

SỞ XÂY DỰNG TỈNH SÓC TRĂNG
TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG
CHỢ ĐÀU MỐI

PHƯỜNG 8, TP. SÓC TRĂNG - TỈNH SÓC TRĂNG, TỶ LỆ 1/2000



THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG
CHỢ ĐẦU MỐI

PHƯỜNG 8, THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG, TỶ LỆ 1/2000

Tổ chức thực hiện	GĐ	Ths. Võ Tuấn Kiệt
Chủ nhiệm đồ án	Ths.KTS.	Trần Minh Thư
Tham gia thiết kế:		
Kiến trúc	KTS.	Trịnh Hiền Minh
	ThS.	Thái Chí Cường
Giao thông	KS.	Lê Hồ Thúy Huyền
Chuẩn bị kỹ thuật	KS.	Nguyễn Xuân Vinh Hiền
Cấp nước	Ths.	Thái Chí Cường
Cấp điện	KS.	Lâm Thị Huyền Trân
Thoát nước bản & VSMT	Ths.	Thái Chí Cường
Thông tin liên lạc	Ths.	Thái Chí Cường
Quản lý kỹ thuật phần kiến trúc:	KTS.	Trịnh Hiền Minh
Quản lý kỹ thuật phần hạ tầng:	Ths.	Thái Chí Cường

Sóc Trăng, ngày ... tháng 10 năm 2019.

TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG
GIÁM ĐỐC

MỤC LỤC

I. GIỚI THIỆU CHUNG	7
1.1. Lý do và sự cần thiết lập QHPK.....	7
1.2. Mục tiêu.....	8
1.3. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch	8
II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	10
2.1. Các căn cứ pháp lý.....	10
2.2. Các tài liệu, số liệu:	12
III. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT	12
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	12
3.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	14
3.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	14
3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	15
3.5. Đánh giá các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt (hoặc đang thực hiện):	17
3.6. Nhận xét chung.....	18
IV. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT.....	19
4.1. Tính chất:	19
4.2. Dự báo quy mô dân số và các khu chức năng	19
4.3. Một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng trong đồ án quy hoạch.....	19
V. CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN KHU VỰC	20
5.1. Bối cảnh phát triển.....	20
5.2. Động lực phát triển khu vực	24
VI. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH.....	27
6.1. Định hướng khung không gian trong khu vực.....	27
6.2. Định hướng phân khu chức năng.....	28
6.3. Quy hoạch sử dụng đất	30
6.4. Tổng quy hoạch sử dụng đất toàn khu.....	32
6.5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô đất.....	36
VII. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	38
7.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	38
7.2. Quy định về kiến trúc - xây dựng	41

VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	46
8.1. Quy hoạch giao thông	46
8.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	50
8.3. Quy hoạch cấp nước	53
8.4. Quy hoạch cấp điện	60
8.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	62
8.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và VSMT	65
IX. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN THỰC HIỆN.....	69
X. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....	69
10.1. Tổng quan về ĐMC	69
10.2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng	71
10.3. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng (phương án “không”)	72
10.4. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng	73
10.5. Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch	86
XI. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU.....	89
A. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch:.....	89
B. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô phố; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật	90
C. Các trục không gian chính, các điểm nhấn của đô thị:.....	96
D. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm: 100	
E. Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường:.....	100
XII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	102
12.1. Kết luận.....	102
12.2. Kiến nghị	103

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Thống kê hiện trạng sử dụng đất.....	14
Bảng 2: Thống kê công trình nhà ở hiện trạng	14
Bảng 3: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.....	33
Bảng 4: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Khu bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch	36
Bảng 5: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ.....	37
Bảng 6: Thống kê khối lượng giao thông, chỉ giới xây dựng.....	50
Bảng 7: Khối lượng và khái toán kinh phí đầu tư công thoát nước mưa	53
Bảng 8: Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước	54
Bảng 9: Bảng tổng hợp phụ tải điện toàn khu	60
Bảng 10: Bảng tổng hợp kinh phí thông tin liên lạc.....	65
Bảng 11: Tính toán lưu lượng thoát nước thải	66

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1: Sơ đồ vị trí Khu vực lập quy hoạch trong	9
Hình 2: Sơ đồ ranh giới phạm vi nghiên cứu	10
Hình 3: Sơ đồ phân tích địa hình.....	13
Hình 4: Hình ảnh hiện trạng	15
Hình 5: Hiện trạng sử dụng đất	18
Hình 6: Không ảnh hiện trạng lập quy hoạch.....	18
Hình 7: Sơ đồ Phân khu chức năng	30
Hình 8: Sơ đồ tổng mặt bằng sử dụng đất	32
Hình 9: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	41
Hình 10: Sơ đồ mật độ xây dựng.....	44
Hình 11: Sơ đồ tầng cao xây dựng	44
Hình 12: Sơ đồ khoảng lùi công trình	45
Hình 13: Hệ thống không gian xanh.....	45
Hình 14: Sơ đồ phân chia lưu vực thoát nước mưa.....	53

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1.1. Lý do và sự cần thiết lập QHPK

- Qua nghiên cứu đồng bằng sông Cửu Long là trung tâm sản xuất nông nghiệp lớn nhất cả nước: với 50% sản lượng lúa; 70% trái cây các loại; 65% sản lượng thủy sản; 95% lượng gạo xuất khẩu; đồng thời có vị trí chiến lược quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội và giao thương với tiểu vùng sông Mekong, các nước Asean và quốc tế, tuy nhiên hiện nay đồng bằng sông Cửu Long vẫn chưa có chợ đầu mối lớn xứng tầm để giải quyết đầu ra cho nông, lâm, thủy, hải sản của khu vực;

- Sóc Trăng là Tỉnh nằm trong vùng kinh tế biển thuộc Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL), ảnh hưởng tích cực bởi các hành lang kinh tế - kỹ thuật - đô thị quan trọng như Quốc lộ 1A, Quốc lộ 60, Quốc lộ Nam sông Hậu...vv; cùng với vị trí chiến lược, tỉnh Sóc Trăng được đánh giá có rất nhiều tiềm năng để trở thành trung tâm kết nối giao thương với các tỉnh, thành trong khu vực, có đường bộ, đường thủy, cảng sông, cảng biển và cách sân bay quốc tế Cần Thơ 60 Km; rất thuận lợi cho đầu tư phát triển chợ đầu mối quốc tế khu vực đồng bằng sông Cửu Long tại tỉnh Sóc Trăng;

- Cùng xu thế chung nêu trên, trong những năm qua quá trình đô thị hóa đã diễn ra nhanh chóng trên địa bàn thành phố Sóc Trăng, thể hiện ở việc cơ sở hạ tầng (kể cả hạ tầng kỹ thuật xã hội), các cơ sở công nghiệp, thương mại, các khu dân cư, ... được tăng cường đầu tư. Mặt khác, thành phố Sóc Trăng đang tiến trình phát triển lên đô thị loại II, trong đó việc đầu tư xây dựng các trung tâm thương mại theo hướng hiện đại kết hợp với phát triển khu đô thị mới, sẽ góp phần tạo sức hút và làm động lực cho phát triển đô thị là một yêu cầu cấp thiết.

- Trong thời gian qua đã có nhiều nhà đầu tư đến để tham quan, khảo sát và có nhiều đề xuất đầu tư tại khu vực phường 8, thành phố Sóc Trăng, do các lợi thế về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên, địa hình, giao thông thủy bộ tiếp cận. Từ các báo cáo cho thấy khu vực này rất phù hợp để đầu tư xây dựng chợ đầu mối và các khu chức năng khác (khu đô thị mới, khu vực sản xuất, chế biến nông, lâm, thủy, hải sản tập trung) để trong tương lai sẽ hình thành một khu vực phát triển mới làm động lực phát triển đô thị.

- Hiện nay, tại khu vực này chưa được phủ kín về quy hoạch phân khu, chưa định hướng phát triển đô thị một các tổng thể, các khu chức năng có tính chất riêng biệt, chưa có sự liên kết để cùng tạo động lực chung cho sự phát triển. Từ tình hình trên, để sớm có định hướng quản lý quy hoạch, có cơ sở thực hiện kêu gọi đầu tư phát triển đô thị đối với khu vực này, nhận thấy cần thiết phải sớm lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 nhằm kịp thời định hướng quy hoạch để tận dụng các lợi

thể về vị trí, đất đai, từ đó sớm cụ thể hóa định hướng tổ chức hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu phát triển và đầu tư xây dựng của khu vực.

1.2. Mục tiêu

- Cụ thể hoá định hướng quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Sóc Trăng.

- Làm cơ sở triển khai thực hiện chủ trương đầu tư phát triển đồng bộ các hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và xây dựng các khu chức năng đô thị tạo đà thúc đẩy phát triển đô thị tỉnh lý thành phố Sóc Trăng.

- Xác định vị trí, quy mô, quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng, đảm bảo các điều kiện thuận lợi nhất về phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị phục vụ. Đảm bảo các yêu cầu về sự kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận, phân khu chức năng hợp lý.

- Khai thác, quản lý và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập một môi trường không gian kiến trúc cảnh quan mới phù hợp với sự phát triển của khu vực.

- Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật theo các quy định hiện hành của nhà nước về công tác quy hoạch. Tuân thủ các quy định về tôn tạo, bảo vệ môi trường, xây dựng an toàn cho người sử dụng, không làm ảnh hưởng xấu tới môi trường các khu vực lân cận.

- Góp phần tạo lập và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp, dịch vụ. Tăng thêm nguồn thu cho ngân sách, làm động lực thúc đẩy quá trình dịch chuyển cơ cấu kinh tế địa phương, giải quyết việc làm cho người lao động, tăng trưởng kinh tế - xã hội trong khu vực và đất nước nói chung.

1.3. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

a. Vị trí

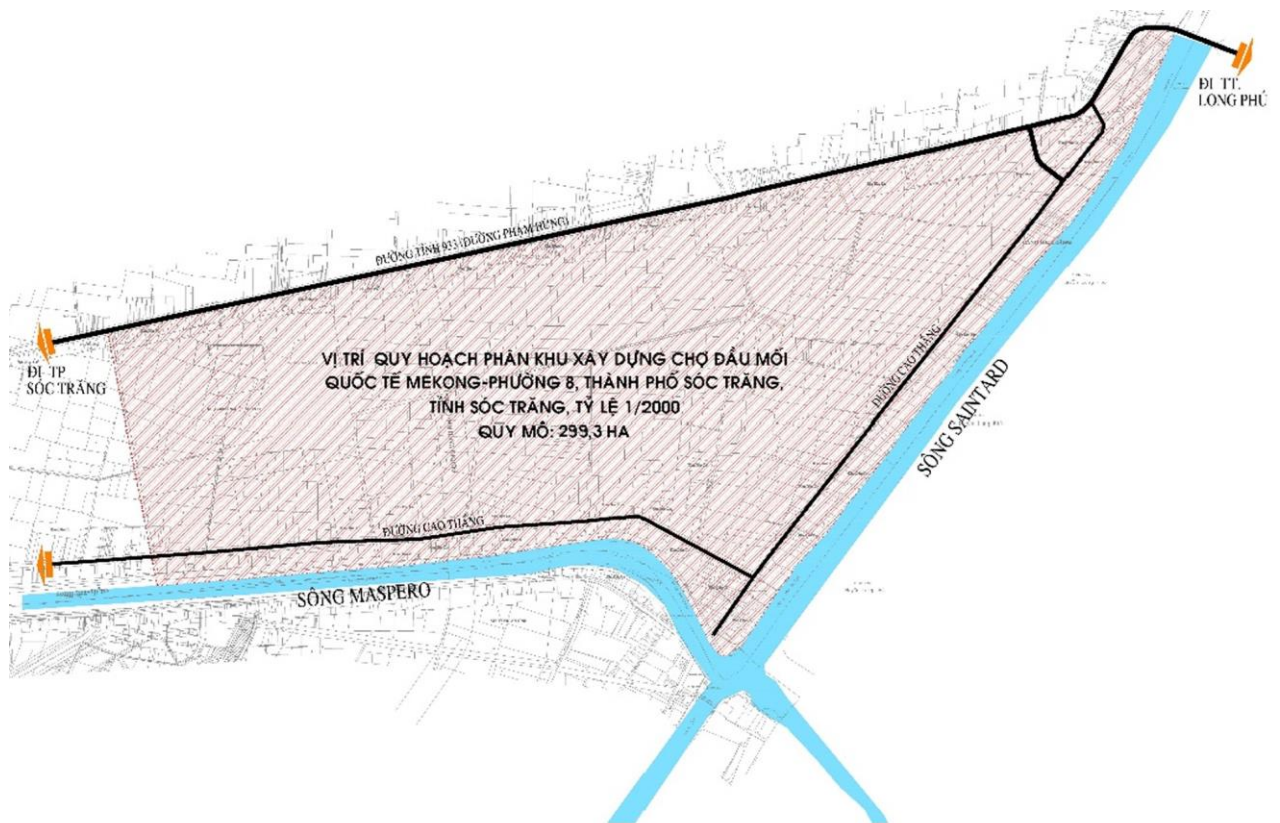
- Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu xây dựng Chợ đầu mối thuộc phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.



Hình 1: Sơ đồ vị trí Khu vực lập quy hoạch trong điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng đến năm 2030

b. Phạm vi, ranh giới khu đất

- Diện tích khu vực lập quy hoạch là 299,3 ha. Ranh giới được xác định như sau:
 - + Phía Bắc giáp với Đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng);
 - + Phía Đông giáp với Sông Saintard;
 - + Phía Tây giáp với quy hoạch phân khu xây dựng khu số 8B, phường 8;
 - + Phía Nam giáp với sông Maspero;



Hình 2: Sơ đồ ranh giới phạm vi nghiên cứu

II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

2.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13, ngày 29/11/2013;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, ngày 18/6/2014;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD (ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng);

- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Thông tư số 11/2018/TT-BNNPTNT ngày 01/10/2018 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chợ đầu mối, chợ đầu giá nông lâm thủy sản - yêu cầu đảm bảo an toàn thực phẩm”;
- Quyết định số 6481/QĐ-BCT ngày 26/6/2015 của Bộ trưởng Bộ Công Thương Vv phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển mạng lưới chợ toàn quốc đến 2025, tầm nhìn đến 2035;
- Công văn số 9417/VPCP-KTTH ngày 28/9/2018 của Chính phủ Vv xây dựng và phát triển hệ thống chợ đầu mối quốc gia và công văn số 8121/BCT-TTTN ngày 05/10/2018 của Bộ Công Thương V/v đánh giá tình hình quản lý và phát triển chợ đầu mối gửi các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Thông báo số 437/TB-BCT ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Bộ Công Thương về Ý kiến kết luận của Bộ trưởng Trần Tuấn Anh tại buổi làm việc với Lãnh đạo tỉnh Sóc Trăng;
- Thông báo số 162/TB-VPCP ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc tại buổi làm việc với Lãnh đạo tỉnh Sóc Trăng;
- Công văn số 1707/UBND-TH ngày 10/9/2019 của chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng Vv: Đồng ý cho Công ty Proton nghiên cứu, khảo sát đề xuất đầu tư Chợ đầu mối tại phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.
- Nghị quyết 120/NQ-CP ngày 17/11/2017 của Chính phủ về phát triển bền vững đồng bằng sông Cửu Long;
- Quyết định số 423/QĐ-TTg, ngày 11/4/2012 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020;
- Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch vùng tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 2789/QĐ-UBND ngày 22/10/2018 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc bãi bỏ Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 17/6/2013 của UBND tỉnh Sóc Trăng

phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Văn hóa, Thể dục thể thao tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 2008/QĐ-UBND ngày 16/8/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Dịch vụ Cảng sông thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

- Công văn số 1704/UBND-TH ngày 15/8/2019 của UBND tỉnh Sóc Trăng về Dự án đầu tư Chợ đầu mối tại thành phố Sóc Trăng;

- Quyết định số 2794/QĐ-UBND, ngày 26/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Chợ đầu mối - phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2.000;

- Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 04 tháng 10 năm 2019 của HĐND tỉnh Sóc Trăng về việc Điều chỉnh quy mô thực hiện đối với dự án Chợ đầu mối nông sản tại phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2.2 Các tài liệu, số liệu:

- Quy hoạch sử dụng đất của thành phố Sóc Trăng đến năm 2020;
- Quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội thành phố Sóc Trăng;
- Nghị Quyết của Thành ủy, Hội đồng Nhân dân thành phố Sóc Trăng;
- Kết quả khảo sát, đo đạc trong khu vực dự kiến nghiên cứu lập quy hoạch của đơn vị tư vấn và các đề án quy hoạch trước đây;
- Niên giám thống kê năm gần nhất;
- Các quy phạm quy chuẩn của nhà nước, các tài liệu, bản đồ và các dự án có liên quan.

III. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

a. Khí hậu

- Khí hậu Sóc Trăng có đặc điểm khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo và chia làm hai mùa rõ rệt. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 11. Mùa khô bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

- Nhiệt độ trung bình hàng năm của Sóc Trăng khoảng 26,8 °C. Nhiệt độ cao nhất năm vào tháng 4 28,2 °C và nhiệt độ thấp nhất vào tháng 1 25,4 °C.

- Mưa: Lượng mưa trung bình hàng năm là 1.660-2.230mm, chênh lệch lớn theo mùa, mùa mưa chiếm 90% tổng lượng mưa, mùa khô rất ít, có tháng không mưa.

- Gió: nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, tỉnh Sóc Trăng có các hướng gió chính như sau: Tây, Tây Nam, Đông Bắc, Đông Nam và gió được chia làm hai mùa rõ

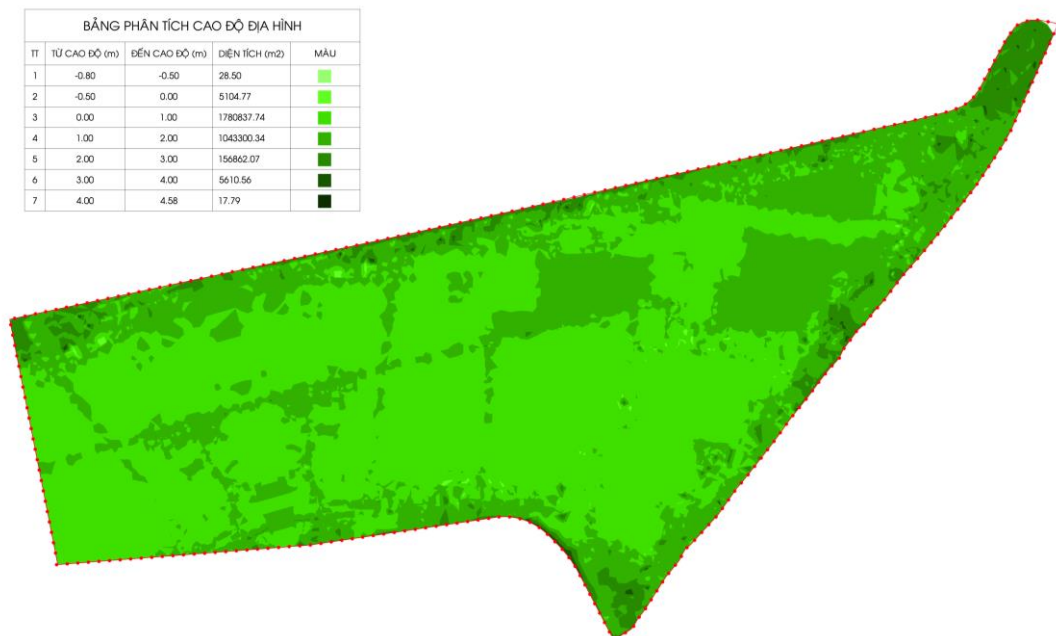
rệt là gió mùa Đông Bắc và gió mùa Tây Nam. Mùa mưa chịu ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam là chủ yếu; còn mùa khô chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc là chủ yếu với tốc độ gió trung bình là 1,77ms.

b. Địa hình

- Địa hình trong tỉnh Sóc Trăng thấp và tương đối bằng phẳng, có dạng lòng chảo, cao ở phía sông Hậu và biển Đông thấp dần vào trong.
- Vùng thấp nhất là phía Tây và Tây Bắc, với độ cao cốt đất tuyệt đối từ 0,4 - 1,5 mét, độ dốc thay đổi khoảng 45 cm/km chiều dài.
- Tiểu địa hình có dạng gợn sóng không đều, xen kẽ là những giồng cát địa hình tương đối cao và những vùng thấp trũng nhiễm mặn, phèn.

c. Sông ngòi

- Sóc Trăng có hệ thống kênh rạch chịu ảnh hưởng của chế độ thủy triều ngày lên xuống 2 lần, mực triều dao động trung bình từ 0,4 m đến 1 m.
- Thủy triều vùng biển không những gắn liền với các hoạt động sản xuất, sinh hoạt của cư dân địa phương, mà còn mang lại nhiều điều kỳ thú cho du khách khi đến tham quan, du lịch và tìm hiểu hệ sinh thái rừng tự nhiên.
- Nhờ vào địa thế đặc biệt, nơi dòng sông Hậu đổ ra biển Đông, vùng có nhiều trữ lượng tôm cá, Sóc Trăng có đủ điều kiện thuận lợi để cũng như phát triển kinh tế biển tổng hợp.



Hình 3: Sơ đồ phân tích địa hình

3.2. Hiện trạng sử dụng đất

- Toàn bộ khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất trồng chiếm khoảng 85% diện tích toàn khu.
- Các dải đất dân cư hiện hữu nằm ở phía Bắc khu đất, dọc trục đường Phạm Hùng, và bám theo ven sông Maspero và sông Saintard (dọc trục đường Cao Thắng).
- Đất trồng trọt nằm xen kẽ các khu dân cư hiện hữu, chủ yếu là trồng rau và cây ăn quả.
- Trong khu đất còn có một số ao hồ nằm ở vị trí phía Đông của khu đất.

Bảng 1: Thống kê hiện trạng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở hiện hữu	73,81	24,66
2	Đất nông nghiệp	189,61	63,35
3	Đất công nghiệp	3,11	1,04
4	Đất cảng	3,20	1,07
5	Mặt nước, ao hồ	12,98	4,34
6	Giao thông	16,59	5,54
	Tổng	299,30	100,00

Bảng 2: Thống kê công trình nhà ở hiện trạng

Stt	Loại công trình	Số lượng (căn)	Tỷ lệ (%)
	Khu vực nghiên cứu quy hoạch	612	100,0
1	Nhà kiên cố	170	27,8
2	Nhà bán kiên cố	118	19,3
3	Nhà tạm	324	52,9

3.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

- Vị trí được lựa chọn xây dựng chủ yếu là đất nông nghiệp, và một số nhà dân hiện hữu với kiến trúc thấp tầng, chủ yếu là nhà vườn.
- Trong khu quy hoạch chủ yếu là nhà xưởng, cơ sở kinh doanh, nhà ở dân cư 1 tầng xây dựng tự phát.

- Các công trình trong khu quy hoạch gồm:
 - + Trung tâm hoạt động thanh thiếu niên tỉnh Sóc Trăng;
 - + Khu cảng sông Thành phố.
 - + Cơ sở kinh doanh: khoảng 18 cơ sở.
 - + Trại chăn nuôi: 02 trại.
 - + Cảng vụ đường thủy nội địa.
- Khu vực có cảnh quan đẹp ở vị trí giao giữa 2 con sông, thuận lợi xây dựng. Địa hình tương đối bằng phẳng, cây cối chủ yếu là cây đại. Không có hệ thống suối, ao hồ tự nhiên.



Cảng Sông Sainterd



Đường Phạm Hùng



Sông Cầu Quay

Hình 4: Hình ảnh hiện trạng

3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng): chạy qua khu quy hoạch với mặt đường rộng khoảng 12m. Đây là tuyến giao thông đối ngoại quan trọng cho toàn khu quy hoạch.

+ Đường Cao Thắng: chạy dọc theo sông Maspero và sông Saintard, chiều rộng mặt đường 3m, chất lượng kém. Đây là tuyến giao thông tập trung nhiều cơ sở sản xuất kinh doanh, trong tương lai đây được xem là tuyến giao thông chính tập trung phát triển nhà xưởng, kho tàng, cảng sông,...

- Giao thông đối nội: Hầu hết giao thông đối nội vào trong khu vực là đường đất, không kiên cố, nhỏ hẹp.

- Giao thông thủy: Giao thông thủy chủ đạo là sông Maspero và sông Saintard thuận lợi cho việc phát triển giao thông vận tải thủy, giúp lưu thông hàng hóa trong vùng và lưu thông với các tỉnh thành trong cả nước.

b. Hiện trạng nền, thoát nước

- Khu đất quy hoạch có địa hình bằng phẳng, cao độ trung bình là 0,8 - 1,0m. Hướng dốc chung của khu vực đổ ra sông Maspero và sông Saintard, độ dốc trung bình khoảng 0,1%.

- Nước mưa được chảy tự nhiên theo bề mặt địa hình ra hướng sông Maspero và sông Saintard, trên toàn bộ khu vực hiện chưa có hệ thống thoát nước mưa được đầu tư đồng bộ.

c. Hiện trạng cấp điện

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua các tuyến 22KV hiện hữu.

- Các tuyến trung thế chính đi dọc theo đường Phạm Hùng và đường Cao Thắng, là đường dây nổi, đi trên trụ bê tông ly tâm, chiều dài trong khu quy hoạch khoảng 5,9km.

- Lưới điện hạ thế hiện hữu dùng cáp vặn xoắn (cáp ABC), cáp bọc nhựa đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,5m hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế.

