm bảo khoảng lùi, mật độ xây dựng, diện tích cây xanh tối thiểu;

+ Công trình kiến trúc hiện đại, xây dựng theo hướng hợp khối, nâng quy mô tầng cao làm điểm nhấn kiến trúc cho khu vực đô thị;

b) Cây xanh cho các trục đường chính:

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

- Cây xanh đường phố gồm: cây sao, dầu, long nhãn,...

- Cây xanh ven sông: cây dương, liễu, bằng lăng...

- Dãy phân cách, cây xanh cảnh quan rộng 2-3m; trồng xen các loại cây hoa, lá đẹp, tạo mỹ quan, cải thiện môi trường đô thị.

3. Các khu vực không gian mở

3.1. Đề xuất về chức năng, hướng dẫn thiết kế đô thị cho các không gian mở:

- Không gian văn hóa lễ hội - cảnh quan khu vực sông Maspero:

+ Đây là không gian sinh hoạt văn hóa, lễ hội đua nghe Ngo hàng năm; là không gian cảnh quan, điểm nhấn kiến trúc cảnh quan của thành phố (theo quy hoạch chung và định hướng phát triển thành phố); Quy hoạch phân khu đề xuất là không gian văn hóa, cảnh quan đô thị ven sông thành phố Sóc Trăng nhằm tạo bản sắc, đặc trưng đô thị;

+ Kiến trúc khu vực mang đậm trung, truyền thống văn hóa địa phương; với cụm kiến trúc điểm nhấn là khu Khán đài đua ghe ngo mở rộng;

+ Tăng cường trồng cây xanh đường phố, cây xanh ven sông, cây xanh bên trong khuôn viên công trình công cộng và nhà ở;

+ Các công trình nhà ở xây dựng đảm bảo khoảng lùi, tầng cao theo quy định chung của đồ án quy hoạch;

- Không gian cây xanh, mặt nước cặp tuyến kênh thủy lợi:

+ Đây là không gian xanh, cảnh quan thuộc phạm vi đơn vị ở - có thể kết nối với khu vực lân cận tạo cảnh quan, môi trường, đặc trưng đô thị;

+ Các công trình, nhà ở phải đảm bảo mật độ xây dựng, khoảng lùi hai bên bờ kinh so với tim đường; tầng cao từ 02-03 tầng; ưu tiên phát triển các loại nhà biệt thự, biệt thự phố, nhà ở có sân vườn;

+ Trồng cây xanh trên vỉa hè, cây xanh ven kênh, cây xanh sân vườn nhà dân; tổ chức các tiểu kiến trúc, cầu đi bộ, tạo không gian đi dạo, ngắm cảnh;

3.2. Không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông đô thị lớn:

- Tại các giao lộ lớn, vòng xoay nút giao thông được tổ chức kết hợp không gian vườn hoa, hồ nước, công trình biểu tượng nhằm tạo không gian, tầm nhìn, thẩm mỹ đô thị cho khu vực.

- Các công trình kiến trúc xung quanh giao lộ, vòng xoay nút giao thông được thiết kế phải đảm bảo tầm nhìn giao thông, kiến trúc hiện đại, thẩm mỹ cao;

- Sử dụng chiếu sáng nghệ thuật công trình về đêm;

4. Các công trình điểm nhấn

- Xây dựng khu vực khán đài đua ghe Ngo thành cụm kiến trúc điểm nhấn cho khu vực:

Giữ nguyên kiến trúc khối khán đài hiện trạng, xây dựng các công trình dịch vụ 02-03 tầng; tổ chức quảng trường, sân bãi, trồng cây xanh cảnh quan; xây dựng tháp ngắm cảnh cao 20-25m;

- Điểm nhấn không gian cảnh quan sông Maspero:

+ Tổ chức không gian, cảnh quan sông Maspero theo hướng tạo điểm nhấn về không gian, đặc trưng đô thị sông nước, kết hợp với các hoạt động văn hóa truyền thống;

+ Quản lý xây dựng công trình hai bên bờ sông theo hướng đảm bảo khoảng lùi, kiến trúc nhà ở mang nét đặc trưng địa phương, ưu tiên phát triển nhà vườn, biệt thự;

+ Cải tạo cảnh quan, tăng cường trồng cây xanh đường phố, cây xanh bờ sông và bên trong công trình, nhà ở; tổ chức các không gian đi dạo, ngắm cảnh cặp bờ kè sông Maspero;

5. Các ô phố, nhóm nhà ở

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

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

- Mật độ xây dựng tối đa 80%;

- Tầng cao từ 02 đến 03 tầng; đối với các trục chính xây dựng tối đa 05 tầng;

- Hình thức kiến trúc: kiến trúc hiện đại, kết cấu kiên cố; đảm bảo khoảng lùi, thông tầng địa dịch; tổ chức thông thoáng chiếu sáng tự nhiên;

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

- Nhà biệt thự chiếm khoảng 10% diện tích đất ở; xây dựng với mật độ tối đa 60%; tầng cao từ 01 đến 03 tầng;

- Hình thức kiến trúc: nhà ở có sân vườn; kiến trúc hiện đại, phù hợp với khí hậu, phong tục tập quán địa phương;

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

- Mật độ xây dựng tối đa 80%;

- Tầng cao từ 01 đến 02 tầng;

- Hình thức kiến trúc: loại hình nhà ở liên kế; kiến trúc đơn giản, tổ chức thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên; ưu tiên sử dụng các loại vật liệu nhẹ, vật liệu địa phương,...

5.2. Các lô đất ở hiện trạng cải tạo

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

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

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

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Đồ án quy hoạch khu dân cư số 8B, phường 8, thành phố Sóc Trăng là đồ án quan trọng đối với sự phát triển khu vực đô thị nói riêng và thành phố nói chung. Đây là khu vực mới phát triển dân cư còn thưa thớt. Tuy nhiên, khu vực có nhiều công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật quan trọng của thành phố. Và là khu vực có nhiều tiềm năng với các dự án đã và đang triển khai mang tính động lực, đột phá để khu vực phát triển mạnh trong tương lai. Đồ án quy hoạch được duyệt sẽ góp phần định hướng xây dựng đô thị, nâng cao chất lượng sống và tạo vẻ mỹ quan, đô thị văn minh hiện đại theo yêu cầu tiêu chí đô thị loại II.

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

Sóc Trăng, ngày . . ., tháng ..., năm 2018.

**CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - XÂY DỰNG Á ĐÔNG
GIÁM ĐỐC**

ThS. Kts. Trần Kim Giang