- Ngoài ra còn có hệ thống đèn chiếu sáng phục vụ công cộng đi theo tuyến đường chính. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium ánh sáng vàng cam, đặt cao cách mặt đường 7 đến 10 mét, cách khoảng trung bình 30 mét dọc theo đường.

d. Hiện trạng cấp nước

Khu vực quy hoạch hiện nay đang sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước của thành phố Sóc Trăng đưa tới, tuy nhiên mới chỉ cung cấp cho một số công trình ở dọc đường Phạm Hùng với đường ống có kích thước nhỏ.

e. Hiện trạng thoát nước và vệ sinh môi trường

- Khu vực quy hoạch hệ thống thoát nước chưa được đầu tư đồng bộ, hệ thống thoát nước thải chưa được đầu tư, các hộ dân chủ yếu sử dụng bể tự hoại tại công trình để xử lý tại chỗ, sau đó thoát ra môi trường tự nhiên.

- Về rác thải hiện các công trình dọc theo đường Phạm Hùng đã được thu gom cùng hệ thống thu gom của thành phố, rác thải được đưa về nhà máy xử lý của thành phố Sóc Trăng và vùng phụ cận vị trí tại huyện Mỹ Tú.

3.5. Đánh giá các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt (hoặc đang thực hiện):

Trong khu vực quy hoạch chợ đầu mối - phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng hiện đang có các đồ án quy hoạch như sau:

a) Quy hoạch chi tiết xây dựng khu Dịch vụ Cảng sông thành phố Sóc Trăng.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu Dịch vụ Cảng sông thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng phê duyệt tại Quyết định số 2008/QĐ-UBND ngày 16/8/2017.

- Tổng diện tích quy hoạch của khu Dịch vụ Cảng sông thành phố Sóc Trăng là 294,38ha, trong đó diện khu đất nằm trong ranh giới quy hoạch Chợ đầu mối (thuộc phía Tây của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu Dịch vụ Cảng sông) khoảng 223,4 ha. Định hướng quy hoạch sử dụng đất của khu đất này theo quy hoạch đã được phê duyệt bao gồm các chức năng: Khu các cơ sở tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi; khu dự trữ dành cho các doanh nghiệp; khu dân cư đô thị, nhà ở công nhân; khu các công trình dịch vụ tổng hợp cao tầng kết hợp chỉnh trang dân cư đô thị; khu công viên cây xanh và các công trình hạ tầng.

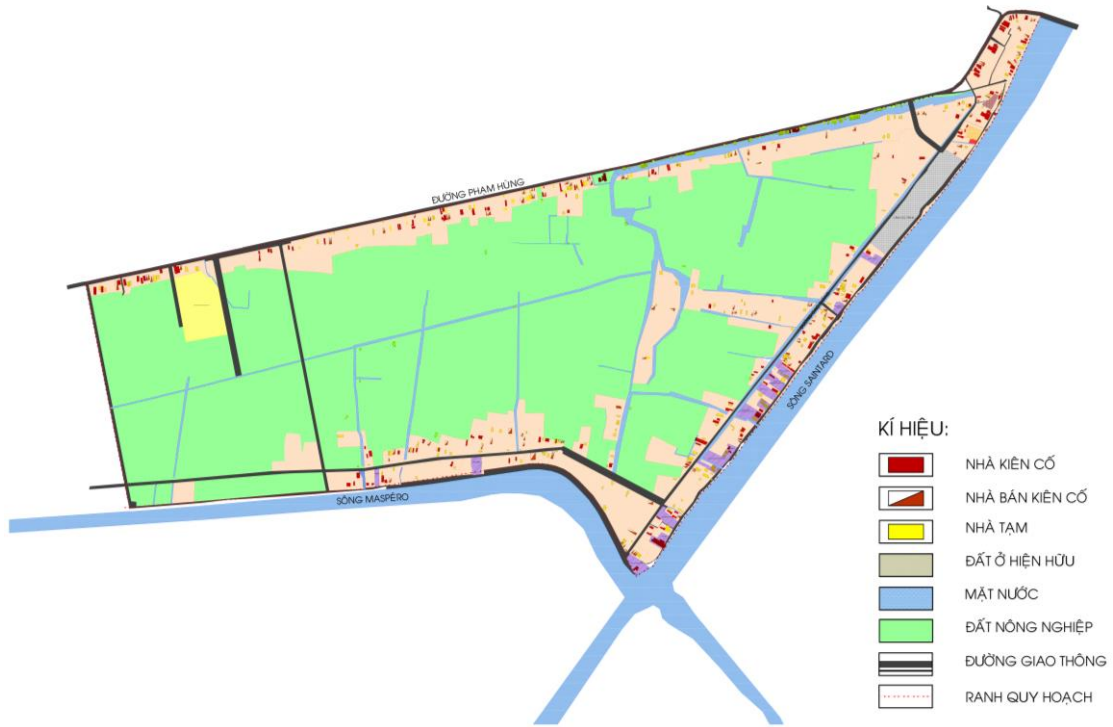
- Tiếp thu các định hướng quy hoạch trước đây đồ án quy hoạch Chợ đầu mối vẫn cơ bản định hướng quy hoạch theo các chức năng trên, tuy nhiên có sắp xếp mới và thay đổi định hướng bố trí các chức năng sao cho phục vụ có hiệu quả tạo ra chuỗi giá trị liên kết Chợ đầu mối.

b) Quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp thành phố Sóc Trăng

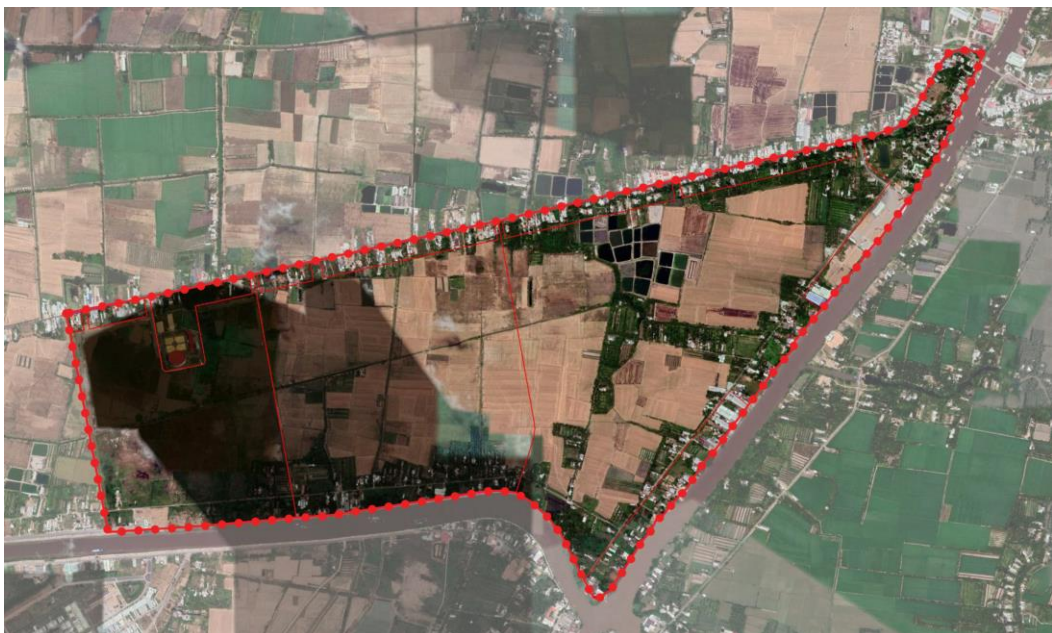
Đồ án Quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp thành phố Sóc Trăng hiện đang được UBND thành phố Sóc Trăng tổ chức lập (chưa được phê duyệt) với quy mô khu đất khoảng 56,3 ha nằm về phía Tây khu đất quy hoạch phân khu Chợ đầu mối. Khu đất này trước đây được định hướng là khu Văn hóa, Thể dục thể thao tỉnh Sóc Trăng (nay đã được hủy bỏ quy hoạch). Tuy nhiên, định hướng làm khu Văn hóa, Thể dục thể thao và cụm công nghiệp tại vị trí này không khai thác được hết các lợi thế và tiềm năng về vị trí địa lý, đất đai, giao thông thủy bằng việc bố trí Chợ đầu mối sẽ góp phần tạo ra động lực to lớn cho phát triển kinh tế xã hội của thành phố và tỉnh.

3.6. Nhận xét chung

Khu đất thiết kế nhìn chung có lợi thế về vị trí địa lý, địa hình và cảnh quan. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật tuy chưa được đầu tư nhưng cũng là một lợi thế, đó là giảm được chi phí giải tỏa và đền bù khi đưa ra các phương án quy hoạch.



Hình 5: Hiện trạng sử dụng đất



Hình 6: Không ảnh hiện trạng lập quy hoạch

IV. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

4.1. Tính chất:

Là Chợ đầu mối của khu vực đồng bằng sông Cửu Long và khu vực phát triển đô thị mới trên địa bàn thành phố Sóc Trăng, đáp ứng yêu cầu phát triển trong điều kiện kinh tế hội nhập quốc tế, thu hút các dự án đầu tư vào các lĩnh vực sau:

+ Đầu tư xây dựng Chợ đầu mối theo hướng chuẩn quốc tế và hệ thống hạ tầng phụ trợ các ngành bán buôn, bán lẻ nông, lâm, thủy, hải sản và đặc sản vùng, với phạm vi giao thương quốc tế, làm động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Sóc Trăng và vùng đồng bằng sông Cửu Long;

+ Xây dựng tổ hợp các khu chức năng phát triển bổ trợ với Chợ đầu mối, nhằm khai thác hiệu quả chuỗi giá trị liên ngành với hệ thống hạ tầng được đầu tư đồng bộ, hiện đại.

4.2. Dự báo quy mô dân số và các khu chức năng

a. Quy mô dân số

- Theo QCVN 01:2008/BXD ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Định mức sử dụng đất theo bảng sau:

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Theo định mức
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	m ² /ng	8÷50

=> Như vậy, chọn chỉ tiêu đất đơn vị ở khoảng 54 - 61 m²/người thì dự kiến quy mô dân số theo tính toán là khoảng 15.700 người.

b. Dự báo các khu chức năng

- Khu Bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch;
- Khu vực dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ (các khu Logistics, các cơ sở cung ứng, bảo quản, chế biến, hậu cần, kho tàng, bến bãi);
- Các khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ;
- Các khu hiện hữu của đô thị được chỉnh trang;
- Các khu Công viên, cây xanh;
- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, giao thông, sân đường, bến bãi...

4.3. Một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng trong đồ án quy hoạch

a. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật và sử dụng đất:

❖ Khu Bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch

- Diện tích xây dựng nhà chợ chính (và các hạng mục công trình có mái khác) ≤ 40%.

- Diện tích đường giao thông nội bộ và bãi xe $\geq 25\%$.

❖ **Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ**

- Đất dân dụng: 54 - 61 m²/người.
- Đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đô thị ≥ 5 m²/người.
- Diện tích đất đơn vị ở: 8-50 m²/người.
- Mật độ xây dựng gộp của đơn vị ở $\leq 60\%$.
- Đảm bảo các quy định về cơ cấu các loại đất trong đơn vị ở và quy định tối thiểu đối với các công trình dịch vụ đô thị cơ bản được quy định tại Quy chuẩn 01/2008/BXD của Bộ Xây dựng.

❖ **Khu vực Dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ (các khu Logistics, các cơ sở cung ứng, bảo quản, chế biến, hậu cần, kho tàng, bến bãi)**

- Đất xây dựng các cơ sở $\geq 55\%$.
- Các khu kỹ thuật $\geq 1\%$.
- Công trình hành chính, dịch vụ $\geq 1\%$.
- Đất giao thông $\geq 8\%$.
- Đất cây xanh $\geq 10\%$.
- Tỷ lệ cây xanh trong lô đất xây dựng tối thiểu $\geq 20\%$.
- Mật độ xây dựng gộp của toàn khu $\leq 50\%$.

b. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt là 150 lít/người-ngđ.
- Chỉ tiêu cấp nước xác định theo loại hình các cơ sở dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ, đảm bảo 35m³/ha-ngđ cho tối thiểu 80% diện tích.
- Chỉ tiêu phụ tải cấp điện sinh hoạt là 500 W/người.
- Chỉ tiêu cấp điện xác định theo loại hình các cơ sở dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ là 200 kW/ha.
- Chỉ tiêu thoát nước thải: phải đạt $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước.
- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt là: 1 kg/người-ngày. Đảm bảo tỷ lệ thu gom chất thải rắn theo quy định; chất thải rắn nguy hại phải được phân loại, thu gom và xử lý riêng.

V. CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN KHU VỰC

5.1. Bối cảnh phát triển

a. Bối cảnh vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long

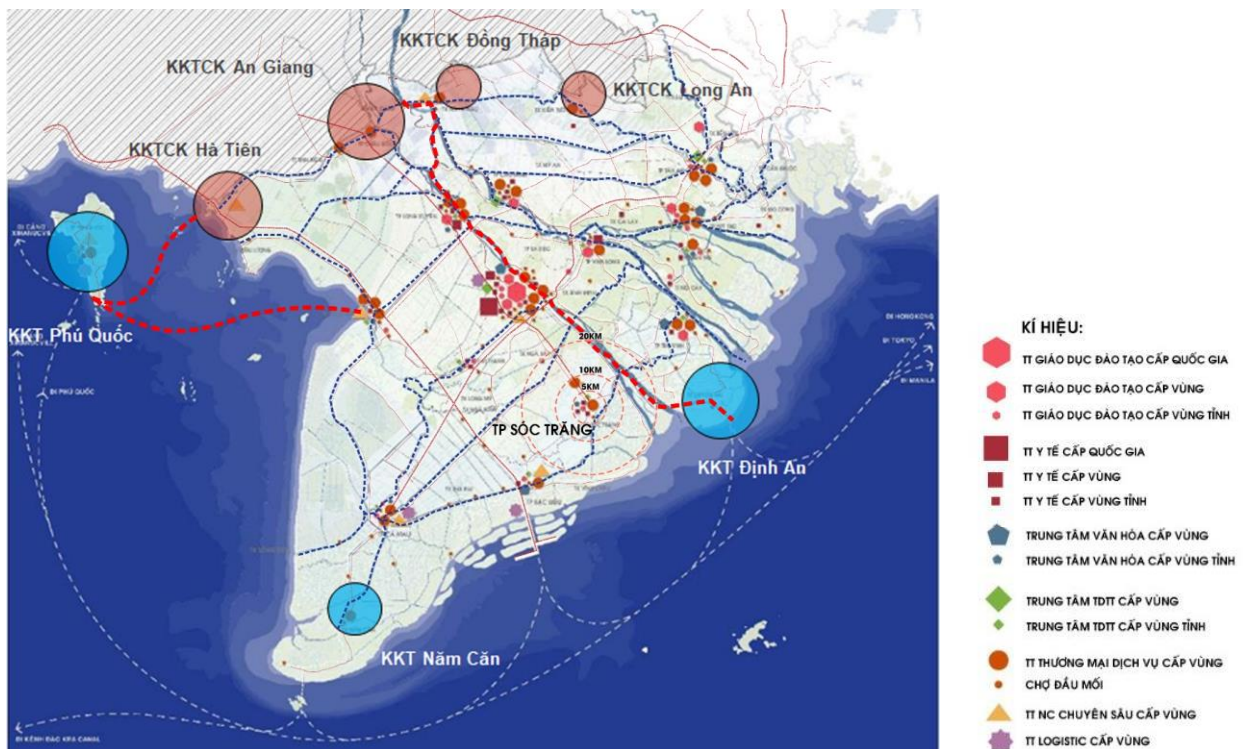
- Là một vùng nông sản lớn trong mạng lưới sản xuất toàn cầu và hướng tới một vùng đồng bằng phát triển bền vững.

- Là một khu vực phát triển năng động, đáp ứng mọi biến động của thị trường, có môi trường đầu tư thuận lợi, chất lượng sống đô thị và nông thôn cao, môi trường đảm bảo.

- Là trung tâm sản xuất và cung cấp vận chuyển lúa gạo, nông sản cho cả nước, khu vực và toàn cầu bằng cách tạo ra sự đặc trưng riêng giữa phát triển cân đối: công nghiệp - nông nghiệp sạch - tiểu thủ công nghiệp truyền thống.

- Với 17,5 triệu dân tương lai sẽ lên 20 -21 triệu dân, vùng ĐBSCL sẽ tạo ra nhiều nhu cầu lớn về các hoạt động dịch vụ như: tài chính, thương mại dịch vụ, du lịch, giáo dục đào tạo, văn hóa,...

- Theo Quyết định số 68/QĐ-TTg ngày 15/1/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, định hướng tỉnh Sóc Trăng có Trung tâm dịch vụ cấp vùng và Chợ đầu mối cấp vùng.



b. Bối cảnh vùng tỉnh Sóc Trăng

- Tỉnh Sóc Trăng nằm trong miền ảnh hưởng trực tiếp của kinh tế vùng thành phố Cần Thơ, vùng kinh tế trọng điểm Tây Nam Bộ, vành đai kinh tế Duyên hải nam Bộ nói riêng và các tỉnh thuộc vùng ĐBSCL nói chung thông qua hệ thống hàng lang kinh tế - kỹ thuật - đô thị khác như: quốc lộ 1, quốc lộ 60, quốc lộ Nam Sông Hậu, hệ thống đường thủy và hành lang liên quan đến sông Hậu và biển Đông. Quan hệ với vùng kinh tế trọng điểm của đất nước như: vùng TP Hồ Chí Minh, vùng Đông Nam Bộ, Trung Bộ, Duyên Hải Trung Bộ và các trọng điểm kinh tế thông qua các hành lang

kinh tế đô thị khác như: quốc lộ 1, đường hàng hải ven biển, sông Mê Kông và hệ thống sông rất thuận tiện. Đây là mối quan hệ tổng thể trong sự phân công cùng có lợi trên cơ sở liên kết của hệ thống đô thị, các tâm điểm phát triển kinh tế - xã hội và các trục hành lang giao lưu kinh tế - văn hóa - xã hội giữa các tỉnh trong vùng ĐBSCL nói riêng và các vùng miền khác trong phạm vi cả nước nói chung.

- Đặc biệt hơn là việc nằm trong vành đai kinh tế biển Tây Nam Bộ với hơn 72 km tiếp giáp với biển Đông, thuận lợi về giao thông hàng hải và các nguồn lợi từ biển là một ưu thế lớn cho sự phát triển, mở rộng giao thương và miền ảnh hưởng của Tỉnh tới các vùng kinh tế khác trong nước và quốc tế. Mặt khác việc tiếp giáp trực tiếp hơn 70km với sông Mê Kông, các cửa biển Định An, Trần Đề, Mỹ Thanh là một lợi thế lớn có thể nhờ đó khai thác các tiềm năng về giao thông vận tải, vận chuyển hàng hóa, TMDV, giao lưu văn hóa - xã hội của tất cả các vùng miền, các nền văn minh liên quan đến tuyến sông này trong quan hệ kinh tế vùng.

- Theo Quyết định số 423/QĐ-TTg ban hành ngày 11/4/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020,

+ Sóc Trăng sẽ tiến hành nghiên cứu dự án đầu tư xây dựng cảng biển Trần Đề thành cảng đầu mối xuất nhập khẩu hàng hóa của khu vực đồng bằng sông Cửu Long tại cửa sông Hậu;

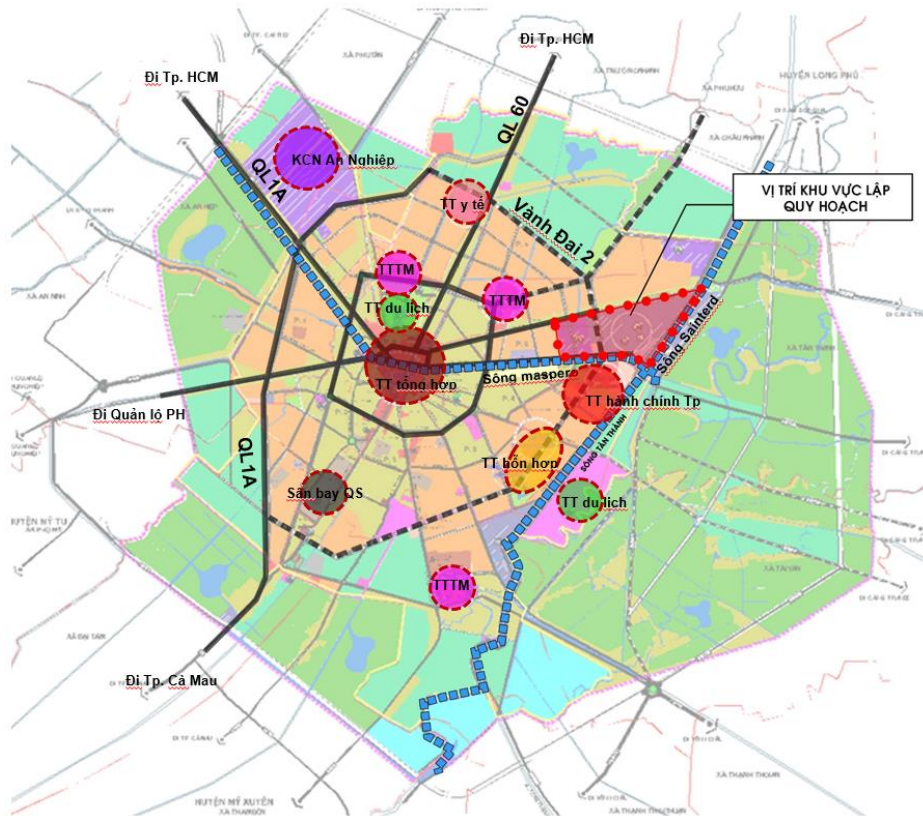
+ Cảng biển Đại Ngãi là cảng tổng hợp và một số cảng tiếp nhận tàu có trọng tải từ 300 đến 500 DWT.

+ Cũng theo Quyết định trên, tỉnh sẽ tập trung đầu tư xây dựng cảng Trần Đề, cảng Đại Ngãi và cảng sông Mỹ Thanh để góp phần hình thành các khu công nghiệp, cụm kinh tế biển tổng hợp.



c. Trong quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng 2030 và tầm nhìn 2050

- Theo Quyết định số 2789/QĐ-UBND ngày 22/10/2018 về việc Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, đến năm 2035 tầm nhìn 2050, Khu đất lập quy hoạch thuộc phường 8 thành phố Sóc Trăng, được định hướng phát triển theo hướng công nghiệp, logistic.



5.2. Động lực phát triển khu vực

a. Môi liên hệ vùng

- Sóc Trăng là Tỉnh nằm trong vùng kinh tế biển thuộc Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL), ảnh hưởng tích cực bởi các hành lang kinh tế - kỹ thuật - đô thị quan trọng như quốc lộ 1, quốc lộ 60, quốc lộ 61, quốc lộ Nam Sông Hậu...vv, và các trung tâm kinh tế - kỹ thuật - đô thị đã và đang phát triển mạnh như Cần Thơ, Bạc Liêu, Cà Mau, Trà Vinh, Vị Thanh...vv. Đây là nhân tố ngoại ứng quan trọng thúc đẩy sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của Tỉnh.

- Tỉnh Sóc Trăng phía Bắc giáp thành phố Cần Thơ, phía Tây giáp tỉnh Hậu Giang và Bạc Liêu, phía Nam giáp biển Đông, phía Đông giáp tỉnh Trà Vinh và Vĩnh Long qua sông Hậu. Với vị trí như vậy, tỉnh Sóc Trăng có vị thế quan trọng tại khu vực ĐBSCL và Duyên hải Nam Bộ. Đây là vùng chuyển tiếp giữa kinh tế biển và lục địa với chiều dài tiếp giáp với biển khoảng 72km. Là vùng hạ lưu quan trọng của sông Mê Kông, huyết mạch giao thông đường thủy và hàng hải quan trọng, là vùng tiệm cận các đô thị lớn, đặc biệt là thành phố Cần Thơ và các khu vực kinh tế trọng điểm Nam bộ; có điều kiện sinh thái tự nhiên thuận lợi cho phát triển nông - lâm - ngư nghiệp đa dạng và toàn diện; là vùng sản xuất lương thực, thực phẩm, thủy hải sản lớn của ĐBSCL. Ngoài ra cũng là một vùng nhiều tiềm năng về tài nguyên thiên nhiên, xã hội,

nhân văn, khoa học và công nghệ,... là những nhân tố nội sinh thuận lợi cho sự phát triển kinh tế - xã hội.

b. *Mối liên hệ trong vùng tỉnh*

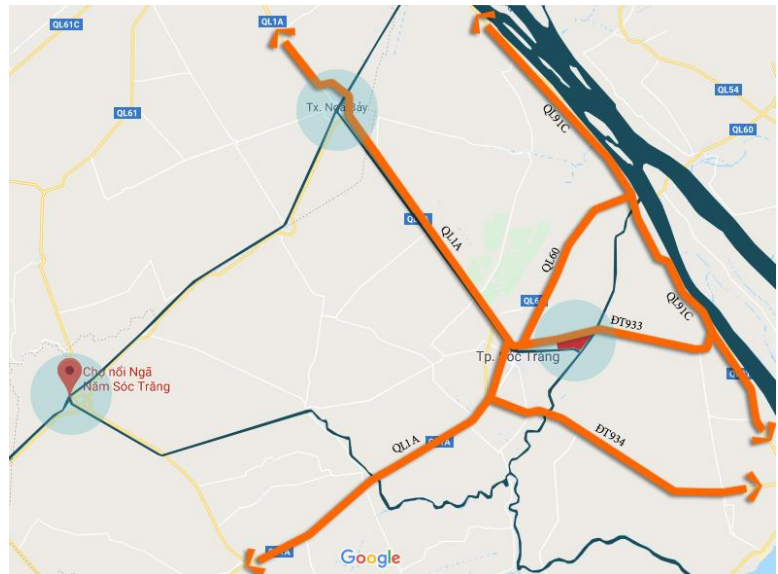
- Thành phố Sóc Trăng với vai trò đầu tàu về kinh tế - xã hội của Tỉnh, là một trong 3 trọng điểm của tam giác tăng trưởng kinh tế (thành phố Sóc Trăng - cảng Trần Đề - cảng Đại Ngãi), đồng thời cũng là trung tâm thu hút các luồng dịch cư trong và ngoài Tỉnh. Phía Bắc quan hệ với huyện Kế Sách là trung tâm phát triển công nghiệp, đô thị của Tỉnh thông qua các tuyến như: quốc lộ 1, quốc lộ 60; phía Tây quan hệ với các huyện Mỹ Tú, Châu Thành, Ngã Năm, Thạnh Trị là các vùng phát triển công nghiệp và lúa cao sản của Tỉnh thông qua quốc lộ 1, đường tỉnh 939, đường tỉnh 938; phía Nam, Đông Nam quan hệ với các huyện Mỹ Xuyên, Vĩnh Châu, Long Phú khu vực phát triển mạnh về công nghiệp, thủy sản của Tỉnh qua các tuyến đường tỉnh 933, đường tỉnh 934, đường tỉnh 935. Đây là các vùng có quỹ đất rộng, tiện lợi về giao thông thủy bộ, có cảnh trí đẹp và nhiều tiềm năng phát triển kinh tế xã hội gắn với hành lang phát triển Nam sông Hậu.

c. *Mối liên hệ trong khu vực*

- Khu vực lập quy hoạch nằm tiếp giáp với đường tỉnh 933 về phía Bắc, kết nối trực giao thông đường bộ quốc lộ 1, quốc lộ 60 và quốc lộ 91C.

- Phía Đông tiếp giáp sông Saintard bắt nguồn từ Sông Hậu nối đến Chợ nổi Ngã Năm.

- Phía Nam giáp sông Maspero nối đến sông Ngã Bảy của thị xã Ngã Bảy.



d. *Tài nguyên nhân văn*

- Sóc Trăng nằm trong vùng Đồng bằng sông Cửu Long với dân số trên 1,3 triệu người, gồm ba dân tộc chính là Kinh, Khmer và Hoa cùng chung sống với nhau từ nhiều thế kỷ qua. Bởi vậy, Sóc Trăng là nơi hội tụ nền văn hóa đậm đà bản sắc dân tộc, là xứ sở của lễ hội và cũng là nơi có những ngôi chùa đẹp nhất Nam Bộ. Sóc Trăng có nhiều công trình kiến trúc độc đáo của những ngôi chùa cổ kính, các lễ hội truyền thống của cả 3 dân tộc.

- Những khu chợ nổi là nét đặc trưng của vùng sông nước đồng bằng Sông Cửu Long. Tuy nhiên, khác với miệt vườn ở vùng trên, miệt vườn tại Sóc Trăng, Bạc Liêu xưa kia vốn là vùng trũng phèn mặn, nên khi muốn khai phá phải đào kênh. Tên gọi Ngã Năm xuất hiện khi người Pháp đào kênh quản lộ Phụng Hiệp. Kênh này cùng kênh Xáng cắt nganh kênh Xẻo Chính tạo thành năm nhánh sông, từ Ngã năm xuôi về các tỉnh Bạc Liêu, Hậu Giang, Kiên Giang. Ngay khi mới hình thành Ngã Năm, người dân nơi đây cũng đã nhanh chóng tụ họp giao thương buôn bán tại khu vực này và chợ nổi Ngã Năm xuất hiện kể từ đó.



Lễ hội Óc Om Bóc - Đua ghe Ngo



Chợ nổi Ngã Năm

e. Cơ sở kinh tế - kỹ thuật

- Thành phố Sóc Trăng hiện nay là đô thị loại III; là trung tâm chính trị, kinh tế văn hóa, khoa học kỹ thuật tổng hợp của tỉnh Sóc Trăng, đang hoàn thiện một số tiêu chí để trở thành đô thị loại II trong thời gian tới.

- Điểm mạnh của thành phố Sóc Trăng hiện nay là các ngành kinh tế dịch vụ, lao động trẻ cao tạo điều kiện để chuyển dịch cơ cấu phát triển của thành phố.

- Mở rộng đô thị: đầu tư xây dựng các bến bãi, nhất là bến bãi đường thủy là thế mạnh về vị trí và địa hình của thành phố Sóc Trăng.

- Thành phố có nhiều di tích danh thắng có giá trị văn hóa lịch sử như chùa Dơi (Mahatup), chùa Khleung, chùa Đất Sét (Bửu Sơn Tự), chùa Sam Rong, chùa Phước

Nghiêm, chùa Mã Tộc...vv. Hiện ngành du lịch đang đẩy mạnh thực hiện các dự án như: khu du lịch Bình An, lâm viên Bắc Tà Ky, khu công viên văn hóa hồ Nước Ngọt, khu du lịch chùa Dơi, công viên văn hóa - thể dục thể thao...vv. Tuy nhiên hệ thống công trình phục vụ du lịch còn rất ít, hiện chỉ có một số công trình có quy mô đáng kể như: nhà khách Tỉnh ủy, khách sạn Quê Hương, khách sạn du lịch Công Đoàn, khách sạn Quê Tôi, Tín Hòa, Ngọc Thu, Phú Quý...vv. Các công trình khác còn manh mún tự phát, chủ yếu là các nhà nghỉ, nhà hàng rải rác trong các khu dân cư.

- Sản phẩm du lịch chính: du lịch nghỉ dưỡng, du lịch văn hoá lễ hội, di tích. Tuyến du lịch có thể hình thành: thành phố Hồ Chí Minh - Trà Vinh - Sóc Trăng, Sóc Trăng - Cần Thơ - Campuchia, Sóc Trăng - Cà Mau...vv.

- Dịch vụ: hệ thống các công trình dịch vụ hiện có với các trung tâm quan trọng như: các chợ trung tâm, hệ thống siêu thị, khách sạn, khoảng 9.000 cơ sở kinh doanh, hệ thống chợ khu vực và chợ phường...vv. Dự báo Thành phố sẽ tiếp tục hình thành các trung tâm thương mại dịch vụ tập trung, phát triển đa dạng hoá các loại hình dịch vụ, các thành phần kinh tế và củng cố hệ thống thương nghiệp nói chung.

- Khu vực mở rộng chỉ có hệ thống chợ cấp xã và các hộ kinh doanh kết hợp với nhà ở, ngoài ra không có cơ sở kinh tế thương mại - du lịch nào đáng kể.

f. Khả năng khai thác quỹ đất

- Hiện tại khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất chưa xây dựng, giá đất còn thấp so với mặt bằng chung của các đô thị khác trong khu vực đồng bằng sông Cửu Long.

VI. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

6.1. Định hướng khung không gian trong khu vực

a. Khung giao thông

- Khung giao thông chủ đạo của Khu vực được định hình bởi hệ trục ngang (hướng Tây - Đông) và trục dọc (hướng Bắc - Nam), cụ thể gồm có các tuyến sau:

❖ Hệ trục ngang:

- Đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng) là tuyến giao thông đối ngoại chính của khu vực.

- Tuyến N5 là tuyến giao thông chính và cảnh quan của khu quy hoạch.

- Tuyến N8 là tuyến cảnh quan ven sông.

❖ Hệ trục dọc

- Tuyến D3 là tuyến đường chính của khu bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch.

- Tuyến Vành đai 2 là trục kết nối liên khu vực.

- Tuyến D6, D6A, D6B là trục chính và là tuyến cảnh quan.

- Tuyến đường Cao Thắng dọc theo sông Saintard đóng vai trò vận tải quan trọng.

b. Khung cảnh quan tự nhiên

Gồm có các tuyến sông, rạch hiện hữu vừa đóng vai trò là giao thông thủy vừa đóng vai trò cảnh quan đô thị, gồm có:

- Sông Maspero (sông Cầu Quay).
- Sông Saintard (Kênh Phú Hữu - Bãi Xàu).

6.2. Định hướng phân khu chức năng

a. Nguyên tắc hình thành phân khu chức năng

- Đảm bảo quy mô đất đai cho từng khu chức năng hoạt động.
- Mỗi khu chức năng phải đảm bảo đủ chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.
- Thuận tiện bố trí cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

b. Đề xuất giải pháp phân khu chức năng

Được chia thành các chức năng chính sau:

❖ Khu hiện hữu của đô thị được chỉnh trang

Khu hiện hữu của đô thị được chỉnh trang bao gồm: Các công trình nhà ở hiện có, công trình công cộng đô thị đang hoạt động, trường tiểu học Tân Thạnh, công trình tôn giáo được bố trí chủ yếu dọc theo tuyến Đường tỉnh 933 (Đường Phạm Hùng).

❖ Khu Bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch

- Bao gồm các nhà chợ chính như: nhà chợ đầu mối, chợ hải sản, chợ thịt, khu bách hóa tổng hợp, khu thương mại & dịch vụ, các kho bãi dịch vụ hỗ trợ và hệ thống giao thông nội bộ & bãi xe. Trong các nhà chợ chính sẽ phân ra các khu:

- + Khu bán sỉ, lẻ nông sản (Trái cây, rau, củ, thịt, cá ...)
- + Khu giới thiệu và bán sản phẩm OCOP, Viet Gap, Global Gap, Organic, sản phẩm có truy xuất nguồn gốc và đặc sản 63 tỉnh thành;
- + Khu trưng bày và bán sản phẩm các nước;
- + Khu container bán hàng tự động (ATM - ATF food);
- + Khu Sàn đấu giá và giao dịch thương mại điện tử;
- + Khu chợ phiên nông sản vườn, phố đi bộ, chợ đêm;
- + Khu chợ nổi nổi với hồ cảnh quan của dự án;
- + Khu đầu mối sỉ, lẻ thuốc nam, phòng khám đông y trị liệu và du lịch trải nghiệm;
- + Khu bán sỉ, lẻ vật tư nông nghiệp và giống cây trồng;
- + Khu trưng bày và bán thiết bị phục vụ chợ và nông nghiệp;

- + Khu trưng bày và bán sỉ, lẻ các sản phẩm thủ công mỹ nghệ, văn hóa nghệ thuật, hàng Hand made;
- + Khu trưng bày và bán sản phẩm đồ gỗ, nội thất;
- + Khu bán sỉ, lẻ các loại gia vị ẩm thực, dược liệu, ẩm thực và spa thảo dược;
- + Khu bán sỉ, lẻ các mặt hàng thời trang;
- + Khu trưng bày và bán sỉ vải, sợi, phụ liệu ngành may mặc, da giày;
- + Khu trưng bày và bán hàng điện gia dụng;
- + Khu vàng bạc, đá quý, trang sức...

❖ ***Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ***

- Bao gồm các nhóm nhà ở, hạt nhân là không gian xanh - mặt nước và hệ thống các công trình giáo dục (trường THCS, tiểu học, mầm non), y tế nằm trên trục cảnh quan chính hướng ra sông Maspero (sông Cầu Quay).

- Phần dân cư giáp ranh với khu chợ đầu mối đề xuất là khu phố chợ gắn với Khu vực chợ đầu mối.

- Trục ven sông là các công trình thương mại dịch vụ hướng sông Maspero (Sông Cầu Quay).

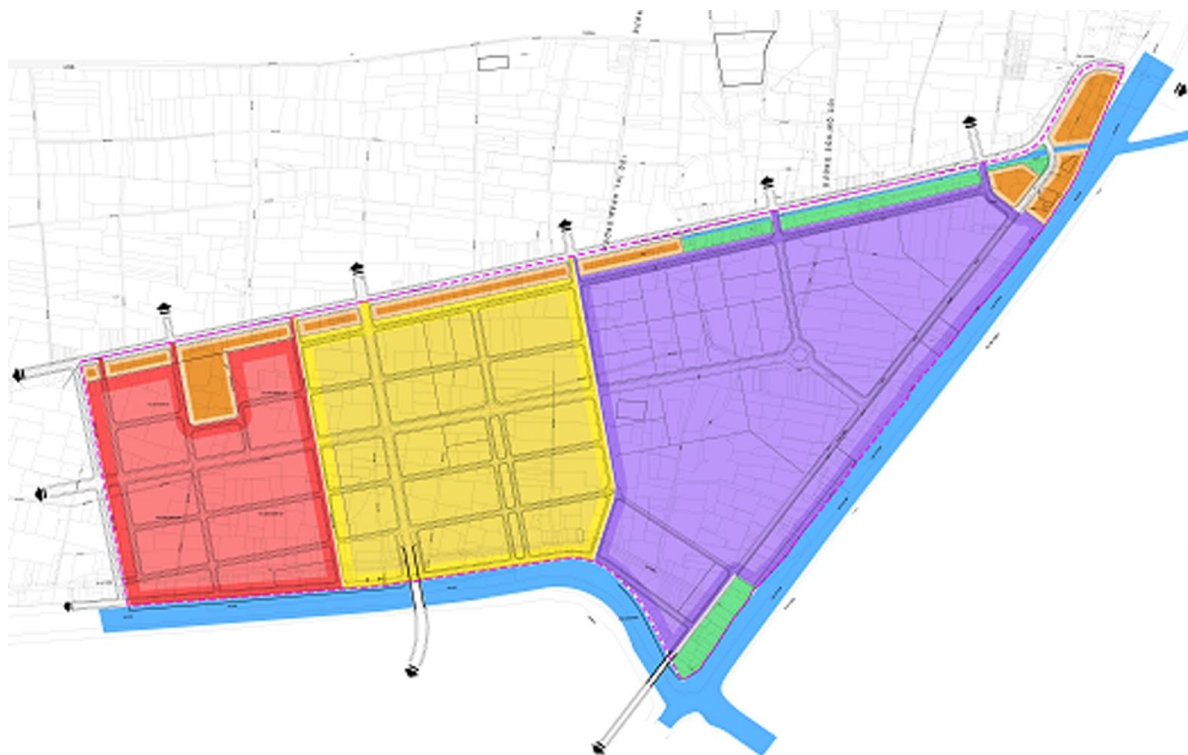
❖ ***Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ (các khu Logistics, các cơ sở cung ứng, bảo quản, chế biến, hậu cần, kho tàng, bến bãi)***

- Là khu vực chế biến, bảo quản nông, lâm, thủy hải sản.
- Khu chế biến phục vụ khách lẻ, khách du lịch, bến ăn tập thể.
- Khu sơ chế, chiếu xạ, gia công đóng gói bao bì.
- Khu dịch vụ logistics.
- Bến cảng.

Gồm các chức năng cụ thể sau:

- + Trung tâm thu mua, sơ chế, chế biến; cung ứng và XNK nông sản;
- + Trung tâm kiểm định, chiếu xạ hàng hóa và cấp chứng nhận độc lập tại chợ;
- + Khu nghiên cứu phát triển, đào tạo và cung ứng lao động;
- + Trung tâm tiếp nhận tình nguyện viên quốc tế và các công hiến khoa học;
- + Trung tâm hỗ trợ thông truyền thông đa phương tiện và xúc tiến thị trường, tổ chức sự kiện, lễ hội, triển lãm và xử lý khủng hoảng truyền thông thương mại và nông nghiệp;
- + Khu dịch vụ tài chính, ngân hàng;
- + Khu hành dịch vụ ký gửi và giao nhận hàng hóa;
- + Khu căn tin, trung tâm ăn uống và dịch vụ lưu trú;

- + Khu hậu cần nông, lâm, thủy hải sản;
- + Kho lưu trữ hàng (khô, lạnh, mát và kho ngoại quan);
- + Bãi Container, cảng ICD dịch vụ thông quan tại chợ;
- + Bãi xe (sử dụng mái che năng lượng mặt trời), bến xe bus, taxi, rửa xe, bảo trì xe;
- + Trạm cung ứng nhiên liệu và năng lượng (xăng, dầu, sạc điện ...)



Hình 7: Sơ đồ Phân khu chức năng

6.3. Quy hoạch sử dụng đất

a. Khu hiện hữu của đô thị được chỉnh trang

- Là khu vực tập hợp các công trình đã xây dựng hiện có trong khu vực bao gồm công trình nhà ở và các công trình dân dụng khác, công trình công cộng (Trung tâm hoạt động thanh thiếu niên, Cảng vụ nội địa khu vực 4, trường tiểu học Tân Thạnh, Đình thân Tân Thạnh,...).

- Quy mô 31,3ha; dân số khoảng 700 người. Cụ thể:

- + Đất hiện hữu chỉnh trang (ở và công trình dân dụng khác), diện tích 19,0ha.
- + Đất công trình công cộng, diện tích 5,0ha.
- + Đất trường học (trường tiểu học Tân Thạnh), diện tích 0,2ha.
- + Đất tôn giáo, tín ngưỡng (chùa..), diện tích 0,2ha (giữ theo hiện trạng và không có định hướng quy hoạch khác hiện trạng).

b. Khu Bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch

- Là tổ hợp kinh tế thương mại dịch vụ thể hệ mới, lấy hoạt động bán buôn là trọng tâm, có vai trò chủ yếu thu hút, tập trung lượng hàng hóa lớn từ các nguồn sản xuất, kinh doanh của khu vực kinh tế hoặc của ngành hàng để tiếp tục phân phối tới các chợ và các kênh lưu thông khác.

- Quy mô 54,2ha; bao gồm các hạng mục chức năng sau:

- + Đất nhà vừa đầu mối, diện tích 17,4ha.
- + Đất vừa hải sản, diện tích 3,2ha.
- + Đất khu bách hóa tổng hợp, diện tích 1,5ha.
- + Đất vừa thịt, diện tích 2,8ha.
- + Đất kho bãi dịch vụ hỗ trợ, diện tích 7,4ha.
- + Đất sân bãi và hạ tầng kỹ thuật, diện tích 7,5ha.
- + Đất thương mại và dịch vụ, diện tích 1,3ha.

c. Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ

- Là tổ hợp các chức năng phục vụ nhu cầu thiết yếu của các đối tượng tham gia vào hoạt động buôn bán, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, nhà ở lưu trú, cây xanh, công viên, ...) và hạ tầng kỹ thuật. Khu vực bố trí các nhóm nhà ở phục vụ nhu cầu lưu trú của thương nhân, công nhân, người lao động, bố trí tái định cư, nhà ở xã hội và người dân.

- Quy mô 83,8ha, bao gồm các chức năng:

- + Đất nhóm nhà ở, diện tích 41,9ha.
- + Đất phát triển hỗn hợp, diện tích 10,4ha (xây dựng công trình nhà ở, thương mại dịch vụ, công cộng, trường học (nếu cần)...).
- + Đất công trình công cộng (thương mại dịch vụ và y tế), diện tích 2,2ha.
- + Đất trường học (THCS, tiểu học, mầm non), diện tích 3,5ha.
- + Đất cây xanh công viên, diện tích 3,5ha.

d. Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ (các khu Logistics, các cơ sở cung ứng, bảo quản, chế biến, hậu cần, kho tàng, bến bãi)

- Là tổ hợp các chức năng đảm bảo nhu cầu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ và liên kết chặt chẽ với khu vực buôn bán, đáp ứng yêu cầu thu mua, sơ chế, chế biến, bảo quản, lưu trữ, vận chuyển, dịch vụ khác của các loại hàng hóa, nông, lâm, thủy, hải sản.

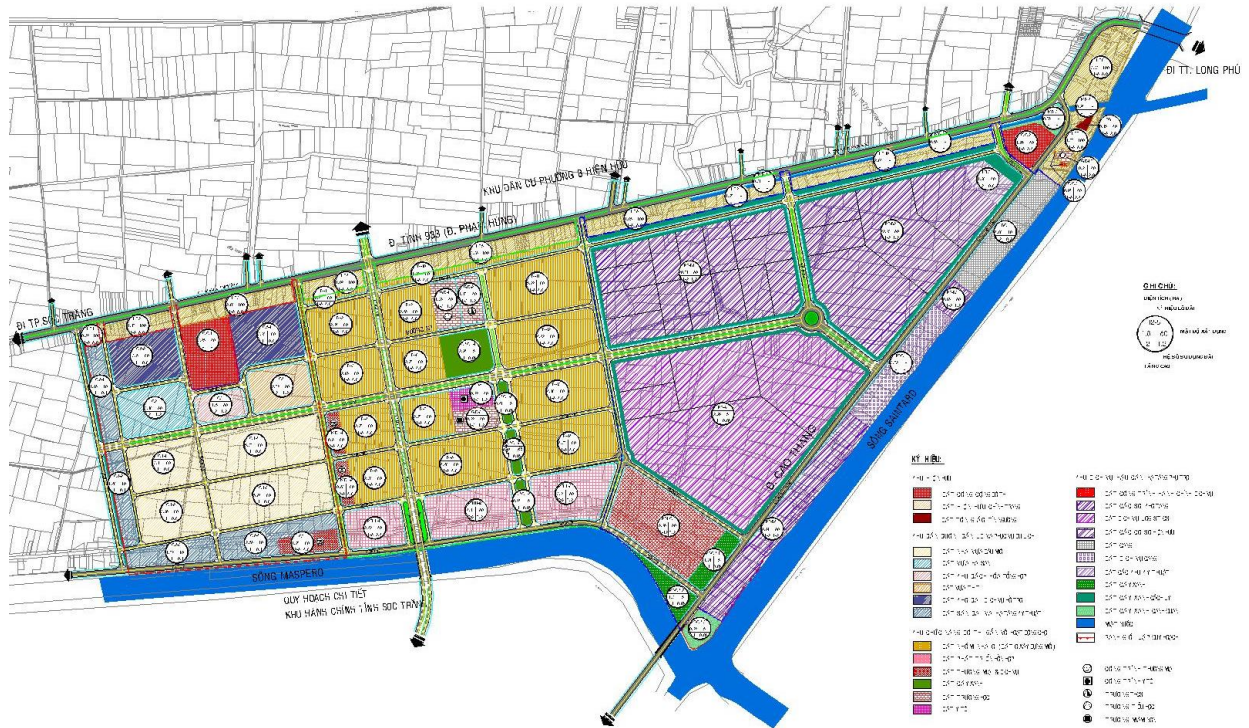
- Quy mô 130,0ha, bao gồm:

- + Đất công trình hành chính, dịch vụ; diện tích 7,0ha.

- + Đất cơ sở, kho tàng (cơ sở, kho tàng; dịch vụ logistics, dịch vụ cảng sông), diện tích 87,1ha.
- + Đất bến cảng, diện tích 4,0ha.
- + Đất các khu kỹ thuật, diện tích 1,3ha.
- + Đất cây xanh (cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly), diện tích 14,5ha.

6.4. Tổng quy hoạch sử dụng đất toàn khu

- Giải pháp quy hoạch sử dụng đất được thể hiện trong bảng tổng hợp dưới đây



Hình 8: Sơ đồ tổng mặt bằng sử dụng đất

Bảng 3: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (theo toán đồ án)	Chỉ tiêu (theo QC01:2008)
	Tổng quy mô nghiên cứu quy hoạch		299,3	100,0	15.700		
I	<i>Khu hiện hữu của đô thị được chỉnh trang</i>		31,3	10,5	700		
1	Đất hiện trạng chỉnh trang	HT	19,0				
2	Đất công trình công cộng	CC	5,0				
3	Đất trường học (Trường tiểu học Tân Thạnh)	GD-HT	0,2				
4	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	0,2				
5	Đất giao thông		6,9				
II	<i>Khu Bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch</i>		54,2	18,1			
1	Đất nhà vừa đầu mối	C1	17,4	32,1			
2	Đất vừa hải sản	C2	3,2	5,9			
3	Đất khu bách hóa, tổng hợp	C3	1,5	2,8			
4	Đất vừa thịt	C4	2,8	5,2			
5	Đất kho bãi dịch vụ hỗ trợ	C5	7,4	13,6			
6	Đất sân bãi và hạ tầng kỹ thuật	C6	7,5	13,8			

7	Đất thương mại & dịch vụ	C7	1,3	2,3			
8	Đất giao thông nội bộ và bãi xe		13,1	24,3		24,3%	
III	Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ		83,8	28,0	15.000	55,8 m²/người	54-61 m²/người
1	Đất nhóm nhà ở	N	41,9	50,0			
2	Đất phát triển hỗn hợp	PTHH	10,4	12,4			≥5m ² /người
3	Đất công trình công cộng		2,2	2,6			
	<i>Đất thương mại & dịch vụ</i>	<i>TMDV</i>	<i>1,2</i>				
	<i>Đất y tế</i>	<i>YT</i>	<i>1,0</i>			<i>≥500m²/ trạm/1000 người</i>	
4	Đất trường học (THCS, tiểu học, mẫu giáo)	GD	3,5	4,2			
5	Đất cây xanh công viên	CXCV	3,5	4,2			
6	Đất giao thông		22,3	26,6			
IV	Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ		130,0	43,4			
1	Đất công trình hành chính, dịch vụ	PT-HC	7,0	5,4		5,4%	≥1%
2	Đất cơ sở, kho tàng, <i>logistics</i> ...		87,1	67,0		67%	≥55%
	<i>Đất cơ sở, kho tàng</i>	<i>PT-B</i>	<i>51,1</i>				
	<i>Đất dịch vụ logistics</i>	<i>PT-A</i>	<i>32,3</i>				

	<i>Đất dịch vụ cảng</i>	<i>PT-C</i>	3,7				
3	Đất bến cảng		4,0	3,1			
4	Đất các khu kỹ thuật	HTKT	1,3	1,0		1%	$\geq 1\%$
5	Đất cây xanh	PT-CX	14,5	11,2			
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>		3,5				
	<i>Đất cây xanh cách ly</i>		9,1				
	<i>Đất mặt nước</i>		1,9			11,2%	$\geq 10\%$
6	Đất giao thông		16,1	12,4		12,4%	$\geq 8\%$

6.5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô đất

a. Khu hiện hữu của đô thị được chỉnh trang

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	TC tối đa (tầng)	MĐXD (%)	HSSĐĐ tối đa (lần)
1	HT	Đất hiện hữu	19,0			
		HT.1	0,29	1-6	60-100	6,0
		HT.2	1,17	1-6	60-100	6,0
		HT.3	2,03	1-6	60-100	6,0
		HT.4	1,09	1-6	60-100	6,0
		HT.5	3,36	1-6	60-100	6,0
		HT.6	1,85	1-6	60-100	6,0
		HT.7	1,77	1-6	60-100	6,0
		HT.8	3,33	1-6	60-100	6,0
		HT.9	1,27	1-6	60-100	6,0
		HT.10	2,84	1-6	60-100	6,0
2	CC	Đất công trình công cộng	5,03	1-6		
		CC.1	3,45	1-6	30-40	2,4
		CC.2	1,55	1-6	30-40	2,4
		CC.3	0,04	1-6	50-80	
3	GD-HT	Đất trường học	0,2	1-3	30-40	1,2
4	TG	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,15	-	-	-
5		Đất giao thông	6,9			
		Tổng	31,3			

b. Khu bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch

Bảng 4: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Khu bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	TC tối đa (tầng)	MĐXD (%)	HSSĐĐ tối đa (lần)
1	C.1	Đất nhà vừa đầu mối	17,4	0-1	60-80	0,8
2	C.2	Đất vừa hải sản	3,2	1-2	40-60	1,2
3	C.3	Đất khu bách hóa, tổng hợp	1,5	1-2	40-60	1,2
4	C.4	Đất vừa thịt	2,8	1-2	40-60	1,2
5	C.5	Đất kho bãi dịch vụ hỗ trợ	7,4	1-2	60-80	1,6
6	C.6	Đất sân bãi và hạ tầng kỹ thuật	7,5	0-1	5-10	0,1

7	C.7	Đất thương mại và dịch vụ	1,3	2-6	60-80	4,8
8		Đất giao thông nội bộ và bãi xe	13,1			
		Tổng	54,2			

c. Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ

Bảng 5: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	TC tối đa (tầng)	MĐXD (%)	HSSD Đ tối đa (lần)
1	N	Đất nhóm nhà ở	41,9			
		N1	0,4	1-6	60-80	4,8
		N2	2,9	1-6	60-80	4,8
		N3	2,9	1-6	60-80	4,8
		N4	2,3	1-6	60-80	4,8
		N5	2,4	1-6	60-80	4,8
		N6	4,5	1-6	60-80	4,8
		N7	2,3	1-6	60-80	4,8
		N8	2,3	1-6	60-80	4,8
		N9	2,5	1-6	60-80	4,8
		N10	1,3	1-6	60-80	4,8
		N11	5,3	1-6	60-80	4,8
		N12	4,4	1-6	60-80	4,8
		N13	4,2	1-6	60-80	4,8
		N14	4,4	1-6	60-80	4,8
2	PTHH	Đất phát triển hỗn hợp	10,4			
		PTHH-1	2,4	1-6	30-40	2,4
		PTHH-2	4,1	7-12	40-60	7,2
		PTHH-3	3,9	7-12	40-60	7,2
3	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	1,2			
		TMDV-1	0,6	2-6	60-80	4,8
		TMDV-2	0,6	2-6	60-80	4,8
4	YT	Đất y tế	1,0	1-3	30-40	1,2
5	GD	Đất trường học	3,52			
		GD-1	1,36	1-3	30-40	1,2
		GD-2	1,17	1-3	30-40	1,2

		GD-3	0,99	1-3	30-40	1,2
6	CXCV	Đất cây xanh công viên	3,53			
		CXCV-1	2,24	0-1	5	0,05
		CXCV-2	0,41	0-1	5	0,05
		CXCV-3	0,44	0-1	5	0,05
		CXCV-4	0,44	0-1	5	0,05
7		Đất giao thông	22,3			
		Tổng	83,8			

d. Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ

Bảng 7: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	TC tối đa (tầng)	MĐXD (%)	HSSĐ Đ tối đa (lần)
1	PT-HC	Đất công trình hành chính, dịch vụ	7,0	7-12	40-60	7,2
2	PT-B	Đất cơ sở, kho tàng, logistics	51,11			
		PT-B.1	20,71	1-2	35-60	1,2
		PT-B.2	22,93	1-2	35-60	1,2
		PT-B.3	0,86	1-2	35-60	1,2
		PT-B.4	6,61	1-2	35-60	1,2
3	PT-A	Đất dịch vụ logistics	32,3	1-6	5	0,3
4	PT-C	Đất dịch vụ cảng	3,7			
6	BC	Đất bến cảng	4,0	1-2	5-10	0,1
7	HTKT	Đất các khu kỹ thuật	1,3	1-2	30-40	0,8
8	PT-CX	Đất cây xanh	14,5			
		Đất cây xanh cảnh quan	3,5	0-1	5	0,05
		Đất cây xanh cách ly	9,1	0-1	5	0,05
		Đất mặt nước	1,9	-	-	-
9		Đất giao thông	16,1			
		Tổng	130,0			

VII. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

7.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a. Khu hiện hữu của đô thị được chỉnh trang

- Đối với những công trình hiện có đã xuống cấp cần xây dựng cải tạo chỉnh trang tạo bộ mặt cho khu vực.
- Những công trình xây dựng mới cần tuân thủ các quy định quản lý xây dựng của khu vực.
- Đề xuất xây dựng công trình công cộng đô thị tạo động lực phát triển cho khu vực.

b. Khu Bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch

- Tổ chức không gian nhà chợ chính, ưu tiên diện tích chủ yếu cho các hoạt động ngoài trời, đặc biệt chú ý diện tích giao thông cho các phương tiện vận chuyển đi lại. Diện tích kinh doanh (ngoài trời có mái) cho phép tính cả diện tích đỗ xe khi hoạt động mua bán diễn ra ngay trên phương tiện vận chuyển.

- Không gian nhà chợ chính và các hạng mục công trình có mái cần được ưu tiên bố trí ở hướng hợp lý, đón gió mát, tránh nóng trực tiếp, thuận lợi cho khách hàng tiếp cận từ mọi phía, đồng thời mang lại hiệu quả tốt cho cảnh quan khu vực.

- Các bộ phận: nhà kho, nhà vệ sinh, nhà dịch vụ tắm rửa, giặt là công cộng, trạm biến thế, trạm bơm nước nhà làm việc của Ban quản lý chợ, nhà trực bảo vệ, nơi thu gom (xử lý) rác, nhà để xe và các bộ phận công trình khác hợp khối để thuận lợi cho công tác quản lý.

- Không gian mua bán ngoài trời chủ yếu phục vụ đối tượng kinh doanh không thường xuyên (kinh doanh tự do). Tùy theo trường hợp cụ thể nên bố trí một số diện tích có mái che không có tường, dưới dạng đơn giản, có thể cố định hay di động nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho những người buôn bán và khách hàng, trong trường hợp thời tiết bất thường.

- Đường giao thông nội bộ được tổ chức theo ô bàn cờ, đáp ứng lưu thông thuận tiện, được phân luồng ra vào để tránh ùn tắc giao thông. Khoảng cách giữa 2 công nân từ 3m trở lên.

- Bố trí đường nội bộ để xe chữa cháy có thể đi vòng quanh nhà chợ, tiếp cận nhiều nhất với các phương tiện nhiều nhất với các diện tích của công trình.

- Bãi xe được thiết kế có mái, bố trí thuận tiện với các khu cửa ra vào. Có quy định nơi để riêng cho các loại xe.

- Với chợ có quy mô diện tích hợp khối được bố trí có sân vườn bên trong để đảm bảo thông thoáng

c. Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ

- Bao gồm 14 nhóm nhà ở, hạt nhân trung tâm là khu công viên cây xanh gắn với công trình y tế và trường học được bố trí trên trục cảnh quan chính hướng ra sông Maspero:

+ Đơn vị ở số 1 (phía Bắc trục đường N5) gồm 8 nhóm nhà ở với hạt nhân là công viên cây xanh lớn, trường THCS và trường tiểu học.

+ Đơn vị ở số 2 (phía Nam trục đường N5) gồm 6 nhóm nhà ở, hạt nhân là dải công viên cây xanh, trường mầm non và công trình y tế.

- Trục phụ liên kết các nhóm nhà ở với các khu chức năng khác, tạo tự tương tác và đảm bảo bán kính phục vụ 500m.

- Khu dân cư giáp ranh với khu chợ đầu mối đề xuất là khu phố chợ gắn với Khu bán buôn, bán lẻ.

- Trục ven sông Maspero là tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ cao tầng đóng vai trò công trình điểm nhấn đô thị.

d. Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ

- Nguyên tắc tổ chức tổng mặt bằng dựa vào hình dáng ranh khu đất. Phát triển các tuyến giao thông mới theo hướng song song và vuông góc với tuyến giao thông theo định hướng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Sóc Trăng và kết nối Đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng) để thuận tiện liên kết các khu vực xung quanh. Với giải pháp giao thông theo kiểu ô bàn cờ sẽ có nhiều ưu điểm, thuận lợi cho việc phân chia lô đất, tạo cho khu vực có bố cục không gian trật tự, thuận lợi tổ chức giao thông và bố trí hạ tầng kỹ thuật.

- Lối vào chính khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ tại vị trí giao cắt giữa trục đường tỉnh 933 và đường D9 giúp việc tiếp cận từ bên ngoài đến Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ dễ dàng, thuận lợi hơn. Lối vào từ hướng Đông phía sông Saintard (Kênh Phú Hữu - Bãi Xàu) là hướng tiếp cận với các dịch vụ cảng sông, vận chuyển hàng hóa theo đường thủy.

- Bố trí các lô đất có cùng tính chất, có liên quan với nhau về mặt sử dụng và xử lý các chất thải.

- Tổ chức hệ thống cây xanh cách ly, cây xanh dọc đường kết hợp các mương thu nước, hồ nước tạo ra tuyến hành lang xanh cảnh quan, điều hòa không khí cho toàn vực. Các dải cây xanh dọc các tuyến đường được quy hoạch với bề rộng từ 10-20m (từ chỉ giới đường đỏ vào tới hàng rào các cơ sở) đây là phần cây xanh vừa có tác dụng tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp, cũng như cải tạo vi khí hậu cho khu vực, vừa là hệ thống thoát nước tự nhiên.

- Cây xanh sẽ được lựa chọn phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng khu vực để tạo các mảng xanh, bóng mát và mỹ quan.

- Hệ thống thoát nước được ưu tiên theo hướng thoát nước tự nhiên, bố trí mương thu nước và các thảm thực vật: cỏ, cây xanh chạy dọc trên vỉa hè của các tuyến đường vừa giúp thoát nước tự nhiên, vừa tạo được cảnh quan.

- Bố cục không gian (phân bổ công năng và công trình tiện ích):
 - + Bố trí không gian hợp lý, bố cục liên hoàn tạo không gian đẹp, thuận lợi cho sản xuất.
 - + Bố trí theo hướng mở, các cơ sở tiếp cận với các trục giao thông mạch lạc, không chùng chéo, thuận tiện đi lại.



Hình 9: Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

7.2. Quy định về kiến trúc - xây dựng

a. Đối với nhà ở hiện hữu

- Mật độ xây dựng: 60 - 100% (tùy theo diện tích lô đất).
- Tầng cao: 1 - 6 tầng
- Khoảng lùi: 0m

b. Đối với nhà xây dựng mới

- Mật độ xây dựng: 60 - 90% (tùy theo diện tích lô đất).
- Tầng cao: 1 - 6 tầng.
- Hình thức kiến trúc:

- + Kiến trúc hiện đại

- + Chọn màu sáng nhạt, trung tính làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, sử dụng các màu đậm nổi bật làm màu nhấn công trình

- + Thiết kế màu sắc cho mái nhà, tường ngoài và mặt đường toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

c. Đối với công trình công cộng

- + Mật độ xây dựng: 30 - 40% (tùy theo diện tích lô đất và loại công trình).
- + Tầng cao: 2 - 6 tầng

+ Khoảng lùi tối thiểu 6 - 10m (tùy theo lộ giới đường và quy mô công trình đảm bảo mỹ quan và cảnh quan trực đường).

- Hình thức kiến trúc:

+ Kiến trúc hiện đại, sử dụng hình khối lớn

+ Màu sắc: các màu trung tính: nhạt, trắng, trắng ngà....., sử dụng các màu đậm nổi bật làm màu nhấn công trình

+ Màu sắc phù hợp với lịch sử đô thị, cảnh quan thiên nhiên, tập quán và sự cảm thụ của người dân bản địa.

d. Đối với công trình hỗn hợp cao tầng

+ Mật độ xây dựng: 30 - 60% (tùy theo diện tích lô đất và loại công trình).

+ Tầng cao: ≥ 06 tầng

+ Khoảng lùi tối thiểu 6 - 10m (tùy theo lộ giới đường và quy mô công trình đảm bảo mỹ quan và cảnh quan trực đường).

- Hình thức kiến trúc:

+ Kiến trúc hiện đại, sử dụng hình khối lớn

+ Màu sắc: các màu trung tính: nhạt, trắng, trắng ngà....., sử dụng các màu đậm nổi bật làm màu nhấn công trình

+ Màu sắc phù hợp với lịch sử đô thị, cảnh quan thiên nhiên, tập quán và sự cảm thụ của người dân bản địa.

e. Đối với bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch

- Mật độ xây dựng: 10 - 80% (tùy theo chức năng sử dụng).

- Tầng cao công trình đối với nhà chợ chính: khi xác định chiều cao chợ cần chú ý tới các yếu tố như chỉ tiêu khối tích, độ thông thoáng, tiếng ồn và hệ thống chiếu sáng tự nhiên.

- Hình thức kiến trúc:

+ Kết cấu Khung BTCT chịu lực, hoặc khung nhà kết cấu thép tiền chế.

+ Chợ là công trình thường có diện tích mái lớn, nên công tác chống nóng, chống thấm và chống dột cần lưu ý: (Đối với mái dốc: sử dụng vật liệu nhẹ cần phải có độ dốc hợp lý, đảm bảo cách nhiệt, chống nóng, chống ồn, chống thấm, chống ăn mòn, chống mưa hắt, gió bão và bịt kín các khe hở để tránh gió thổi ngược; Đối với mái bằng phải đảm bảo đạt các tiêu chuẩn: độ dốc thoát nước, diện tích và kích thước bố trí các khe co giãn nhiệt, vật liệu tạo dốc, chống nóng và chống thấm)

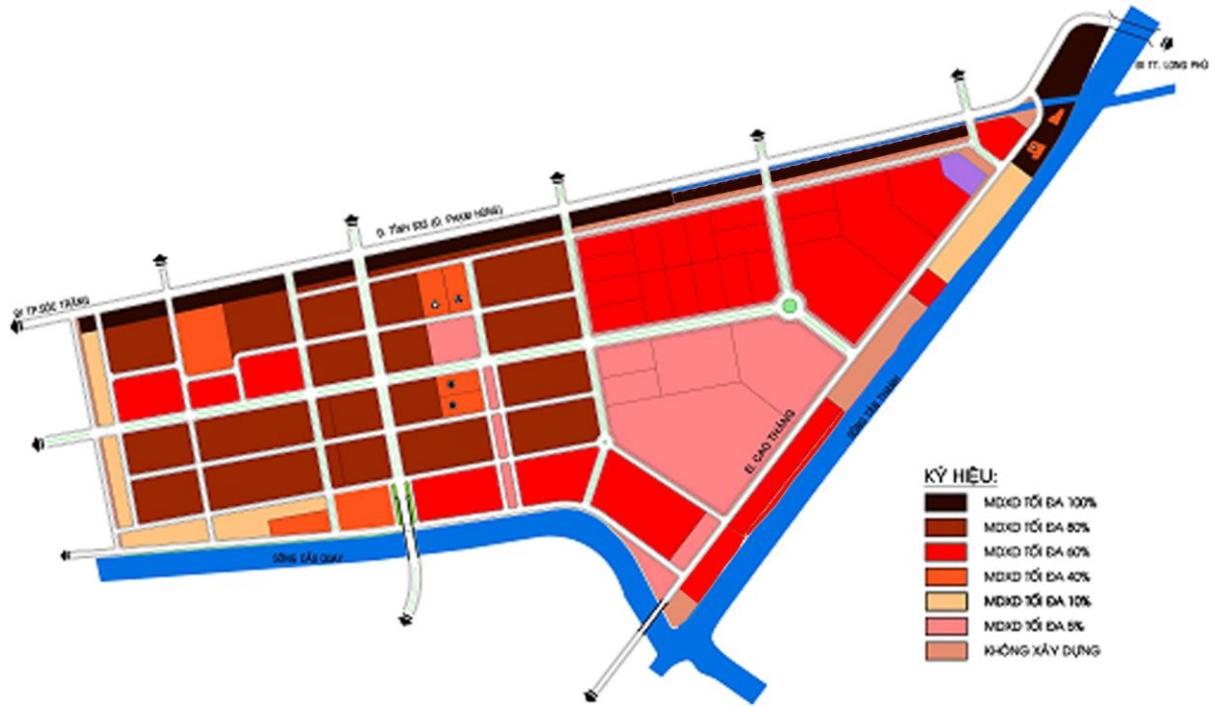
+ Vật liệu cấu tạo cửa, các vách ngăn lô quầy, vật liệu làm trần trong nhà chợ chính phải sử dụng các vật liệu khó cháy. Sàn nên sử dụng vật liệu chống trơn, có độ dốc phù hợp để thoát nước.

f. Khu vực các cơ sở dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ

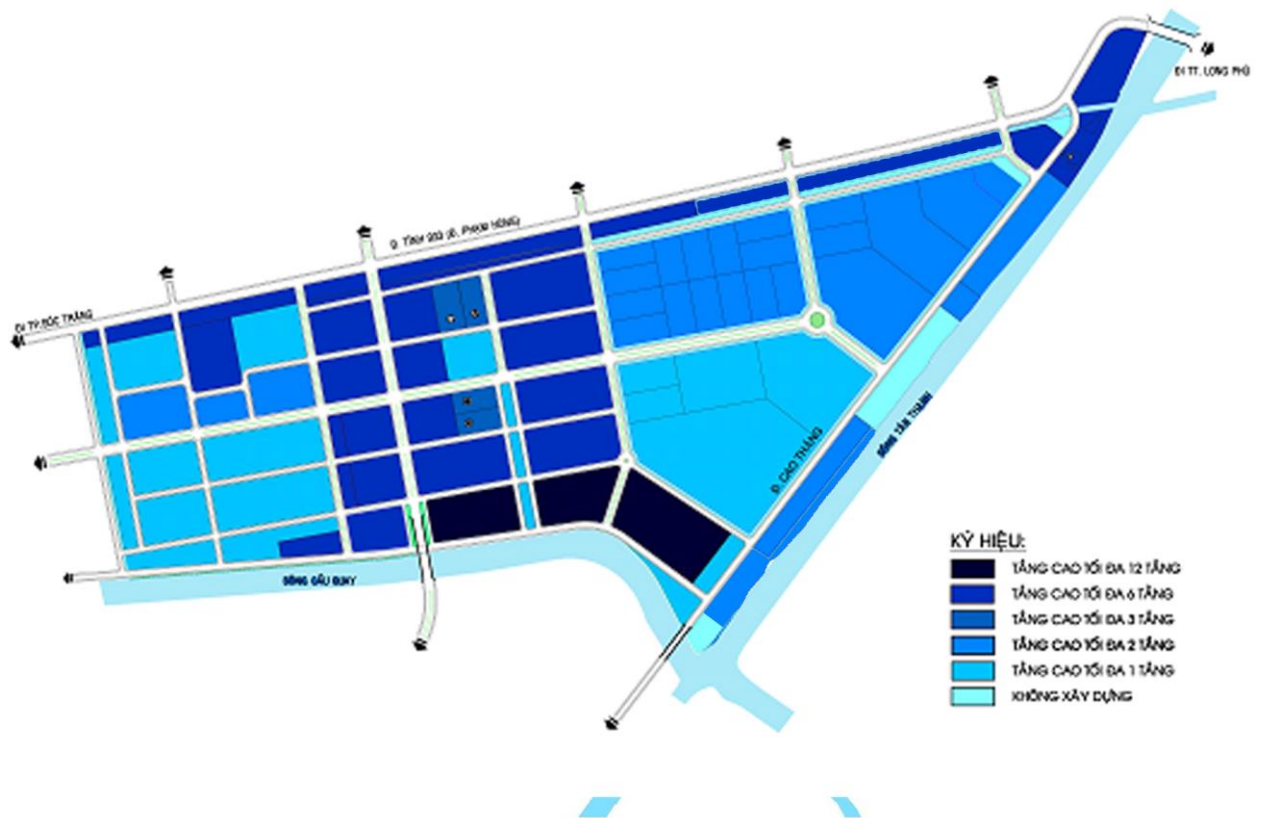
▪ Đối với công trình hành chính, dịch vụ:

- Mật độ xây dựng: 30 - 40%.

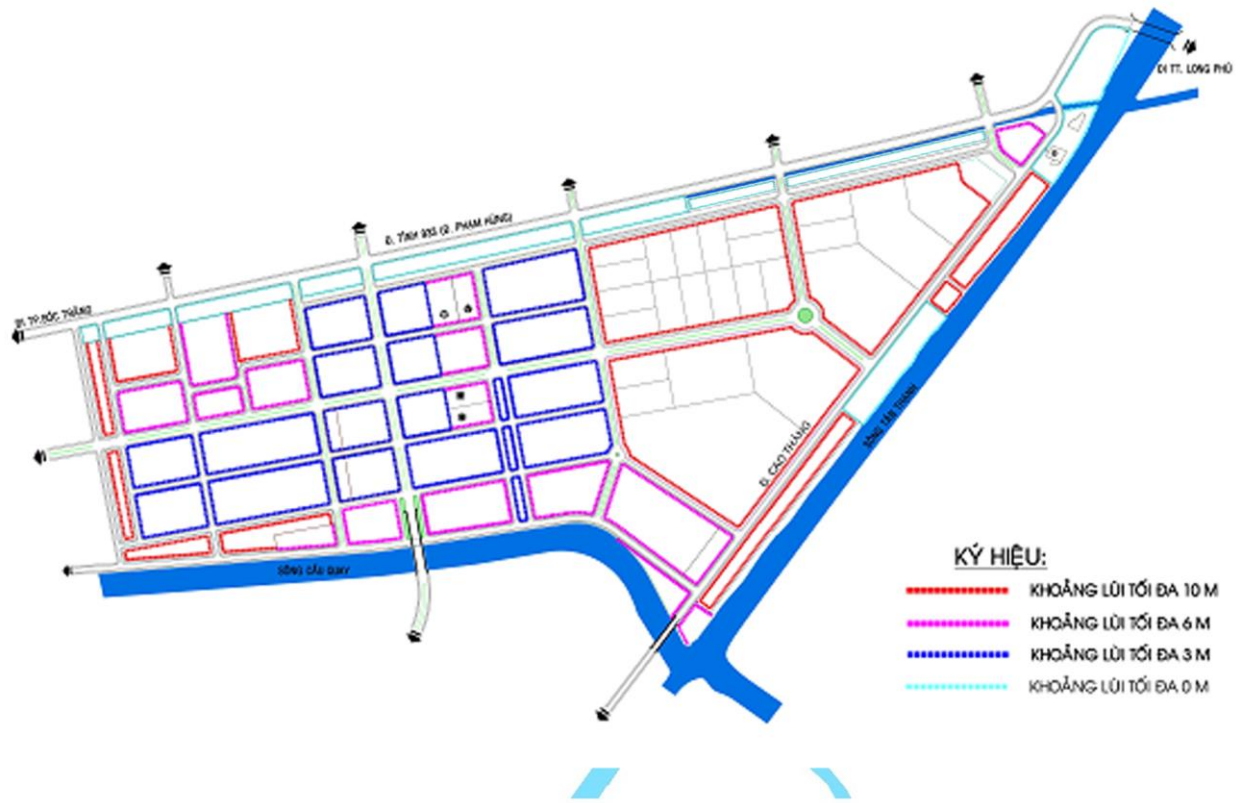
- Khoảng lùi mặt tiền từ $\geq 6\text{m}$ (tùy theo lộ giới đường và quy mô công trình đảm bảo mỹ quan và cảnh quan trực đường).
- Diện tích cây xanh trong khuôn viên: $> 10\%$.
- Tầng cao: 7 - 12 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại, nổi bật, công năng hợp lý, hài hòa với cảnh quan xung quanh.
 - Khu xây dựng các cơ sở dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ
 - Mật độ xây dựng: 35 - 60% (tùy theo diện tích lô đất và tầng cao xây dựng).
 - Diện tích cây xanh trong khuôn viên khu đất: $> 20\%$.
 - Tầng cao công trình: Theo QCXD 01:2008
 - Khoảng lùi: $\geq 8\text{m}$ đối với trục chính D3, D4 và $\geq 6\text{m}$ với các tuyến đường còn lại
 - Tường rào: Đối với các mặt tiếp giáp với các trục đường phần xây kín cao tối đa 60cm, phần trên thống nhất bằng song sắt, có thể có kết hợp cây leo. Còn đối với các mặt tiếp giáp với các cơ sở thì tường rào được xây kín. Chiều cao tường rào $> 2,5\text{m}$.
 - Hình thức kiến trúc:
 - + Hiện đại, mỹ thuật, công năng hợp lý.
 - + Kết cấu Khung BTCT chịu lực, hoặc khung nhà kết cấu thép tiền chế.
 - + Màu sắc công trình: Màu sáng phù hợp với khí hậu nhiệt đới.
 - Khu xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật
 - Khu xử lý nước thải, trạm cấp nước và trạm điện được xây dựng trong khu đất riêng, có cây xanh cách ly bao xung quanh, mật độ xây dựng 30 - 40%.
 - Tầng cao: 1 - 2 tầng.
- g. Khu cây xanh cảnh quan - mặt nước**
 - Khu cây xanh công viên: mật độ xây dựng 5%. Tầng cao: 1 tầng.
 - Khu cây xanh cách ly, mặt nước: không xây dựng



Hình 10: Sơ đồ mật độ xây dựng



Hình 11: Sơ đồ tầng cao xây dựng



Hình 12: Sơ đồ khoảng lùi công trình



Hình 13: Hệ thống không gian xanh

VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

8.1. Quy hoạch giao thông

▪ Nguyên tắc quy hoạch mạng lưới giao thông:

- Hệ thống giao thông tuân thủ theo đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng TP. Sóc Trăng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050”.
- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân.
- Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông.
- Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng hợp lý.
- Tận dụng nền đường hiện có, cải tạo mở rộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

▪ Các chỉ tiêu chính:

- Chiều rộng làn xe tính toán 3m - 3,75m.
- Chiều rộng làn đi bộ tính toán 0,75m.
- Chỉ giới đường đỏ được xác định theo công thức: $B = 3,5N + 0,75M + C$.
- Trong đó:
 - + B: bề rộng chỉ giới đường đỏ (m).
 - + N: Số làn xe cơ giới (phụ thuộc lưu lượng xe, cấp hạng đường).
 - + M: Số làn đi bộ.
 - + C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.
- Độ dốc dọc đường $i_{max}=10\%$ với đường khu vực, $i_{max}=8\%$ với đường chính đô thị.
- Độ dốc ngang mặt đường 2%.

a. Giao thông đối ngoại

- Đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng): là tuyến đường giao thông quan trọng, kết nối tuyến đường Quốc lộ 1 (qua đường Hùng Vương) với tuyến quốc lộ Nam Sông Hậu. Tuyến đường này được quy hoạch có lộ giới 34m, lòng đường 24m (11-2-11), vỉa hè 5mx2, mặt cắt 9-9.
- Đường Vành đai 2: là trục đối ngoại chính cho khu quy hoạch cũng là trục chính của đô thị. Lộ giới 40m, lòng đường 10,5mx2, vỉa hè 5mx2, dải phân cách 9m, mặt cắt B-B.

- Đường Cao Thắng: là tuyến giao thông chính của khu vực, lộ giới dự kiến 35m, lòng đường 15m, vỉa hè 5mx2, hành lang cây xanh một bên 10m, mặt cắt 8-8.

b. Giao thông đối nội

▪ **Đường trục chính đô thị:**

- Đường N5: là trục chính song song với trục đường Phạm Hùng, được xây dựng mới:

+ Đoạn qua Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ: lộ giới 40m, lòng đường 12,5mx2, vỉa hè 6mx2, dải phân cách 3m, hành lang cây xanh 10mx2, mặt cắt 1-1.

+ Đoạn qua Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ: lộ giới 40m, lòng đường 12,5mx2, vỉa hè 6mx2, dải phân cách 3m, mặt cắt 2-2.

+ Đoạn qua Bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch: lộ giới 40m, lòng đường 12,5mx2, vỉa hè 6mx2, dải phân cách 3m, mặt cắt 3-3.

- Đường D8: lộ giới 60m, lòng đường 12,5mx2, vỉa hè 6mx2, dải phân cách 3m, hành lang cây xanh 10mx2, mặt cắt 1-1.

▪ **Đường khu vực:**

- Đường D9: lộ giới 50m, lòng đường 8mx2, vỉa hè 6mx2, dải phân cách 2m, hành lang cây xanh 10mx2, mặt cắt 4-4.

- Đường D7:

+ Đoạn từ đường N7 đến đường Phạm Hùng: lộ giới 30m, lòng đường 8mx2, vỉa hè 6mx2, dải phân cách 2m, hành lang cây xanh 10m, mặt cắt 5-5.

+ Đoạn từ đường N8 đến đường N7: lộ giới 30m, lòng đường 8mx2, vỉa hè 6mx2, dải phân cách 2m, mặt cắt 6-6.

- Đường D10: lộ giới 30m, lòng đường 8mx2, vỉa hè 6mx2, dải phân cách 2m, mặt cắt 6-6.

- Đường D4, đường D6: lộ giới 30m, lòng đường 7mx2, vỉa hè 5mx2, dải phân cách 6m, mặt cắt 6A-6A.

- Đường N8: lộ giới 25m, lòng đường 15m, vỉa hè 5mx2, mặt cắt 8-8.

- Đường D3: lộ giới 22m, lòng đường 12m, vỉa hè 5mx2, mặt cắt 10-10.

▪ **Đường nội bộ:**

- Đường N2, đường N3, đường N4, đường N6, đường N7, đường D2: lộ giới 20m, lòng đường 10m, vỉa hè 5mx2, mặt cắt 7-7.

- Đường D6A, đường D6B: lộ giới 18m, lòng đường 10m, vỉa hè 5m+3m, mặt cắt A-A.

- **Bãi đỗ xe**
 - Bãi đỗ xe công cộng được bố trí tại các khu vực công trình công cộng, tại các cơ sở, nhà kho điều phải có bãi đỗ xe riêng.
- **Cầu giao thông:**
 - Dự kiến xây dựng 2 cầu mới trong khu quy hoạch, cầu trên tuyến đường Vành đai 2 và cầu trên đường Cao Thắng.
- **Giao thông thủy:**
 - Chủ yếu là 2 tuyến sông chính sông Maspero và sông Saintard, về lâu dài cần phải nạo vét luồng kênh để các tàu thuyền có thể cập bến an toàn.
- **Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được:**
 - Tổng diện tích đất giao thông : 58,40 ha, trong đó:
 - + Đất giao thông đối ngoại : 17,65 ha.
 - + Đất giao thông đô thị : 40,75 ha.
 - Tỷ lệ đất giao thông : 19,51% trong đó:
 - + Giao thông đối ngoại : 5,90%.
 - + Giao thông đô thị : 13,61%.
 - Tổng chiều dài tính đến đường phân khu vực : 22,33km.
 - Mật độ đường chính : 7,46km/km².

Bảng quy hoạch hệ thống giao thông, khoảng lùi									
ST T	Hạng mục	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)					Diện tích (m ²)
				Mặt đường	Via hè	Phân cách	HLC X	Lộ giới	
1	Đường Vành đai 2	B-B	945.00	10.5x 2	5x2	9	-	40	37800.00
2	Đường Cao Thắng	8-8	2,174.00	15	5x2	-	10	35	76090.00
3	Đường Phạm Hùng *	9-9	3,682.00	24	5x2	2	-	34	62594.00
4	Đường N5	1-1	686.00	12.5x 2	6x2	3	10x2	60	41160.00
		2-2	942.00	12.5x 2	6x2	3	-	40	37680.00
		3-3	706.00	12.5x 2	15x 2	3	-	40	40948.00

5	Đường D8	1-1	267.00	12.5x 2	6x2	3	10x2	60	16020.00
6	Đường D9	4-4	445.00	8.0x2	6x2	2	10x2	50	22250.00
7	Đường D7	5-5	779.00	8.0x2	6x2	2	10	40	31160.00
		6-6	244.00	8.0x2	6x2	2	-	30	7320.00
8	Đường D10	6-6	210.00	8.0x2	6x2	2	-	30	6300.00
9	Đường D6	6A- 6A	342.00	7.0x2	5x2	6	-	30	10260.00
10	Đường D4	6A- 6A	908.00	7.0x2	5x2	6	-	30	27240.00
11	Đường N2	7-7	1,318.00	10	5x2	-	-	20	26360.00
12	Đường N3	7-7	240.00	10	5x2	-	-	20	4800.00
13	Đường N4	7-7	185.00	10	5x2	-	-	20	3700.00
14	Đường N6	7-7	1,593.00	10	5x2	-	-	20	31860.00
15	Đường N7	7-7	2,103.00	10	5x2	-	-	20	42060.00
16	Đường D2	7-7	745.00	10	5x2	-	-	20	14900.00
17	Đường N8	8-8	1,960.00	15	5x2	-	-	25	49000.00
18	Đường D6A	A-A	501.00	10	5+3	-	-	18	9018.00
19	Đường D6B	A-A	501.00	10	5+3	-	-	18	9018.00
20	Đường D3	10- 10	854.00	12	5x2	-	-	22	18788.00
	Bù trừ giao lộ								38.326.00
	TỔNG		22,330.00						584.000.00

▪ **Chỉ giới xây dựng:**

- Chỉ giới xây dựng các tuyến đường là khoảng lùi xây dựng được xác định trên cơ sở tính chất sử dụng đất và phân cấp hạng tuyến đường.

- Khoảng lùi xây dựng được xác định cụ thể như sau:

- + Công viên cây xanh: : 10m
- + Đối với khu ở : 0-3m (theo từng trục đường).
- + Đối với khu CT TH, chỉnh trang DC đô thị: 6m.
- + Đối với công trình giáo dục, y tế : 6m.
- + Đối với các cơ sở, kho... : 6-10m.

▪ **Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống giao thông**

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Mặt đường	m ²	361.704	1.500.000	542.556.000.000

2	Via hè, cây xanh	m ²	224.296	600.000	134.577.600.000
	Tổng cộng				677.133.600.000

Bảng 6: Thông kê khối lượng giao thông, chỉ giới xây dựng

Tổng kinh phí xây dựng hạng mục giao thông khoảng 677,13 tỷ đồng

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a. Cơ sở thiết kế:

Phương án chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng khu quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở các tài liệu, số liệu sau:

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực quy hoạch.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2.000
- Đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng TP. Sóc Trăng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050”.
- Các số liệu tài liệu về điều kiện tự nhiên khu vực thành phố Sóc Trăng.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Nhà nước.

b. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng:

▪ **Địa hình tự nhiên:**

- Khu đất quy hoạch có địa hình bằng phẳng, cao độ trung bình là 0,8 - 1,0m. Hướng dốc chung của khu vực đổ ra sông Maspero và sông Saintard, độ dốc trung bình khoảng 0,1%.

▪ **Phương án san nền:**

- Cao độ san lấp tối thiểu không chế lấy theo Đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng TP. Sóc Trăng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050”: Hsl \geq +2,00m.

- Hướng dốc san nền chủ đạo dốc từ Bắc sang Nam, độ dốc san nền chung là 0,1% đảm bảo thoát nước tự nhiên về phía sông Maspero, sông Saintard.

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

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

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

- Cao độ hiện trạng bình quân: +0,7m - 1,4m.

- Chiều cao san lấp trung bình: +0,8m-1,3m.

- Hệ số đầm chặt: $k = 1,22$.
- Khối lượng đất đắp khoảng: $2.682.392,31\text{m}^3$

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

▪ **Hệ thống thoát nước:**

Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy.

▪ **Lưu vực và hướng thoát nước mưa:**

- Toàn bộ khu vực bao gồm 2 lưu vực chính:
 - + Lưu vực 1: Nước mưa theo hệ thống cống tròn BTCT ra sông Maspero.
 - + Lưu vực 2: Nước mưa theo hệ thống cống tròn BTCT ra sông Saintard.

▪ **Kết cấu mạng lưới thoát nước mưa:**

Mạng lưới thoát nước mưa: Khu vực thiết kế thuận lợi cho thoát nước tự chảy vì vậy chọn hệ thống thoát nước mưa bằng cống tròn BTCT.

Sử dụng cống hộp bằng BTCT khi cống qua đường và các đoạn cống đi qua khu vực có tải trọng lớn.

▪ **Độ dốc, độ sâu chôn cống:**

Do đặc điểm địa hình, độ dốc dọc các tuyến mương, cống thoát nước mưa, lấy theo độ dốc dọc cùng tuyến của đường giao thông có độ dốc dọc đường $> 0,003$.

Tại các đường giao thông chọn độ dốc cho cống tròn BTCT $i \geq 1/D$.

Độ sâu điểm đầu chôn cống BTCT: tính từ nền thiết kế đến đỉnh cống.

- + Trên vỉa hè $h \geq 0,5\text{m}$.
- + Dưới lòng đường $h \geq 0,7\text{m}$.

Hệ thống thoát nước đảm bảo được xây dựng hoàn chỉnh và đồng bộ từ tuyến chính, tuyến phụ, giếng thu trực tiếp, giếng kỹ thuật, miệng xả.

Công thức tính toán thủy lực hệ thống thoát nước:

Tính toán các thông số của mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn với công thức:

Tính theo công thức: $Q = \mu \cdot \varphi \cdot F \cdot q$ (l/s)

Q: Lưu lượng nước chảy qua cống (l/s)

μ : Hệ số phân bố mưa rào. $\mu = 1$ khi $F < 200$ ha.
 φ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào đặc tính mặt phủ.
 F : Diện tích lưu vực (ha).
 q : Cường độ mưa đơn vị tính toán tra bảng biểu đồ mưa trạm Buôn Ma Thuột(l/s ha).

$$q = \frac{35^n \cdot q_{20} \cdot (1 + c \lg P_c)}{(t + 15)^n}$$

t - Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P- Chu kỳ lập lại trận mưa tính toán (năm).

q,C,n- Tham số được xác định theo điều kiện khí hậu của địa phương.

* $t = t_0 + t_r + t_c$

Trong đó:

t_0 : thời gian tập trung dòng chảy từ điểm xa nhất công thoát nước

t_r : thời gian nước chảy trong rãnh

$t_c = (k \cdot l) / (60 \cdot v)$: thời gian nước chảy trong cống

$k = 1,2-2$: hệ số vận tốc

l = chiều dài cống

v = vận tốc cống.

Vận tốc cống tính toán được tính toán phù hợp với lưu lượng và tuân thủ theo vận tốc tối đa và tối thiểu của tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXD 7957-2008.

d. Công tác chuẩn bị kỹ thuật khác:

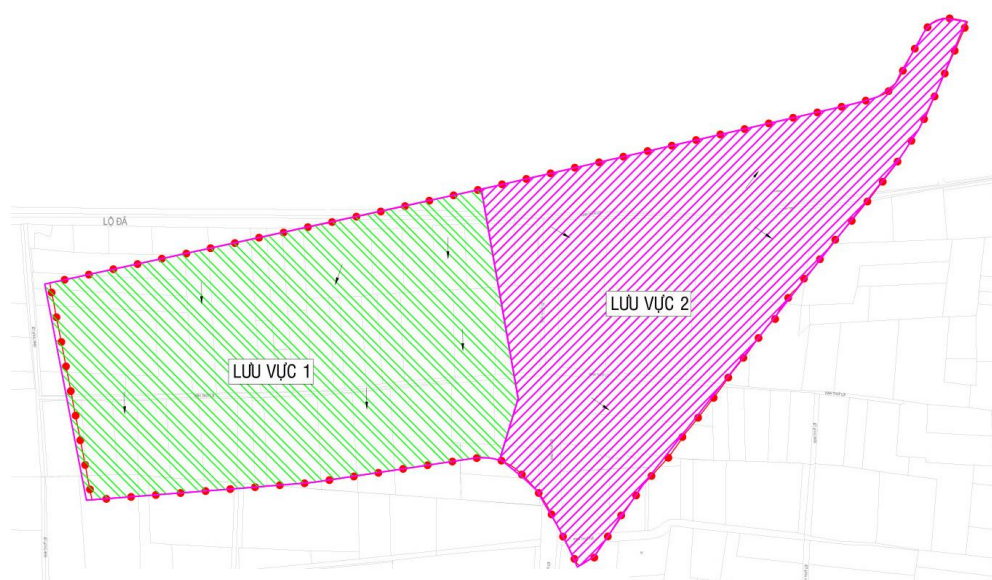
- Giải pháp kè sông: Tiến hành kè dọc bờ sông Maspero và sông Saintard, tổng chiều dài kè khoảng 4376m.

Khái toán kinh phí san nền, thoát nước mưa:

Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
Cống thoát nước				
D600	m	7216	783000	5.650.128.000
D800	m	18688	1400000	26.163.200.000
D1000	m	7015	2010000	14.100.150.000

D1200	m	3302	2935000	9.691.370.000
D1500	m	1750	3996000	6.993.000.000
D1800	m	1070	4464000	4.776.480.000
D2000	m	350	5124000	1.793.400.000
Cửa xả	cái	22	5000000	110.000.000
Kè Sông				
Kè sông	m	4376	4500000	19.692.000.000
San nền				
Đất đắp nền	m ³	2682392.31	150000	402.358.846.500
Tổng cộng				491.328.574.500

Bảng 7: Khối lượng và khái toán kinh phí đầu tư công thoát nước mưa



Hình 14: Sơ đồ phân chia lưu vực thoát nước mưa

8.3. Quy hoạch cấp nước

a. Căn cứ, cơ sở lập quy hoạch.

- Nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt.
- Hiện trạng hệ thống cấp nước thành phố Sóc Trăng.
- Quy hoạch hạng mục cấp nước trong đồ án quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng.
- Quy hoạch sử dụng đất khu quy hoạch phân khu.
- QCVN 07-1:2016 /BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia: Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Công trình cấp nước.

- Tiêu chuẩn TCVN 33-2006 tiêu chuẩn thiết kế mạng lưới đường ống và công trình cấp nước.

b. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu là: $Q=8.360 \text{ m}^3/\text{ngđ}$
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt dân cư 150 lít/ng.ngđ.
- Tiêu chuẩn cấp nước các cơ sở dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ là $35 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngđ}$ với 80% diện tích toàn khu.
- Và các nhu cầu sử dụng khác tuân thủ theo các tiêu chuẩn cấp nước và tại các dự án tương tự.

Bảng 8: Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước

S T T	Loại đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Tiêu chuẩn cấp nước	Đơn vị	Nhu cầu ($\text{m}^3/\text{ngđ}$)
	Tổng quy mô nghiên cứu quy hoạch	299,3	15.700			
I	<i>Khu hiện hữu của đô thị được chỉnh trang</i>	31,3	700			
1	Đất hiện trạng chỉnh trang	19,0	700	150	lít/ngđ	105,0
2	Đất công trình công cộng đô thị	5,0		10	m^3/ha	50,0
3	Đất trường học (Trường tiểu học Tân Thạnh)	0,2		20	m^3/ha	4,0
4	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,2		10	m^3/ha	2,0
5	Đất giao thông	6,9		8	% sh	8,4
II	<i>Khu Bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch</i>	54,2				
1	Đất nhà vựa đầu mối	17,4		5	m^3/ha	87,0
2	Đất vựa hải sản	3,2		10	m^3/ha	32,0
3	Đất khu bách hóa, tổng hợp	1,5		5	m^3/ha	7,5
4	Đất vựa thịt	2,8		5	m^3/ha	14,0
5	Đất kho bãi dịch vụ hỗ trợ	7,4		2	m^3/ha	14,8

6	Đất sân bãi và hạ tầng kỹ thuật	7,5		2	m ³ /ha	15,0
7	Đất thương mại & dịch vụ	1,3		20	m ³ /ha	26,0
8	Đất giao thông nội bộ và bãi xe	13,1		2	m ³ /ha	26,2
II	Khu chức năng đô thị mới gắn với	83,8				
I	hoạt động chợ					
1	Đất nhóm nhà ở	41,9	15.000	150	lít/ngđ	2.250,0
2	Đất phát triển hỗn hợp	10,4			lít/ngđ	
3	Đất công trình công cộng	2,2		10	%sh	225,0
4	Đất cây xanh công viên, giao thông	3,5		8	%sh	180,0
I	Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ	130,0				
V	trợ		80% DT	35	80%	3.640,0
V	Cộng nhu cầu					6.686,9
V						
I	Dự phòng, rò rỉ			55	% tổng	1.671,7
V						
II	Tổng nhu cầu					8.358,6
	Làm tròn					8.360,0

c. Phương án quy hoạch cấp nước.

- Nguồn cấp nước: nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được sử dụng là nguồn cấp nước chung của thành phố Sóc Trăng, trực tiếp cấp cho khu vực là trạm cấp nước đặt tại phường 8 công suất hiện hữu $Q=4.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ dự kiến nâng công suất theo các giai đoạn phát triển, tuyến ống cấp chính là tuyến ống cấp nước dự kiến trên Đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng).

d. Mạng lưới đường ống cấp nước.

- Nguyên tắc thiết kế mạng lưới cấp nước là mạng lưới vòng, đảm bảo đáp ứng 100 % nhu cầu sử dụng nước của khu trong mọi thời điểm đồng thời đảm bảo lưu lượng phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy trong giờ sử dụng nước cao nhất với tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy 15 lít/s/1 đám cháy. Đồng thời đảm bảo các yếu tố tiêu chuẩn về vận tốc kinh tế, áp lực, Ống cấp nước $V_{\max}=1-2,5\text{m/s}$, áp lực tối thiểu $=10\text{m}$ đảm bảo không bị nước từ ngoài xâm nhập vào.

- Hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước được xây dựng trên vỉa hè với độ sâu chôn ống đảm bảo tối thiểu 0,8 m so với cao độ hoàn thiện nền, ống cấp nước kiến nghị sử dụng ống HDPE.

- Trên hệ thống mạng lưới cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa D100 dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các trụ theo tiêu chuẩn TCVN 2622/1995.

- Tính toán thủy lực mạng lưới đường ống cấp nước bằng chương trình EPANET.

Bảng tính lưu lượng nút

Đoạn Ống	Từ Nút	Đến Nút	Chiều dài thực tế	Hệ số phục vụ	Chiều dài tính toán	Q. dọc đường(l/s)	Q.nút (l/s)	Nút	Lưu lượng
p1	1	2	176	1	175.8	0.0034	0.59	1	0.30
p3	4	3	176	1	176.4	0.0034	0.59	2	1.47
p4	3	5	988	1	987.6	0.0034	3.32	3	2.65
p5	5	6	676	1	675.6	0.0034	2.27	4	0.30
p6	7	8	683	1	682.8	0.0034	2.30	5	2.95
p7	8	9	26	1	26	0.0034	0.09	6	1.28
p8	2	10	318	1	317.5	0.0034	1.07	7	1.15
p9	15	10	101	1	100.6	0.0034	0.34	8	1.34
p10	15	12	244	1	243.5	0.0034	0.82	9	1.20
p11	53	12	168	1	167.7	0.0034	0.56	10	1.36
p12	53	14	244	1	243.8	0.0034	0.82	12	0.69
p13	14	15	167	1	166.6	0.0034	0.56	14	1.59
p14	16	54	78	1	77.69	0.0034	0.26	15	1.51
p15	18	54	35	1	34.57	0.0034	0.12	16	1.46
p16	18	19	148	1	148.1	0.0034	0.50	18	0.69
p17	19	20	227	1	227.1	0.0034	0.76	19	0.63
p18	20	21	53	1	53.17	0.0034	0.18	20	0.47
p19	21	23	96	1	95.71	0.0034	0.32	21	0.59
p20	23	18	226	1	225.7	0.0034	0.76	23	1.22
p21	23	24	407	1	407.1	0.0034	1.37	24	0.97
p22	24	25	25	1	24.73	0.0034	0.08	25	0.66

p23	25	26	209	1	209.2	0.0034	0.70	26	0.68
p24	26	30	35	1	34.93	0.0034	0.12	28	0.88
p25	30	28	31	1	31.22	0.0034	0.10	29	0.66
p26	28	29	37	1	36.63	0.0034	0.12	30	0.98
p27	30	31	354	1	354	0.0034	1.19	31	1.41
p28	31	32	322	1	321.5	0.0034	1.08	32	0.87
p29	32	33	161	1	160.7	0.0034	0.54	33	1.11
p30	33	35	321	1	320.7	0.0034	1.08	35	1.69
p31	35	31	163	1	162.6	0.0034	0.55	38	1.12
p32	35	38	353	1	353.2	0.0034	1.19	39	1.06
p33	38	30	161	1	161	0.0034	0.54	40	1.41
p34	38	39	155	1	154.5	0.0034	0.52	41	0.99
p35	39	5	90	1	90.2	0.0034	0.30	42	0.88
p36	39	40	352	1	352.4	0.0034	1.19	44	0.67
p37	40	35	166	1	166.3	0.0034	0.56	46	0.60
p38	40	41	322	1	322.2	0.0034	1.08	49	0.87
p39	41	6	88	1	88.35	0.0034	0.30	50	0.58
p40	41	33	180	1	179.8	0.0034	0.60	51	0.41
p41	26	42	161	1	161.1	0.0034	0.54	52	0.42
p42	42	44	153	1	153.4	0.0034	0.52	53	0.94
p43	39	44	35	1	34.56	0.0034	0.12	54	0.84
p44	44	46	211	1	211	0.0034	0.71	56	1.31
p45	46	49	145	1	145	0.0034	0.49	57	0.94
p46	49	42	210	1	209.5	0.0034	0.70	59	1.18
p47	49	25	161	1	160.6	0.0034	0.54	60	1.21
p48	24	50	147	1	146.5	0.0034	0.49	61	0.89
p49	50	51	196	1	196.3	0.0034	0.66	65	0.04
p50	51	52	49	1	48.72	0.0034	0.16	66	1.22
p51	52	21	202	1	202.2	0.0034	0.68	68	1.32
p52	53	54	146	1	146	0.0034	0.49	69	0.73
p53	54	56	243	1	243.1	0.0034	0.82	70	0.69

p54	14	56	146	1	146.1	0.0034	0.49	71	0.86
p55	56	57	390	1	390.1	0.0034	1.31	72	1.19
p56	14	59	389	1	389.4	0.0034	1.31	73	1.17
p57	59	57	145	1	145.4	0.0034	0.49	74	0.64
p58	59	60	167	1	166.8	0.0034	0.56	75	0.88
p59	15	60	390	1	390.1	0.0034	1.31	76	0.88
p60	10	61	390	1	390	0.0034	1.31	78	0.91
p61	61	60	140	1	140	0.0034	0.47	79	1.05
p62	60	78	25	1	25.02	0.0034	0.08	82	1.15
p63	78	66	143	1	142.6	0.0034	0.48	84	0.87
p64	65	66	25	1	25.05	0.0034	0.08	85	0.86
p65	66	68	555	1	555	0.0034	1.87	87	1.14
p66	68	69	61	1	61.11	0.0034	0.21	93	0.67
p67	78	70	209	1	209.1	0.0034	0.70	94	0.85
p68	70	71	36	1	35.58	0.0034	0.12	95	1.04
p69	71	72	310	1	309.7	0.0034	1.04	99	1.15
p70	72	68	169	1	168.5	0.0034	0.57	101	0.71
p71	72	73	61	1	61.07	0.0034	0.21	102	0.15
p72	73	69	171	1	170.5	0.0034	0.57	103	0.19
p73	57	74	25	1	24.65	0.0034	0.08	104	1.71
p74	74	29	209	1	209	0.0034	0.70	105	1.11
p75	29	75	146	1	145.5	0.0034	0.49	106	0.57
p76	74	76	145	1	145.2	0.0034	0.49	107	1.68
p77	76	75	209	1	209	0.0034	0.70	108	1.31
p78	76	78	167	1	167.1	0.0034	0.56	109	1.94
p79	75	70	167	1	167.3	0.0034	0.56	110	2.99
p80	71	79	167	1	167.3	0.0034	0.56	111	1.50
p81	79	28	148	1	148.4	0.0034	0.50	112	1.34
p82	79	82	310	1	309.7	0.0034	1.04	113	1.14
p83	82	84	145	1	145.4	0.0034	0.49	114	0.56
p84	84	28	309	1	308.9	0.0034	1.04	115	1.05

p85	84	85	61	1	61.07	0.0034	0.21	116	0.64
p86	82	87	61	1	61.07	0.0034	0.21	117	1.13
p87	85	87	145	1	145.4	0.0034	0.49	122	1.01
p88	87	95	304	1	303.8	0.0034	1.02		
p89	85	94	304	1	303.9	0.0034	1.02		
p90	32	94	33	1	32.56	0.0034	0.11		
p91	94	93	25	1	25.33	0.0034	0.09		
p92	94	95	145	1	145.4	0.0034	0.49		
p93	82	72	167	1	167.4	0.0034	0.56		
p94	87	73	168	1	167.6	0.0034	0.56		
p95	73	99	297	1	297	0.0034	1.00		
p96	95	99	168	1	167.7	0.0034	0.56		
p97	69	101	202	1	202.4	0.0034	0.68		
p98	101	99	218	1	218.1	0.0034	0.73		
p99	8	102	89	1	88.86	0.0034	0.30		
p100	9	103	89	1	88.72	0.0034	0.30		
p101	103	104	26	1	25.78	0.0034	0.09		
p102	104	105	658	1	657.7	0.0034	2.21		
p103	106	107	339	1	338.7	0.0034	1.14		
p104	107	93	35	1	34.53	0.0034	0.12		
p105	93	108	338	1	338.1	0.0034	1.14		
p106	108	109	441	1	440.7	0.0034	1.48		
p107	109	110	713	1	712.7	0.0034	2.40		
p108	110	111	773	1	772.8	0.0034	2.60		
p109	111	112	121	1	121	0.0034	0.41		
p110	112	113	678	1	677.7	0.0034	2.28		
p111	114	115	333	1	333.1	0.0034	1.12		
p112	104	116	332	1	331.8	0.0034	1.12		
p113	116	117	49	1	49.04	0.0034	0.16		
p114	117	107	625	1	625.4	0.0034	2.10		
p115	115	110	292	1	292.4	0.0034	0.98		

p116	9	122	600	1	600	0.0034	2.02		
p117	2	16	380	1	380	0.0034	1.28		
p118	16	3	410	1	410	0.0034	1.38		

8.4. Quy hoạch cấp điện

a. Cơ sở pháp lý:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2008/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2008.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2010.
- Và một số tiêu chuẩn, văn bản khác.

b. Chỉ tiêu cấp điện:

- Dân dụng:
 - + Điện năng: 1500 kWh/người.năm.
 - + Số giờ sử dụng công suất lớn nhất: 3000 h/năm.
 - + Phụ tải: 500 W/người.
 - + Nhu cầu điện cho công trình công cộng bằng 35% nhu cầu điện sinh hoạt.
- Các cơ sở:
 - + Phụ tải: từ 100 đến 140kW/ha tùy khu vực.
 - + Số giờ sử dụng công suất lớn nhất: 4000 h/năm.

c. Phụ tải điện:

Bảng 9: Bảng tổng hợp phụ tải điện toàn khu

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Tiêu chuẩn cấp điện	Đơn vị	Nhu cầu (kW)
1	Phụ tải điện sinh hoạt		15.700	0,5	kW/người	7.850
2	Phụ tải điện công trình công cộng			30	% sinh hoạt	2.748
3	Khu Bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch	54,2		140	kW/ha	7.588

4	Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ	130,0		140	kW/ha	18.200
Tổng cộng:						36.386

d. Nguồn điện:

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua các tuyến 22KV hiện hữu đi dọc theo đường Phạm Hùng và đường Cao Thắng.

e. Lưới điện:

▪ Lưới trung thế 22kV:

- Hầu hết các tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng cấp và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường.

- Xây dựng mới các tuyến trung thế vào các khu vực quy hoạch.

- Các phát tuyến trung thế khép thành các mạch vòng kín qua các máy cắt trung thế và vận hành hở, sử dụng cáp nhôm lõi thép trần hoặc có bọc cách điện, đi trên trụ bê tông ly tâm, đảm bảo khoảng cách an toàn về điện được quy định trong các nghị định số 106/2005/NĐ-CP và số 81/2009/NĐ-CP của Chính Phủ.

- Trong tương lai, khi điều kiện kinh tế cho phép, sẽ chuyển các đường dây nổi 22kV thành các tuyến cáp ngầm, nhằm tạo vẻ mỹ quan cho đô thị và tăng độ an toàn trong cung cấp điện.

- Các trạm hạ thế 22/0,4kV là loại trạm tập trung đặt trong nhà, hoặc sử dụng trạm compact, giới hạn việc sử dụng các trạm treo và trạm giàn trong đô thị. Các trạm được bố trí tại các trung tâm phụ tải điện, bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 400 mét.

▪ Lưới hạ thế 0,4kV:

- Cải tạo một số tuyến 0,4kV hiện hữu, nâng công suất tải điện, giảm bán kính cấp điện từ các trạm hạ thế khu vực.

- Các tuyến 0,4kV xây dựng mới dùng cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC) đi trên trụ bê tông hạ thế cao 8,5 mét hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế.

- Trong tương lai, khi điều kiện kinh tế cho phép, sẽ chuyển các đường dây nổi 0.4kV thành các tuyến cáp ngầm, nhằm tạo vẻ mỹ quan cho đô thị và tăng độ an toàn trong cung cấp điện.

▪ Lưới chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn TCXDVN 333:2005 của Bộ Xây dựng

- Đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium, công suất từ 150W đến 400W, loại 2 cấp công suất, hoặc sử dụng đèn LED công suất từ 70W đến 150W để tiết kiệm điện năng tiêu thụ.

- Tuyến cấp điện chiếu sáng trên các trục đường chính ở khu trung tâm được đi ngầm, ở các khu vực khác được đi chung với tuyến trụ cấp điện hạ thế.

f. *Khái toán:*

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Cải tạo tuyến 22kV hiện hữu	km	5,9	300	1.770
2	Xây mới đường dây nổi 22kV (mạch chính)	km	8,8	600	5.280
3	Xây mới đường dây nổi 0,4kV (mạch cung cấp - tuyến chính)	km	22,6	400	9.040
4	Xây mới đường dây nổi 0,4kV (mạch đèn đường - tuyến chính)	km	29,1	300	8.730
5	Xây mới các trạm hạ thế 22/0,4kV	kVA	13.790	3	41.370
	Cộng				66.190

8.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

a. *Căn cứ thiết kế:*

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng 04-2008 - Bộ Xây dựng.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD do Bộ Xây dựng ban hành năm 2010.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông: QCVN 33: 2011/BTTTT.
- TCN 68-170:1998: Chất lượng mạng viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật
- TCN 68-132:1998: Các thông tin kim loại dùng cho mạng điện thoại nội hạt - Yêu cầu kỹ thuật
- TCN 68-176:1998: Dịch vụ viễn thông trên mạng điện thoại công cộng - Tiêu chuẩn chất lượng
- TCN 68-254:2006: Công trình ngoại vi viễn thông - quy định, kỹ thuật
- TCN68-255:2006: Trạm gốc điện thoại đi động mặt đất công cộng - Phương pháp đo mức phơi nhiễm trường điện từ.
- Thông tư số 12/2007/TTLT/BXD-BTTTT ngày 11/12/2007 Hướng dẫn về cấp phép xây dựng đối với các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động ở các đô thị.
- Thông tư số 01/2007/TTLT/BXD-BTTTT ngày 10/12/2007 Hướng dẫn việc lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư bưu chính, hệ thống cáp điện thoại cố định và hệ thống cáp truyền hình trong các toà nhà nhiều tầng có nhiều chủ sử dụng.
- TCN 68-144:1995: Tiêu chuẩn kỹ thuật ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm.
- Tiêu chuẩn lắp đặt và bảo dưỡng.
- TCN: 68-141:1995: Tiêu chuẩn tiếp đất cho các công trình viễn thông.
- TCN 68-174:1998: Quy phạm chống sét và tiếp đất cho các công trình viễn thông.
- TCN 68-178:1999: Quy phạm xây dựng công trình thông tin cáp quang.
- Các tiêu chuẩn của Hiệp hội Viễn thông Quốc tế - Cục chuẩn hóa Viễn thông (ITU-T) International Telecommunications Union - Telecommunication Standardization Sector.
- Quyết định số 32/2012/QĐ-TTg ngày 27/07/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020.
- Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 29-12-2016 của UBND tỉnh về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2015 - 2020 và định hướng đến năm 2030.

- Và một số tiêu chuẩn, văn bản khác.

b. Phương pháp thiết kế và giải pháp tính toán.

Việc thiết kế các hệ thống thông tin trong khu vực nghiên cứu tuân theo những tiêu chí sau:

- Đảm bảo độ tin cậy: dịch vụ viễn thông trong khu vực được đảm bảo chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.
- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng đáp ứng nhu cầu mới trong tương lai.
- Đảm bảo công năng đầy đủ: có khả năng bổ sung dịch vụ mạng đáp ứng yêu cầu của khu vực.
- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng mạng mới.
- Đảm bảo tính tương hợp với hạ tầng mạng đã có: đảm bảo phối hợp hoạt động với hạ tầng mạng hiện có trong khu vực.
- Tuân theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: đảm bảo thoả mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng của quốc gia và quốc tế.

c. Thông số tính toán:

- Căn cứ Quyết định số 32/2012/QĐ-TTg ngày 27/07/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020, với mục tiêu tốc độ tăng trưởng viễn thông đạt khoảng 1,2 - 1,5 lần tốc độ tăng trưởng của GDP;
- Như vậy có thể dự tính được chỉ tiêu hạ tầng viễn thông cho khu vực quy hoạch là khoảng 50-60 thuê bao/ 100 dân. Chọn chỉ tiêu quy hoạch 60 thuê bao/ 100 dân.
- Dân số: 15.700 người.
- Tổng nhu cầu: $60 \times 15.700/100 = 9.420$ thuê bao.
- Dự phòng 10% = $9.420 \times 10\% = 942$ thuê bao.
- Tổng nhu cầu sau khi đã tính dự phòng: $9.420 + 942 = 10.362$ thuê bao.

d. Giải pháp thiết kế.

- Nguồn cấp: từ tổng đài trung tâm TP. Sóc Trăng xây dựng các tuyến cáp chính đến khu vực qua trục đường Phạm Hùng, đường N5... từ đây sẽ có các tuyến cáp phối đưa đến các công trình công cộng, công trình nhà ở,... trong khu vực thiết kế theo yêu cầu.

- Giải pháp thiết kế: chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của Nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

- Mạng lưới quy hoạch: từ tuyến cáp nguồn chính triển khai các tuyến cáp chính theo mạng hình bus với hình thức phối cáp 1 cấp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ đô thị.

- Tuyến cáp chính: cáp chính sử dụng cáp quang loại singlemode dung lượng 48 sợi, được đặt trong ống HDPE chôn ngầm dưới mặt đất để đảm bảo mỹ quan đô thị. Bố trí các tủ phối quang trên tuyến cáp chính đảm bảo bán kính phục vụ mỗi tủ 300m, dung lượng từ 200-600 đôi. Tổng chiều dài tuyến cáp chính quy hoạch mới: 14,379km

- Tuyến cáp phối: sử dụng cáp quang singlemode và được thực hiện ngầm hóa tới vị trí hộp phối quang. Tổng chiều dài tuyến cáp phối: 42,580km

- Tuyến cáp thuê bao: sử dụng cáp quang singlemode dẫn tới từng hộ thuê bao

- Sử dụng tủ phối quang loại 48 core lắp đặt ngoài trời. Tổng số tủ: 30 cái

- Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc

Bảng 10: Bảng tổng hợp kinh phí thông tin liên lạc

STT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Tuyến cáp chính	km	14379	450.000	6.470.550.000
2	Tuyến cáp phối	km	42580	70.000	2.980.600.000
3	Tủ cáp	Cái	30	40.000.000	1.200.000.000
	Tổng				10.651.150.000

Kinh phí xây dựng hệ thống liên lạc khoảng 10,65 tỷ đồng.

8.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và VSMT

a. Căn cứ, Cơ sở pháp lý.

- Quy hoạch thoát nước thải trong đồ án quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng.
- Điều chỉnh quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Sóc Trăng.
- Tiêu chuẩn quy phạm TCVN 7957 -2008. thiết kế mạng lưới và công trình trên mạng lưới thoát nước.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-2:2016/BXD.

b. Lưu lượng nước thải

Tổng lượng nước thải : $Q = 5.180\text{m}^3/\text{ngày}$.

- Trong đó lưu lượng nước thải sinh hoạt $2.108\text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Lưu lượng nước thải chiếm 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt (không tính toán các lưu lượng nước tưới cây, rửa đường, dự phòng...).

Bảng 11: Tính toán lưu lượng thoát nước thải

STT	Loại đất	Nhu cầu cấp nước	Tỷ lệ	Nhu cầu thoát nước
1	Khu hiện hữu của đô thị được chỉnh trang	161,0	80%	128,8
2	Khu bán buôn, bán lẻ, phục vụ du lịch	196,3	80%	157,0
3	Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ	2.475,0	80%	1.980,0
4	Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ	3.640,0	80%	2.912,0
V	Tổng Cộng toàn khu	6.472,3		5.177,8
Làm tròn				5.180,0

c. Giải pháp thoát nước thải

Giải pháp thoát nước thải được chọn là:

- Khu cơ sở dịch vụ, hạ tầng phụ trợ xây dựng hệ thống mạng lưới thu gom nước thải riêng đồng bộ với trạm xử lý nước thải riêng theo quy mô, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường TCVN 40-2011/BTNMT cột A.
- Khu vực bán buôn, bán lẻ phải có hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng và xử lý đạt chuẩn.
- Với khu vực chức năng đô thị mới, xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng và đưa nước thải về trạm xử lý nước thải hiện hữu của thành phố Sóc Trăng. Nước thải sinh hoạt của các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại (xử lý bước một). Nước thải sau khi được thu gom và đưa đến trạm xử lý nước thải tập trung.
- Đối với khu vực dân cư hiện hữu đã xây dựng hệ thống thoát nước chung, sử dụng hệ thống cống bao tách dòng để tách nước thải và nước mưa, sau đó đưa nước thải vào hệ thống thu gom nước thải chung của đô thị để đưa đến trạm xử lý theo định hướng quy hoạch.

d. Công trình đầu mối

- Như vậy công trình đầu mối xử lý nước thải trong khu quy hoạch sẽ có 2 trạm xử lý nước thải tập trung bao gồm:

- Khu vực cơ sở dịch vụ, hạ tầng phụ trợ xây dựng 1 trạm xử lý nước thải riêng có công suất $Q=3.000 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$, quy mô diện tích sử dụng đất 0,8 ha đảm bảo cho giai đoạn tính toán và dự phòng quỹ đất trong trường hợp phát sinh lưu lượng nước thải.

- Khu vực bán buôn, bán lẻ xây dựng riêng 1 trạm xử lý có công suất $Q = 200 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$, (tuy nhiên vẫn dự phòng diện tích đất để đáp ứng nhu cầu tăng công suất trong giai đoạn sau nếu có sự đột biến về lưu lượng). Kiến nghị công nghệ xử lý nước thải cho khu vực chợ áp dụng công nghệ tiên tiến AAO và xây dựng kín đảm bảo tính mỹ quan cũng như sử dụng đất.

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt còn lại vào khoảng $2.108 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$ sẽ được thu gom về nhà máy xử lý nước thải của thành phố trên đường Cao Thắng để xử lý.

e. Mạng lưới thoát nước thải

- Xây dựng các tuyến ống thu gom nước thải dọc theo các tuyến đường thu gom nước thải từ các khu chức năng đưa ra. Đảm bảo yếu tố thu gom 100 % lưu lượng nước thải.

- Các tuyến ống có đường kính D200 - D400 - tùy theo chức năng từng khu, nước thải dẫn đến trạm xử lý của từng khu chức năng.

- Đường kính cống thoát nước được tính toán dựa vào lưu lượng thoát nước của tuyến cống phục vụ, với các yếu tố vận tốc kinh tế, vận tốc tự làm sạch, độ sâu chôn cống, dòng chảy ngăn nhất...

- Hệ số không điều hoà ngày của nước thải đô thị hoặc khu dân cư Kd lấy bằng 1,15 -1,3.

- Để tính toán thủy lực cũng có thể sử dụng công thức Manning.

$$Q = 1/n \times A \times R^{2/3} \times I^{1/2} \quad (9)$$

- Trong đó:

Q - Lưu lượng tính toán (m^3/s);

I - Độ dốc thủy lực;

R- Bán kính thủy lực (m);

A - Tiết diện cống (m^2);

n - Hệ số nhám Manning.

- Đường kính nhỏ nhất của cống thoát nước qui định như sau:

Loại hệ thống thoát nước	Đường kính nhỏ nhất D (mm)	
	Trong tiểu khu	Đường phố
Hệ thống thoát nước sinh hoạt	150	200
Hệ thống thoát nước mưa	200	400
Hệ thống thoát nước chung	300	400

- Độ dày tính toán lớn nhất của đường cống phụ thuộc vào đường kính cống và lấy như sau:

- + Đối với cống D = 200 - 300 mm, độ dày không quá 0,6 D
- + Đối với cống D = 350 - 450 mm, độ dày không quá 0,7 D
- + Đối với cống D = 500 - 900 mm, độ dày không quá 0,75 D
- + Đối với cống D trên 900 mm, độ dày không quá 0,8 D.

- Các tuyến cống hoàn toàn tự chảy với độ dốc tiêu chuẩn 1/D, vận tốc tối thiểu 0,4m/s, độ sâu chôn cống điểm đầu 0,8 - 1 tùy theo từng khu chức năng, cống thoát nước dùng cống BTCT đúc ly tâm hoặc cống HDPE.

- Trên mạng lưới đường cống thoát nước bố trí các hố ga thu nước từ các công trình đưa ra, kết hợp làm hố thăm, khoảng cách giữa các hố ga đảm bảo tiêu chuẩn khoản cách < 30m, hố ga xây dựng bằng BTCT.

f. Chất thải rắn

- Chất thải rắn sinh hoạt: tiêu chuẩn 0,9-1kg/ ng.ngđ
- Số dân: 15.700 người khối lượng chất thải rắn sinh hoạt hàng ngày khoảng 16 tấn.
- Chất thải rắn khu cơ sở dịch vụ, hạ tầng phụ trợ: Đây là khu vực cơ sở dịch vụ, hạ tầng phụ trợ dự kiến do chưa có ngành nghề cụ thể do vậy khối lượng chất thải rắn phát sinh hàng ngày chỉ là khối lượng dự kiến, dự báo khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 28 - 29 tấn/ngđ
- Tiêu chuẩn trung bình chất thải rắn các cơ sở 0,3 tấn/1ha/80% diện tích.
- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn nhằm giảm khối lượng thu gom vận chuyển, chất thải rắn của khu quy hoạch được vận chuyển đưa về trạm trung chuyển

(nằm trong khu cơ sở dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ) và được vận chuyển đến khu liên hợp xử lý chất thải rắn - cấp 1 của thành phố Sóc Trăng và vùng phụ cận vị trí tại huyện Mỹ Tú.

IX. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN THỰC HIỆN

Danh mục các dự án ưu tiên thực hiện trong khu vực quy hoạch bao gồm:

- Dự án Đường Vành đai 2 đoạn từ đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng) đến sông Maspero. Nguồn vốn vay ODA.
- Cầu qua sông Maspero (theo đường Vành đai 2). Nguồn vốn vay ODA.
- Thực hiện kêu gọi đầu tư dự án Chợ đầu mối, với quy mô 254ha. Vốn kêu gọi đầu tư.
- Cải tạo nâng cấp, mở rộng đường đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng). Vốn kêu gọi đầu tư, hoặc sử dụng kết hợp nguồn vốn ngân sách.
- Cầu qua sông Maspero (theo đường Cao Thắng). Nguồn vốn kêu gọi đầu tư.

X. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

10.1. Tổng quan về ĐMC

a. Phạm vi và nội dung nghiên cứu, phân tích ĐMC.

Phạm vi và giới hạn ĐMC trong đồ án “Quy hoạch phân khu xây dựng Chợ đầu mối - phường 8, thành phố Sóc Trăng” bao gồm các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch phân khu như: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

b. Các cơ sở khoa học của phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐMC.

❖ Lý do và sự cần thiết phải lập Báo cáo ĐMC

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, thì các loại quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị đều phải lập báo cáo ĐMC. “ĐMC là một nội dung của đồ án quy hoạch xây dựng, được thực hiện đồng thời trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng”. Đó chính là lý do lập Báo cáo Đánh giá Môi trường Chiến lược (Báo cáo ĐMC) trong đồ án QHPK này.

❖ Mục đích của báo cáo (ĐMC)

- Đánh giá được thực trạng môi trường và diễn biến môi trường vùng bị ảnh hưởng trực tiếp do Quy hoạch và xác định các vấn đề môi trường chính cần dự báo và giải quyết trong quá trình lập và triển khai quy hoạch.

- Đánh giá, xem xét các tác động tới môi trường của các phương án quy hoạch phân khu đã chọn.

- Đề xuất các biện pháp khắc phục, giảm thiểu tác động tiêu cực của Quy hoạch đến môi trường tự nhiên và xã hội; cải thiện các vấn đề môi trường có thể phát sinh trong quá trình triển khai Quy hoạch.

❖ ***Các căn cứ lập báo cáo ĐMC***

- Các bản đồ liên quan do Chủ đầu tư cung cấp.
- Các thông tin cần thiết về hiện trạng môi trường khu vực dự án;
- Các văn bản quy phạm pháp luật của nhà nước:

+ Nghị định 40/2019-NĐ-CP ngày 13/5/2019 của chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường trong đó có quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

+ Quyết định số 1216/QĐ-TTg ngày 05/09/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Phê duyệt Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”;

+ Quyết định số 153/2004/QĐ-TTg ngày 17/08/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Định hướng chiến lược phát triển bền vững ở Việt Nam (Chương trình nghị sự 21);

+ Quyết định số 2149/QĐ-TTg ngày 17/12/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050”;

+ Quyết định số 2139/QĐ-TTg ngày 05/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu”;

+ Quy chuẩn Việt Nam và Tiêu chuẩn Việt Nam (QCVN 01/2008/BXD; QCVN 08:2015/BTNMT; QCVN 26:2010/BTNMT; QCVN 05:2013/BTNMT; QCVN 06:2013/ BTNMT; QCVN 09:2015/BTNMT; QCVN 07:2016-BXD, QCVN 10:2015/BTNMT; v/v...).

❖ ***Phương pháp ĐMC***

ĐMC này được thực hiện dựa theo các phương pháp chuẩn mực quốc tế về ĐMC đang được áp dụng ở Việt Nam: phương pháp lập bảng kiểm tra; ma trận; mạng lưới; đánh giá nhanh; phỏng đoán chuyên môn, chỉ thị môi trường; GIS...nhằm định danh và dự báo các tác động môi trường và xã hội do các phương án Phân khu.

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

a. Các vấn đề môi trường chính

Trên cơ sở nghiên cứu quan điểm, mục tiêu và phương hướng phát triển khu vực quy hoạch (đồ án QHPK 1/2000), các vấn đề môi trường cốt lõi được nhận diện là:

- Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn;
- Chất lượng môi trường nước (nước mặt, nước ngầm);
- Cây xanh, cảnh quan;
- Vệ sinh môi trường: Nước thải, rác thải;
- Chuyển đổi mục đích sử dụng đất;

b. Mục tiêu môi trường

Đồ án QHPK xây dựng Chợ đầu mối phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000 cần đạt các mục tiêu môi trường đã được nêu trong các văn bản quy phạm pháp luật, định hướng, chiến lược, kế hoạch hành động, quy chuẩn và tiêu chuẩn liên quan đến môi trường, như một số chỉ tiêu chính ở bảng dưới đây:

Bảng ĐMC-1: Các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu môi trường cần đạt.

TT	Các vấn đề môi trường chính	Xu hướng diễn biến môi trường	Mục tiêu môi trường
1	Chất lượng không khí	Ô nhiễm không khí	Đảm bảo chất lượng không khí đạt QCVN 05: 2013/BTNMT
2	Tiếng ồn	Mức độ tiếng ồn trong khu vực quy hoạch	Đảm bảo mức độ tiếng ồn đạt QCVN 26: 2010/BTNMT
3	Chất lượng nước	Ô nhiễm nước mặt	Đảm bảo chất lượng nước mặt đạt QCVN 08: 2015/BTNMT
		Ô nhiễm nước ngầm	Đảm bảo chất lượng nước ngầm đạt QCVN 09: 2015/ BTNMT
4	Phát triển cây xanh	Chỉ tiêu cây xanh	Đảm bảo diện tích cây xanh bình quân đạt QCXDVN 01/2008/BXD
5	Quản lý nước thải	Ô nhiễm nước thải	Đảm bảo 100% nước thải được xử lý đạt QCVN 14: 2008/BTNMT
6	Quản lý chất thải rắn	Ô nhiễm môi trường do CTR	100% CTR sinh hoạt được thu gom và xử lý

TT	Các vấn đề môi trường chính	Xu hướng diễn biến môi trường	Mục tiêu môi trường
	(CTR)		
7	Thay đổi khí hậu	Thích ứng và giảm nhẹ các tác động do biến đổi khí hậu	Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu.
8	Chuyển đổi mục đích sử dụng đất	Tác động tới dân cư, đa dạng sinh học, ...	Quy hoạch sử dụng đất và phân đợt xây dựng hợp lý, hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

Các vấn đề môi trường cốt lõi này sẽ được phân tích, đánh giá cụ thể khi phân tích hiện trạng, xu thế diễn biến trong quá khứ và dự báo xu thế diễn biến trong tương lai.

10.3. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng (phương án “không”)

a. *Hiện trạng môi trường (Xem mục 1.5.10 chương 01)*

b. *Diễn biến xu hướng môi trường khi không thực hiện quy hoạch.*

❖ *Môi trường nước*

▪ *Môi trường nước mặt*

Hệ thống kênh rạch tại khu vực quy hoạch hiện tại đã bị ô nhiễm do nước thải sinh hoạt và sản xuất. Trong tương lai, khi dân số tăng, xu hướng gia tăng sự ô nhiễm là không thể tránh khỏi.

▪ *Môi trường nước ngầm*

Môi trường nước ngầm tại KVQH hiện đang trong tình trạng nhiễm mặn do việc xâm thực của biển. Đồng thời, do việc quản lý khai thác chưa thật tốt nên có nguy cơ cạn kiệt và ô nhiễm nguồn nước.

▪ *Môi trường không khí*

- Môi trường không khí tại KVQH hiện tại vẫn còn tương đối tốt. Tuy nhiên, với hiện trạng chung ô nhiễm bụi, NO₂, SO₂, CO ở các khu vực lấy mẫu không khí tại các khu dân cư hiện hữu lẫn với các cơ sở chế biến hải sản, nên các trục đường chính của KVQH (ví dụ ĐT44A, đường 36, ...) cũng sớm phải đối mặt với tình trạng tương tự. Trong tương lai nếu không có quy hoạch các dự án, sẽ kéo theo việc không được đầu tư cơ sở hạ tầng cũng như vật chất khu vực, điều này đồng nghĩa với việc gia tăng ô nhiễm môi trường không khí trong khu vực đặc biệt là bụi và tiếng ồn.

- Theo các xu hướng tương lai phân tích như trên, hàm lượng bụi tại các khu vực thực hiện dự án, dọc các trục đường chính có thể tăng thêm, đặc biệt là trong mùa khô. Điều này gây ra những nguy cơ về sức khỏe con người và có thể gia tăng bệnh đường hô hấp, đặc biệt đối với trẻ em và người già.

▪ **Tiếng ồn**

Tiếng ồn khu vực quy hoạch hiện tại vẫn đáp ứng tiêu chuẩn QCVN 26:2010/ BTNMT. Việc quy hoạch giao thông sẽ làm giảm tải lượng xe cho các trục đường chính, tiếng ồn từ giao thông có thể giảm đi. Tuy nhiên, trong quá trình cải tạo xây dựng các tuyến đường, các dự án sẽ phát sinh tiếng ồn khá lớn.

▪ **Quản lý nước thải**

Giá sử không có quy hoạch, với tình trạng 15.000 dân hiện hữu, nồng độ các chất ô nhiễm trong nước đã khá cao, gây ô nhiễm môi trường cho khu vực. Khi không có quy hoạch, với tỉ lệ tăng dân cư chung của khu vực cũng sẽ gia tăng lượng nước thải sinh hoạt. Lượng chất hữu cơ có trong nước thải làm cho lượng oxi hòa tan trong nguồn nước tiếp nhận bị tiêu thụ nhiều hơn. Chất thải rắn lơ lửng có khả năng gây hiện tượng bồi lắng cho các nguồn tiếp nhận nó, khiến chất lượng nước tại nguồn 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 hoá.

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

a. Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường

Bảng ĐMC-4: Đối chiếu, so sánh quan điểm, mục tiêu bảo vệ môi trường của quy hoạch với quan điểm, mục tiêu môi trường quốc gia

ST T	Mục tiêu quy hoạch	Mục tiêu môi trường							
		Chất lượng không khí (Đảm bảo QCVN 05: 2013/ BTNMT)	Mức độ tiếng ồn (Đảm bảo QCVN 26: 2010/ BTNMT)	Chất lượng nước mặt, nước ngầm (QCVN 08 và 09: 2015/ BTNMT)	Diện tích cây xanh (QCVN 04/2015 /BXD)	100% nước thải được xử lý (QCVN 14: 2008/ BTNMT)	100% CTR sinh hoạt và y tế được gom và xử lý	Cải tạo xây dựng và tính đồng bộ đất sông rạch	Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu
I. Các công trình đầu tư xây dựng mới									
I.1	Khu dân dụng quy mô 83,8ha, bao gồm chức năng ở, công trình công cộng, cây xanh, thương mại,....)	x	x	x	x	x	x	x	-
I.2	Khu vực các cơ sở công nghiệp, thủ công nghiệp: quy mô 125,1ha là khu vực chế biến nông, lâm, thủy hải sản, khu chế biến phục vụ khách lẻ, khách du lịch, bến ăn tập thể, khu sơ chế, chiếu xạ, gia công đóng gói bao bì, khu dịch vụ logistics	x	x	x	x	x	x	x	-
I.3	Công trình hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích 2,14ha.	x	x	x	x	x	x	x	x
I.4	Xây dựng các tuyến đường nội bộ lộ giới 18m, 22m, 30m.	x	x	x	x	x	x	x	x
II. Các công trình cải tạo chỉnh trang									

II.1	Chỉnh trang nâng cấp các khu ở hiện hữu với tổng diện tích 31,3ha	x	x	x	x	x	x	x	x
------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

b. Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng

Diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng trong KVQH được thể hiện tại Bảng ĐMC-5.

Bảng ĐMC-5. Diễn biến và các tác động môi trường chính của các thành phần QH

Số TT	Hoạt động thực hiện quy hoạch xây dựng	Xu hướng tác động đến môi trường (các khía cạnh chính)
1	Phát triển Chợ đầu mới và các khu dân cư, công trình công cộng - dịch vụ thương mại	<ul style="list-style-type: none"> - Lượng chất thải sinh hoạt tăng lên tương ứng, gia tăng sức ép về đất ở, gia tăng nhu cầu khai thác sử dụng các tài nguyên thiên nhiên - Ô nhiễm môi trường không khí do phát thải đô thị tăng - Tiếng ồn và bụi từ các hoạt động xây dựng - Rối loạn giao thông do việc vận chuyển vật liệu và chất thải
2	Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng (san lấp nền)	<ul style="list-style-type: none"> - Cản trở sự di chuyển của người và động vật - Ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn và bụi từ các hoạt động san lấp nền
3	Cải tạo và phát triển giao thông	<ul style="list-style-type: none"> - Làm suy giảm chất lượng không khí do khí thải của các phương tiện đường bộ. Tăng nồng độ một số thành phần khí độc (bụi, SO₂, NO_x, CO...) - Giảm chất lượng nước do nước thải từ các khu dịch vụ - Giảm chất lượng nước do các chất độc hại: bụi kim loại và cao su, sản phẩm dầu mỡ (nhiên liệu và dầu mỡ bôi trơn) phát sinh trong quá trình vận chuyển - Xói mòn đất dưới chân đường do dòng chảy từ các cống ngầm hay cống hở - Nhiễm bẩn dầu mỡ, nhiên liệu của các phương tiện giao thông trên đường và các chất thải từ các khu dịch vụ - Tăng mức độ rung động do các phương tiện vận chuyển trên đường - Tăng các vụ tai nạn giao thông - Sự hấp dẫn của con đường mới thúc đẩy phát triển thương mại

Số TT	Hoạt động thực hiện quy hoạch xây dựng	Xu hướng tác động đến môi trường (các khía cạnh chính)
4	Cấp nước đô thị	- Nhu cầu sử dụng nước cấp tăng, gia tăng sử dụng nguồn tài nguyên nước và làm tăng lượng nước thải .
5	Thoát và xử lý nước thải	- Can thiệp vào các tiện nghi khác và cản trở giao thông, gây thiệt hại đối với các vùng phụ cận do tiếng ồn, mùi và sự xuất hiện của côn trùng, loài gặm nhấm. - Suy thoái chất lượng nước do xử lý nước thải không hợp lý hoặc phát sinh nước thải không xử lý.
		- Ô nhiễm môi trường do đổ thải bùn không hợp lý hoặc chất thải sản xuất trái phép đổ thải trong cống rãnh - Phát thải chất nguy hại trong cống rãnh, gây nguy hại đối với hệ thống cống rãnh và nguy hiểm đối với công nhân - Ngăn đường và ngập lụt tạm thời do đào đất trong mùa mưa - Tiếng ồn và bụi từ hoạt động xây dựng - Suy thoái chất lượng nước do thải đổ không hợp lý hoặc xả trực tiếp nước thải không qua xử lý
6	Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn	- Các tác động liên qua đến việc vận chuyển chất thải đến nơi đổ thải hoặc khu xử lý - Làm giảm thẩm mỹ và mất giá trị sử dụng đất khu vực trung chuyển chất thải - Gây khó chịu đối với các vùng lân cận do mùi hôi thối và côn trùng, loài gặm nhấm... - Suy giảm chất lượng nước do ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận bởi nước rác từ hệ thống đổ thải - Ô nhiễm nước mặt và nước ngầm bởi nước rác từ hệ thống đổ thải

c. **Phân tích, tính toán, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của phương án quy hoạch chọn.**

❖ **Tính toán, dự báo khối lượng phát thải và nồng độ các chất thải chính**

Việc tính toán, dự báo khối lượng phát thải và nồng độ các chất thải chính cần dựa trên việc phân tích, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường. Dưới đây là

bảng tổng hợp các tác động và diễn biến môi trường trong khu vực quy hoạch của phương án chọn:

Bảng ĐMC-6. Tác động và diễn biến môi trường phương án quy hoạch

Số TT	Hoạt động	Nguồn gây tác động	Chất thải phát sinh	Yếu tố môi trường bị tác động	Phạm vi ảnh hưởng	Thời gian ảnh hưởng
1.	Giao thông	Phương tiện giao thông	Khí thải (CO _x , NO _x , SO _x , cacbuahidro, aldehyd, bụi)	- Không khí - Nước	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động
2	Khu dân cư	Chất thải sinh hoạt dân cư	- Nước thải - Chất thải rắn - Bụi - Ô nhiễm	- Không khí - Nước	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động
3.	Các công trình dịch vụ đô thị (trường học, bệnh viện, TT thương mại, TĐTT, ...)	Chất thải từ hoạt động công cộng	- Nước thải - Chất thải rắn - Bụi - Ô nhiễm	- Không khí - Nước	Khu vực xây dựng và lân cận	Suốt thời gian hoạt động

❖ **Phát thải từ các khu chức năng**

Dựa trên cơ cấu sử dụng đất và phân bố chức năng ta có thể nhận diện các khu vực phát sinh chất thải, tính toán nồng độ chất thải và tác động của chúng đến môi trường như sau:

▪ **Nước thải**

Theo thiết kế tổng diện tích khu chợ đầu mối là 54,2ha chủ yếu buôn bán nông, lâm, thủy, hải sản và đặc sản vùng.. Lượng nước thải phát sinh từ khu vực này chủ yếu từ hoạt động buôn bán và rửa chợ:

- **Hoạt động buôn bán:** chủ yếu từ các quầy sạp bán đồ thực phẩm tươi sống, các quầy sạp bán thực phẩm chế biến, các đồ dùng thường phát sinh nước thải. Lượng nước thải không nhiều nhưng nồng độ nhiễm bẩn rất cao vì đây là nguồn chính phát sinh nước thải hữu cơ gây mùi hôi thối khó chịu nếu không có hệ thống xử lý. Ước tính khoảng 400m³/ô/ ngày.

- **Hoạt động rửa chợ:** Lượng nước thải này phụ thuộc vào diện tích và mặt bằng buôn bán. Quá trình rửa chợ sẽ cuốn trôi các chất ô nhiễm như dầu mỡ, chất rắn lơ lửng, các hợp chất dễ phân hủy các bã xác của thực phẩm tươi sống. Vì thế đây là nguồn gây ô nhiễm hữu cơ rất cao. Lưu lượng nước tưới rửa khoảng 0,4 - 0,5 lít/m²

Trên cơ sở dự báo lưu lượng nước thải từ các khu dân cư (bao gồm khu hiện hữu và khu dân dựng) ở bảng ĐMC-7 (với hệ số các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt bình quân đầu người xác định WHO, 1993 (lấy mức cao nhất), có thể tính toán nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải như trình bày tại các bảng bên dưới.

Bảng ĐMC-7. Dự báo khối lượng chất thải từ các khu chức năng

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Số dân (Người)	Chỉ tiêu phát thải		Khối lượng chất thải	
			Nước (*) (l/ng/ngày)	Rác (**) (kg/ng/ngày)	Nước (m ³ /ngày)	Rác (tấn/ngày)
1	Khu dân cư hiện hữu	700	224,95	1,15	157,5	0,8
2	Khu dân cư dân dựng	15.000	224,95	1,15	3374	17,3
Toàn KVQH		15700	224,95	1,15	3531,5	18,1

Chú thích: ĐVO: Đơn vị ở

(*) Chỉ tiêu thải nước bình quân 224,95l/người/ngày, bao gồm: 130l/người/ngày cho sinh hoạt + 26/người/ngày cho công cộng (20% qsh) + 13/người /ngày cho TTCN (10% qsh) + 26l/người/ngày cho khách vãng lai (20% qsh) và 200l/người/ngày cho lượng khách du lịch ước tính.

(**) Chỉ tiêu thải rác bình quân 1,15kg/người/ngày, bao gồm: 1,0kg/người/ngày cho sinh hoạt của cả dân số và lượng khách du lịch ước tính.

Bảng ĐMC-8. Dự báo tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải từ KVQH

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Tải lượng ô nhiễm (kg/ngàyđêm)					Nồng độ ô nhiễm (mg/l)				
		SS	BOD	COD	N	P	SS	BOD	COD	N	P
1	ĐVO 1	2.900	1.080	2.040	240	90	644,59	240,05	453,43	53,35	20
2	ĐVO 2	2.900	1.080	2.040	240	90	644,59	240,05	453,43	53,35	20
3	ĐVO 3	2.900	1.080	2.040	240	90	644,59	240,05	453,43	53,35	20
4	ĐVO 4	2.900	1.080	2.040	240	90	644,59	240,05	453,43	53,35	20

5	ĐVO 5	2.826	1.053	1989	234	88	644,59	240,05	453,43	53,35	20
6	ĐVO 6	2.900	1.080	2.040	240	90	644,59	240,05	453,43	53,35	20
7	ĐVO 7	2.332	868	1.640	193	72	644,59	240,05	453,43	53,35	20
8	ĐVO 8	2.092	779	1.471	173	65	644,59	240,05	453,43	53,35	20
Toàn KVQH		21.750	8.100	15,300	1,800	675	644,59	240,05	453,43	53,35	20

Bảng ĐMC-9. Dự báo nồng độ một số chất ô nhiễm chính trong nước thải từ KVQH

Chất ô nhiễm	Nồng độ ô nhiễm (mg/l)	Nồng độ ô nhiễm qua bề tự hoại (mg/l)	QCVN 14:2015/BTNMT B1 (C _{max})
BOD ₅	240,05	97,80	25,00
COD	453,43	168,93	50,00
TSS	644,59	208,94	100,00
Tổng Nito (tính theo N)	53,35	17,78	15,00

Ghi chú:

- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- Cột B2: Dùng cho mục đích giao thông thủy và các mục đích khác với yêu cầu nước chất lượng thấp.
- Nồng độ các chất bản trong nước thải khi ra khỏi bề tự hoại: COD trong nước thải giảm 25-50%; BOD₅ giảm 25-40%; tổng cặn lắng giảm 25-35% và tổng Nito giảm 25-35%

▪ **Chất thải rắn:**

Chất thải rắn trong khu vực quy hoạch phát sinh từ các nguồn chính như sinh hoạt khu dân cư, công trình công cộng,... Với chỉ tiêu rác thải bình quân: 1,15 kg/ngày cho cả dân cư và khách du lịch, khối lượng rác thải sinh hoạt khoảng 172,5 tấn/ ngày.

❖ **Phát thải từ các tuyến giao thông chính:**

Đối với khu quy hoạch, khí thải phát sinh chủ yếu từ các phương tiện tham gia giao thông trên các tuyến đường lớn. Các tuyến đường lựa chọn đánh giá bao gồm:

- + Đường Phạm Hùng: Chiều rộng lộ giới 34m.
- + Đường Cao Thắng): Chiều rộng lộ giới 35m.
- + Đường Vành Đai II: Chiều rộng lộ giới 40m..
- + Đường N5: Chiều rộng lộ giới 40-60m.
- + Đường D8: chiều rộng lộ giới 60m.

Thành phần khí thải của các phương tiện giao thông bao gồm: bụi, SO_x, NO_x, CO, THC, ... gây ảnh hưởng tác động tiêu cực tới môi trường. Tải lượng các chất ô nhiễm chứa trong khí thải giao thông vận tải phụ thuộc vào số lượng xe lưu thông, chất lượng nhiên liệu sử dụng, tình trạng kỹ thuật của phương tiện giao thông vận tải và chất lượng đường giao thông. Hệ số ô nhiễm do các xe tạo ra được trình bày trong bảng sau:

Bảng ĐMC-10. Hệ số tải lượng ô nhiễm cho xe hơi (g/km - kg/1000km)

Khí thải	1400 cc ≤ Động cơ ≤ 2000 cc
Bụi	0,07
SO ₂	1,62 S
NO ₂	1,78
CO	15,73
VOC	2,23

Ghi chú: S là hàm lượng lưu huỳnh trong xăng dầu (0,5%)

Nguồn: Tài liệu đánh giá nhanh WHO, 1993.

Theo tính toán phân quy hoạch giao thông, tổng lượng phương tiện giao thông (xe máy, xe hơi, xe buýt, xe tải, ...) lưu thông trong 1 giờ được tính ra xe quy đổi là: 11.000 xe hơi (4 bánh), tiếp cận KVQH theo 5 hướng chính:

- + Hướng đến từ đường Phạm Hùng: 2.400 xe (21%).
- + Hướng đến từ đường Cao Thắng: 1.600 xe (14%).
- + Hướng đến từ đường Vành Đai II: 2.667 xe (24%).
- + Hướng đến từ đường N5: 3.067 xe (27%).
- + Hướng đến từ đường D8: 1.600 xe (14%)

Bảng ĐMC-11. Tải lượng các chất ô nhiễm phát sinh từ hoạt động giao thông

Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (kg/1.000km)	Tổng chiều dài tính toán (1.000km)	Tổng tải lượng (kg)	Tải lượng theo chiều dài (mg/m)	Tải lượng theo thời gian (mg/m.s)
Hướng đến từ đường Phạm Hùng					
- Bụi	0,9	15,64	14,08	2.070,00	0,58
- SO ₂	4,15 S	15,64	32,46	4.772,50	1,33
- NO _x	14,4	15,64	225,25	33.120,00	9,20
- CO	2,9	15,64	45,36	6.670,00	1,85
- THC	0,8	15,64	12,51	1.840,00	0,51
Hướng đến từ đường Cao Thắng					

Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (kg/1.000km)	Tổng chiều dài tính toán (1.000km)	Tổng tải lượng (kg)	Tải lượng theo chiều dài (mg/m)	Tải lượng theo thời gian (mg/m.s)
- Bụi	0,9	12,65	11,38	1.440,00	0,40
- SO ₂	4,15 S	12,65	26,24	3.320,00	0,92
- NO _x	14,4	12,65	182,13	23.040,00	6,40
- CO	2,9	12,65	36,68	4.640,00	1,29
- THC	0,8	12,65	10,12	1.280,00	0,36
Hướng đến từ đường Vành Đai II					
- Bụi	0,9	13,38	12,04	2.250,00	0,63
- SO ₂	4,15 S	13,38	27,75	5.187,50	1,44
- NO _x	14,4	13,38	192,60	36.000,00	10,00
- CO	2,9	13,38	38,79	7.250,00	2,01
- THC	0,8	13,38	10,70	2.000,00	0,56
Hướng đến từ đường N5					
- Bụi	0,9	3,20	2,88	2.700,00	0,75
- SO ₂	4,15 S	3,20	6,64	6.225,00	1,73
- NO _x	14,4	3,20	46,09	43.200,00	12,00
- CO	2,9	3,20	9,28	8.700,00	2,42
- THC	0,8	3,20	2,56	2.400,00	0,67
Hướng đến từ đường D8					
- Bụi	0,9	1,66	1,50	1.440,00	0,40
- SO ₂	4,15 S	1,66	3,45	3.320,00	0,92
- NO _x	14,4	1,66	23,96	23.040,00	6,40
- CO	2,9	1,66	4,83	4.640,00	1,29
- THC	0,8	1,66	1,33	1.280,00	0,36

Nồng độ các chất ô nhiễm trung bình ở một điểm bất kỳ trong không khí do nguồn phát thải liên tục có thể xác định theo công thức mô hình cải biên của Sutton được cải biên trên cơ sở mô hình tính toán khuếch tán ô nhiễm của Gauss như sau:

$$C = \frac{0,8E \left[\exp\left\{ -\frac{(z+h)^2}{2S_z^2} \right\} + \exp\left\{ -\frac{(z-h)^2}{2S_z^2} \right\} \right]}{S_z \times U}$$

Trong đó:

- + C: Nồng độ các chất ô nhiễm, mg/m³.
- + E: Tải lượng chất ô nhiễm từ nguồn thải, mg/m.s.

- + z: Độ cao của điểm tính toán: 1m.
- + Sz: Hệ số khuếch tán theo phương z theo chiều gió.
- + $S_z = 0,53 \times X^{0,73}$, X là khoảng cách của các điểm tính theo chiều gió so với nguồn thải.
- + U: Tốc độ gió trung bình của khu vực, U = 1,5 m/s.
- + h: Độ cao so với mặt đất, 0,5m.

Từ đó tính được nồng độ các chất ô nhiễm trong không khí tại các khoảng cách 30m, 60m, 150m xuôi theo chiều gió. Cụ thể nồng độ các chất SO₂, NO_x, CO, trong không khí tại các khoảng cách 30m, 60m, 150m xuôi theo chiều gió như bảng và các hình dưới đây:

Bảng ĐMC-12. Nồng độ các chất ô nhiễm phát sinh từ hoạt động giao thông

Chất ô nhiễm	Nồng độ (mg/m ³)			QCVN 05:2009/BTNMT (trung bình 1 giờ)
	x = 30m	x = 60m	x = 150m	
Hướng đến từ đường Phạm Hùng				
- Bụi	0,168	0,058	0,023	0,3
- SO ₂	0,388	0,135	0,053	0,35
- NO _x	2,69	0,934	0,366	0,2
- CO	0,542	0,188	0,074	30
- THC	0,149	0,052	0,02	-
Hướng đến từ đường Cao Thắng				
- Bụi	0,117	0,041	0,016	0,3
- SO ₂	0,27	0,094	0,037	0,35
- NO _x	1,871	0,650	0,254	0,2
- CO	0,377	0,131	0,051	30
- THC	0,104	0,036	0,014	-
Hướng đến từ đường Vành Đai II				
- Bụi	0,183	0,063	0,025	0,3
- SO ₂	0,421	0,146	0,057	0,35
- NO _x	2,923	1,015	0,398	0,2
- CO	0,589	0,204	0,08	30
- THC	0,162	0,056	0,022	-
Hướng đến từ đường N5				
- Bụi	0,219	0,076	0,03	0,3
- SO ₂	0,506	0,176	0,069	0,35
- NO _x	3,508	1,218	0,477	0,2

Chất ô nhiễm	Nồng độ (mg/m ³)			QCVN 05:2009/BTNMT (trung bình 1 giờ)
	x = 30m	x = 60m	x = 150m	
- CO	0,706	0,245	0,096	30
- THC	0,195	0,068	0,027	-
Hướng đến từ đường D8				
- Bụi	0,117	0,041	0,016	0,3
- SO ₂	0,27	0,094	0,037	0,35
- NO _x	1,871	0,650	0,254	0,2
- CO	0,377	0,131	0,051	30
- THC	0,104	0,036	0,014	-

❖ **Các tác động môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng**

Trên cơ sở liệt kê, phân tích từng nguồn gây tác động để xác định các yếu tố có ảnh hưởng đến môi trường của dự án quy hoạch; và trên cơ sở xác định phạm vi và quy mô từng tác động, việc tác động tích lũy đến môi trường khi thực hiện quy hoạch được đánh giá thông qua phương pháp ma trận định lượng.

Mức độ tác động của mỗi thành phần quy hoạch được tính như sau:

- + Tác động mạnh: 3
- + Tác động trung bình: 2
- + Tác động nhỏ: 1
- + Tác động không đáng kể: 0
- + Hệ số tác động: ngắn hạn 1; trung hạn 2; dài hạn: 3
- + Tác động tiêu cực mang dấu âm
- + Tác động tích cực mang dấu dương

- Ma trận được xây dựng dựa trên giả thiết chỉ xem xét tác động 1 chiều, tức là chỉ xem xét tác động của từng thành phần quy hoạch đến các vấn đề môi trường tự nhiên và xã hội.

- Một số vấn đề môi trường chịu cả tác động tiêu cực lẫn tác động tích cực, khi đó điểm số đánh giá tác động của các thành phần quy hoạch được cân nhắc theo giá trị trung bình.

Bảng ĐMC-13. Tác động tích lũy khi thực hiện các thành phần quy hoạch tới môi trường của phương án QH

Thành phần bị tác động	Nhà ở		Công trình công cộng	Hạ tầng kỹ thuật	Cây xanh	Mức độ tác
	Hiện hữu	Xây mới				

	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	Loại tác động	Hệ số	động tích lũy
Phương án “0”											
Không khí	-1	2	-2	3	-2	3	-3	1	1	2	-15
Tiếng ồn	-1	1	-2	1	-2	3	-1	3	0	3	-12
Nước mặt	-1	3	-2	3	-3	3	-1	3	0	2	-21
Nước ngầm	-1	2	-2	2	-2	2	-1	1	0	2	-11
Tiêu chuẩn cây xanh	-1	1	-2	2	-2	3	-1	3	0	3	-14
Tiện nghi môi trường	-1	1	-2	2	-2	3	-2	2	1	3	-11
Phương án “Chọn”											
Không khí	-3	2	-1	2	-2	3	-3	1	3	2	-11
Tiếng ồn	-3	1	-1	1	-2	3	-1	3	2	3	-7
Nước mặt	-3	3	-1	3	-2	3	-1	3	2	2	-17
Nước ngầm	-1	3	-1	3	-1	2	-1	1	1	2	-7
Tiêu chuẩn cây xanh	-2	3	-2	2	-1	3	-1	3	3	3	-6
Tiện nghi MT	-2	3	-2	2	-1	3	-1	2	3	3	-6

Từ kết quả đánh giá ma trận có những nhận xét sau đây:

- Tài nguyên nước mặt sẽ chịu ảnh hưởng tiêu cực lớn nhất do việc thực hiện các hoạt động phát triển đề xuất trong quy hoạch. Nhu cầu sử dụng nước gia tăng cho phát đô thị và khu dân cư. Chất lượng nước mặt bị suy giảm do phát triển khu dân cư.

- Môi trường không khí sẽ chịu tác động của hoạt động đô thị. Thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ phá hủy thảm thực vật, ảnh hưởng đến khả năng tự làm sạch không khí. Xây dựng cơ sở hạ tầng phát sinh ô nhiễm bụi lớn nhất;

- Tiện nghi môi trường chưa đáp ứng từ khu dân cư hiện hữu.

Bảng ĐMC-14. Tổng hợp mức độ tác động từ các khu chức năng

Mức độ tác động	Nhà ở		Công trình công cộng	Hạ tầng kỹ thuật	Cây xanh
	Hiện hữu	Xây mới			
Mức I	x	x			
Mức II			x		
Mức III				x	

Ghi chú:

Mức I: Mức tác động nhẹ;
 Mức II: Mức tác động trung bình;
 Mức III: Mức tác động nặng.

❖ **Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.**

Trên cơ sở Nghị định 40/2019-NĐ-CP ngày 13/5/2019 của chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường trong đó có quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường, danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM) trong KVQH được đề xuất như bảng sau:

Bảng ĐMC-15. Danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường

STT	Tên dự án
1	Các dự án xây dựng đơn vị ở trong KVQH có số dân ≥ 2000 người/150hộ hoặc có diện tích sàn ≥ 10.000 m ² .
2	Các dự án xây dựng các trạm bơm nước thải (TB): TB1, TB2, TB3, TB4, TB5, TB6.
3	Dự án xây dựng trạm xử lý nước thải khu vực
4	Dự án nạo vét xây dựng các tuyến rạch thoát nước và hồ chứa trong các tiểu khu KVQH có diện tích ≥ 5 ha.

10.5. Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch

a. Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện

Để phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện, nhóm chuyên gia môi trường đã cùng với các chuyên gia quy hoạch đưa ra một số giải pháp và được lồng ghép vào các giải pháp quy hoạch xây dựng. Cụ thể như:

- *Quy hoạch sử dụng hợp lý có hiệu quả đất đai:* (i) Các khu chức năng trong đồ án được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và phân đợt xây dựng hợp lý, hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng; (ii) Đảm bảo tỉ lệ diện tích cây xanh, mặt nước trong đồ án QH đạt 10,56% tổng diện tích QH, tiêu chuẩn cây xanh sử dụng công cộng đạt 1,93 m²/người, phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng, tuân thủ quy định về chỉ giới bảo vệ sông rạch, giao thông và đường điện.

- *Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh:* Đề xuất áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái, tăng cường việc trồng cây xung quanh các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải cục bộ, dọc sông, dọc đường điện và các trục giao thông chính.

- *Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật:* (i) Thu gom và xử lý triệt để nước thải, rác thải: (nước thải: sử dụng cả hệ thống thoát chung và riêng phù hợp với từng khu vực quy hoạch, rác thải: thu gom, xử lý tại nhà máy xử lý chất thải rắn thành phố; (ii) Giao thông: hệ thống giao thông nội bộ được điều chỉnh phù hợp với tính hình thực tế và định hướng trong QHC của thành phố Sóc Trăng; và (iii) Cấp nước: 100% hộ dân trong KVQH được cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước của thành phố Sóc Trăng.

- *Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu (BĐKH):* (i) Thiết kế cao độ nền ở cao độ có tính đến tác động của biến đổi khí hậu (BĐKH) và nước biển dâng (NBD); (ii) Cải tạo hệ thống thoát nước, thiết kế hệ thống cống ngầm hợp lý để thoát nước mưa triệt để tránh ngập úng cục bộ; và (iii) Giữ tối đa mặt nước, trong trường hợp phải san lấp được thay thế bằng hồ điều tiết kết hợp cảnh quan sinh thái.

b. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường.

Theo kết quả phân tích chất lượng môi trường khu vực dự án ở phương án “0” (không thực hiện quy hoạch) có thể thấy rằng mức chịu tải của môi trường không khí, môi trường đất và nước ngầm nhìn chung còn tương đối tốt, đáp ứng được yêu cầu đặt ra cho môi trường xung quanh và môi trường vi khí hậu sau này cho dự án.

Nguồn tiếp nhận nước thải của dự án là sông Maspero và sông Đính, nên chủ đầu tư cần có các biện pháp quản lý chất thải (nước thải và rác thải phát sinh) nghiêm ngặt theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành để bảo vệ nguồn nước:

- *Quản lý nước thải:* Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, trước khi thoát vào hệ thống cống. Nước thải y tế được xử lý tại chỗ bằng dây chuyền xử lý thích hợp, đạt mức độ tương đương nước thải sinh hoạt rồi thoát vào hệ thống cống nước thải. Toàn bộ nước thải tập trung về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực, xử lý đạt QCVN 7222:2002/BTNMT trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

- *Quản lý chất thải rắn:* Tổ chức thu gom rác từ các khu dân cư, khu chợ đầu mối và khu kho tàng kỹ thuật rồi chuyên đến xử lý tại Khu xử lý chất thải rắn.

- *Kiểm soát ô nhiễm không khí:* (i) Giáo dục ý thức người dân tuân thủ quy định trong tham gia giao thông; (ii) Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt

động của các dự án trong KVQH; (iii) Áp dụng tiêu chuẩn Euro 4 đối với các phương tiện tham gia giao thông đường bộ. Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch (điện, xăng sinh học E5, Khí thiên nhiên nén CNG, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG,...); và (iv) Tổ chức thực hiện trồng cây xanh đường phố, cây xanh cách ly (tuyến điện, sông rạch, trạm xử lý nước thải, ...) cây xanh cảnh quan bao quanh các tuyến đường nội bộ của khu vực quy hoạch;

- *Kiểm soát ô nhiễm nước mặt*: (i) Quản lý việc xả thải vào nguồn tiếp nhận; (ii) Quản lý việc thu gom rác từ các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác vào kênh rạch ao hồ; và (iii) Có kế hoạch cải tạo làm sạch nạo vét định kỳ kênh rạch trong KVQH.

10.6. Kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

Giám sát, quan trắc chất lượng môi trường có thể định nghĩa là một quá trình “quan trắc - đo đạc - ghi nhận - phân tích - xử lý và kiểm soát một cách thường xuyên, liên tục các thông số chất lượng môi trường. Việc quan trắc chất lượng môi trường không chỉ bên trong phạm vi ranh giới quy hoạch phân khu xây dựng Chợ đầu mối, phường 8, thành phố Sóc Trăng mà còn ở khu vực dân cư lân cận.

Các công tác giám sát chất lượng môi trường phải có kế hoạch và lịch trình cụ thể. Các số liệu quan trắc chất lượng môi trường phải thường xuyên được cập nhật và đánh giá.

Giai đoạn dự án đi vào vận hành, khai thác: Sau khu dự án đi vào vận hành, khai thác, vẫn cần tiếp tục thực hiện giám sát chất thải và môi trường xung quanh hàng năm theo định kỳ với các vị trí và chỉ tiêu như sau:

Bảng ĐMC-16: Đối tượng, chỉ tiêu, vị trí, tần suất giám sát môi trường

TT	Vị trí quan trắc	Số mẫu	Chỉ tiêu quan trắc	Tần suất	Chỉ tiêu so sánh
1	Giám sát chất lượng môi trường không khí và tiếng ồn				
1.1	- 1 điểm tại khu vực tập kết chất thải rắn	01	- Bụi lơ lửng, - Khí SO ₂ , NO ₂ , CO - Tiếng ồn.	6 tháng/lần	QCVN 05:2009/BTNMT; 26:2010/BTNMT
1.2	- 1 điểm tại bãi đỗ xe	01	- Bụi lơ lửng, - Khí SO ₂ , NO ₂ , CO - Tiếng ồn.	6 tháng/lần	QCVN 05:2009/BTNMT; 26:2010/BTNMT
2	Giám sát chất lượng nước mặt				
	- Các kênh nước mặt chảy qua khu dân cư	01	- pH, TSS, BOD, COD, Tổng N, Tổng P, NH ₄ ⁺ , dầu mỡ, hóa chất BVTV, Coliform	3 tháng/lần	QCVN 08:2008/BTNMT

TT	Vị trí quan trắc	Số mẫu	Chỉ tiêu quan trắc	Tần suất	Chỉ tiêu so sánh
3	Giám sát chất lượng nước thải				
3.1	- 1 điểm tại vị trí xả nước thải vào hệ thống cống thoát nước chung	01	Lưu lượng nước thải, pH, DO, COD, BOD ₅ , SS, tổng N, tổng P, NO ₂ , N-NO ₃ ⁻ , Fe _{tổng} , dầu mỡ, Coliform.	6 tháng/lần	QCVN 14:2008/BTNMT

XI. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU

A. RANH GIỚI, PHẠM VI, TÍNH CHẤT KHU VỰC QUY HOẠCH:

1. Ranh giới, phạm vi:

- Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu xây dựng Chợ đầu mối thuộc phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Diện tích khu vực lập quy hoạch là 299,3 ha.

- Ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp với Đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng);

+ Phía Đông giáp với Sông Saintard;

+ Phía Tây giáp với quy hoạch phân khu xây dựng khu số 8B, phường 8;

+ Phía Nam giáp với sông Maspero;

2. Tính chất:

- Là Chợ đầu mối của khu vực đồng bằng sông Cửu Long và khu vực phát triển đô thị mới trên địa bàn thành phố Sóc Trăng, đáp ứng yêu cầu phát triển trong điều kiện kinh tế hội nhập quốc tế, thu hút các dự án đầu tư vào các lĩnh vực sau:

- Đầu tư xây dựng Chợ đầu mối theo hướng chuẩn quốc tế và hệ thống hạ tầng phụ trợ các ngành bán buôn, bán lẻ nông, lâm, thủy, hải sản và đặc sản vùng, với phạm vi giao thương quốc tế, làm động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Sóc Trăng và vùng đồng bằng sông Cửu Long;

- Xây dựng tổ hợp các khu chức năng phát triển bổ trợ với Chợ đầu mối, nhằm khai thác hiệu quả chuỗi giá trị liên ngành với hệ thống hạ tầng được đầu tư đồng bộ, hiện đại.

- Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô phố; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hàng lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

B. VỊ TRÍ, RANH GIỚI, TÍNH CHẤT, QUY MÔ CÁC KHU CHỨC NĂNG TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH; CHỈ TIÊU VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CHIỀU CAO TỐI ĐA, TỐI THIỂU, CỐT XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TỪNG Ô PHỐ; CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, CỐT XÂY DỰNG VÀ CÁC YÊU CẦU CỤ THỂ VỀ KỸ THUẬT ĐỐI VỚI TỪNG TUYẾN ĐƯỜNG; PHẠM VI BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng:

1.1 Khu hiện hữu chính trang:

- Là khu vực tập hợp các công trình đã xây dựng hiện có trong khu vực bao gồm công trình nhà ở và các công trình dân dụng khác, công trình công cộng (Trung tâm hoạt động thanh thiếu niên, Cảng vụ nội địa khu vực 4, trường tiểu học Tân Thạnh, Đình thần Tân Thạnh,...).

- Quy mô 31,3ha; dân số khoảng 700 người. Cụ thể:

+ Đất hiện hữu chính trang (ở và công trình dân dụng khác), diện tích 19,0ha.

+ Đất công trình công cộng, diện tích 5,0ha.

+ Đất trường học (trường tiểu học Tân Thạnh), diện tích 0,2ha.

+ Đất tôn giáo, tín ngưỡng (chùa..), diện tích 0,2ha (giữ theo hiện trạng và không có định hướng quy hoạch khác hiện trạng).

1.2 Khu Bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch

- Là tổ hợp kinh tế thương mại dịch vụ thể hệ mới, lấy hoạt động bán buôn là trọng tâm, có vai trò chủ yếu thu hút, tập trung lượng hàng hóa lớn từ các nguồn sản xuất, kinh doanh của khu vực kinh tế hoặc của ngành hàng để tiếp tục phân phối tới các chợ và các kênh lưu thông khác.

- Quy mô 54,2ha; bao gồm các hạng mục chức năng sau:

+ Đất nhà vừa đầu mối, diện tích 17,4ha.

+ Đất vừa hải sản, diện tích 3,2ha.

+ Đất khu bách hóa tổng hợp, diện tích 1,5ha.

+ Đất vừa thịt, diện tích 2,8ha.

+ Đất kho bãi dịch vụ hỗ trợ, diện tích 7,4ha.

+ Đất sân bãi và hạ tầng kỹ thuật, diện tích 7,5ha.

+ Đất thương mại và dịch vụ, diện tích 1,3ha.

1.3 Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ

- Là tổ hợp các chức năng phục vụ nhu cầu thiết yếu của các đối tượng tham gia vào hoạt động buôn bán, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, nhà ở lưu trú, cây xanh, công viên, ...) và hạ tầng kỹ thuật. Khu vực bố trí

các nhóm nhà ở phục vụ nhu cầu lưu trú của thương nhân, công nhân, người lao động, bố trí tái định cư, nhà ở xã hội và người dân.

- Quy mô 83,8ha, bao gồm các chức năng:

+ Đất nhóm nhà ở, diện tích 41,9ha.

+ Đất phát triển hỗn hợp, diện tích 10,4ha (xây dựng công trình nhà ở, thương mại dịch vụ, công cộng, trường học (nếu cần)...).

+ Đất công trình công cộng (thương mại dịch vụ và y tế), diện tích 2,2ha.

+ Đất trường học (THCS, tiểu học, mầm non), diện tích 3,5ha.

+ Đất cây xanh công viên, diện tích 3,5ha.

1.4 Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ (các khu Logistics, các cơ sở cung ứng, bảo quản, chế biến, hậu cần, kho tàng, bến bãi)

- Là tổ hợp các chức năng đảm bảo nhu cầu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ và liên kết chặt chẽ với khu vực buôn bán, đáp ứng yêu cầu thu mua, sơ chế, chế biến, bảo quản, lưu trữ, vận chuyển, dịch vụ khác của các loại hàng hóa, nông, lâm, thủy, hải sản.

- Quy mô 130,0ha, bao gồm:

+ Đất công trình hành chính, dịch vụ; diện tích 7,0ha.

+ Đất cơ sở, kho tàng (cơ sở, kho tàng; dịch vụ logistics, dịch vụ cảng sông), diện tích 87,1ha.

+ Đất bến cảng, diện tích 4,0ha.

+ Đất các khu kỹ thuật, diện tích 1,3ha.

+ Đất cây xanh (cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly), diện tích 14,5ha.

2. Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng:

2.1 Khu hiện hữu của đô thị được chỉnh trang

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	TC tối đa (tầng)	MĐXD (%)	HSSDD tối đa (lần)
1	HT	Đất hiện hữu	19,0			
		HT.1	0,29	1-6	60-100	6,0
		HT.2	1,17	1-6	60-100	6,0
		HT.3	2,03	1-6	60-100	6,0
		HT.4	1,09	1-6	60-100	6,0
		HT.5	3,36	1-6	60-100	6,0
		HT.6	1,85	1-6	60-100	6,0
		HT.7	1,77	1-6	60-100	6,0
		HT.8	3,33	1-6	60-100	6,0

		HT.9	1,27	1-6	60-100	6,0
		HT.10	2,84	1-6	60-100	6,0
2	CC	Đất công trình công cộng	5,03	1-6		
		CC.1	3,45	1-6	30-40	2,4
		CC.2	1,55	1-6	30-40	2,4
		CC.3	0,04	1-6	50-80	
3	GD-HT	Đất trường học	0,2	1-3	30-40	1,2
4	TG	Đất tôn giáo, di tích	0,15	-	-	-
5		Đất giao thông	6,9			
		Tổng	31,3			

2.2 Khu bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	TC tối đa (tầng)	MĐXD (%)	HSSDD tối đa (lần)
1	C.1	Đất nhà vừa đầu mối	17,4	0-1	60-80	0,8
2	C.2	Đất vừa hải sản	3,2	1-2	40-60	1,2
3	C.3	Đất khu bách hóa, tổng hợp	1,5	1-2	40-60	1,2
4	C.4	Đất vừa thịt	2,8	1-2	40-60	1,2
5	C.5	Đất kho bãi dịch vụ hỗ trợ	7,4	1-2	60-80	1,6
6	C.6	Đất sân bãi và hạ tầng kỹ thuật	7,5	0-1	5-10	0,1
7	C.7	Đất thương mại và dịch vụ	1,3	2-6	60-80	4,8
8		Đất giao thông nội bộ và bãi xe	13,1			
		Tổng	54,2			

2.3 Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ

ST T	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	TC tối đa (tầng)	MĐXD (%)	HSSDD tối đa (lần)
1	N	Đất nhóm nhà ở	41,9			
		N1	0,4	1-6	60-80	4,8
		N2	2,9	1-6	60-80	4,8
		N3	2,9	1-6	60-80	4,8
		N4	2,3	1-6	60-80	4,8

		N5	2,4	1-6	60-80	4,8
		N6	4,5	1-6	60-80	4,8
		N7	2,3	1-6	60-80	4,8
		N8	2,3	1-6	60-80	4,8
		N9	2,5	1-6	60-80	4,8
		N10	1,3	1-6	60-80	4,8
		N11	5,3	1-6	60-80	4,8
		N12	4,4	1-6	60-80	4,8
		N13	4,2	1-6	60-80	4,8
		N14	4,4	1-6	60-80	4,8
2	PTHH	Đất phát triển hỗn hợp	10,4			
		PTHH-1	2,4	1-6	30-40	2,4
		PTHH-2	4,1	7-12	40-60	7,2
		PTHH-3	3,9	7-12	40-60	7,2
3	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	1,2			
		TMDV-1	0,6	2-6	60-80	4,8
		TMDV-2	0,6	2-6	60-80	4,8
4	YT	Đất y tế	1,0	1-3	30-40	1,2
5	GD	Đất trường học	3,52			
		GD-1	1,36	1-3	30-40	1,2
		GD-2	1,17	1-3	30-40	1,2
		GD-3	0,99	1-3	30-40	1,2
6	CXCV	Đất cây xanh công viên	3,53			
		CXCV-1	2,24	0-1	5	0,05
		CXCV-2	0,41	0-1	5	0,05
		CXCV-3	0,44	0-1	5	0,05
		CXCV-4	0,44	0-1	5	0,05
7		Đất giao thông	22,3			
		Tổng	83,8			

2.4 Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ

ST T	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	TC tối đa (tầng)	MĐXD (%)	HSSD Đ tối đa (lần)
1	PT-HC	Đất công trình hành chính, dịch vụ	7,0	7-12	40-60	7,2

2	PT-B	Đất cơ sở, kho tàng, logistics	51,11			
		PT-B.1	20,71	1-2	35-60	1,2
		PT-B.2	22,93	1-2	35-60	1,2
		PT-B.3	0,86	1-2	35-60	1,2
		PT-B.4	6,61	1-2	35-60	1,2
3	PT-A	Đất dịch vụ logistics	32,3	1-6	5	0,3
4	PT-C	Đất dịch vụ cảng	3,7			
6	BC	Đất bến cảng	4,0	1-2	5-10	0,1
7	HTKT	Đất các khu kỹ thuật	1,3	1-2	30-40	0,8
8	PT-CX	Đất cây xanh	14,5			
		Đất cây xanh cảnh quan	3,5	0-1	5	0,05
		Đất cây xanh cách ly	9,1	0-1	5	0,05
		Đất mặt nước	1,9	-	-	-
9		Đất giao thông	16,1			
		Tổng	130,0			

2.5 Cốt xây dựng:

Cao độ san lấp tối thiểu không chế lấy theo Đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng TP. Sóc Trăng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050”: Hsl \geq +2,00m.

- Hướng dốc san nền chủ đạo dốc từ Bắc sang Nam, độ dốc san nền chung là 0,1% đảm bảo thoát nước tự nhiên về phía sông Maspero, sông Saintard.

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

- Chiều cao san lấp trung bình: +0,8m - 1,3m.

- Hệ số đầm chặt: k=1,22.

3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, các yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hàng lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới xây dựng các tuyến đường là khoảng lùi xây dựng được xác định trên cơ sở tính chất sử dụng đất và phân cấp hạng tuyến đường.

- Khoảng lùi xây dựng được xác định cụ thể như sau:

+ Công viên cây xanh: : 10m

+ Đối với khu ở : 0 - 3m (theo từng trục đường).

+ Đối với khu CT TH, chính trang DC đô thị: 6m.

+ Đối với công trình giáo dục, y tế : 6m.

+ Đối với các cơ sở, kho . . . : 6 - 10m.

Bảng quy hoạch hệ thống giao thông							
STT	Hạng mục	Mặt cắt ngang	Chiều rộng (m)				
			Mặt đường	Vĩa hè	Phân cách	HLCX	Lộ giới
1	Đường Vành đai 2	B-B	10.5x2	5x2	9	-	40
2	Đường Cao Thắng	8-8	15	5x2	-	10	35
3	Đường Phạm Hùng	9-9	24	5x2	2	-	34
4	Đường N5	1-1	12.5x2	6x2	3	10x2	60
		2-2	12.5x2	6x2	3	-	40
		3-3	12.5x2	15x2	3	-	40
5	Đường D8	1-1	12.5x2	6x2	3	10x2	60
6	Đường D9	4-4	8.0x2	6x2	2	10x2	50
7	Đường D7	5-5	8.0x2	6x2	2	10	40
		6-6	8.0x2	6x2	2	-	30
8	Đường D10	6-6	8.0x2	6x2	2	-	30
9	Đường D6	6A-6A	7.0x2	5x2	6	-	30
10	Đường D4	6A-6A	7.0x2	5x2	6	-	30
11	Đường N2	7-7	10	5x2	-	-	20
12	Đường N3	7-7	10	5x2	-	-	20
13	Đường N4	7-7	10	5x2	-	-	20
14	Đường N6	7-7	10	5x2	-	-	20
15	Đường N7	7-7	10	5x2	-	-	20
16	Đường D2	7-7	10	5x2	-	-	20
17	Đường N8	8-8	15	5x2	-	-	25
18	Đường D6A	A-A	10	5+3	-	-	18
19	Đường D6B	A-A	10	5+3	-	-	18
20	Đường D3	10-10	12	5x2	-	-	22

4. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

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

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

- Trạm biến thế, hộp công tơ phải sử dụng trong hộp kín tránh gây mất mỹ quan và đảm bảo an toàn kỹ thuật.

C. CÁC TRỤC KHÔNG GIAN CHÍNH, CÁC ĐIỂM NHẤN CỦA ĐÔ THỊ:

1. Khu hiện hữu của đô thị được chỉnh trang

- Đối với những công trình hiện có đã xuống cấp cần xây dựng cải tạo chỉnh trang tạo bộ mặt cho khu vực.
- Những công trình xây dựng mới cần tuân thủ các quy định quản lý xây dựng của khu vực.
- Đề xuất xây dựng công trình công cộng đô thị tạo động lực phát triển cho khu vực.

2. Khu Bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch

- Tổ chức không gian nhà chợ chính, ưu tiên diện tích chủ yếu cho các hoạt động ngoài trời, đặc biệt chú ý diện tích giao thông cho các phương tiện vận chuyển đi lại. Diện tích kinh doanh (ngoài trời có mái) cho phép tính cả diện tích đỗ xe khi hoạt động mua bán diễn ra ngay trên phương tiện vận chuyển.
- Không gian nhà chợ chính và các hạng mục công trình có mái cần được ưu tiên bố trí ở hướng hợp lý, đón gió mát, tránh nóng trực tiếp, thuận lợi cho khách hàng tiếp cận từ mọi phía, đồng thời mang lại hiệu quả tốt cho cảnh quan khu vực.
- Các bộ phận: nhà kho, nhà vệ sinh, nhà dịch vụ tắm rửa, giặt là công cộng, trạm biến thế, trạm bơm nước nhà làm việc của Ban quản lý chợ, nhà trực bảo vệ, nơi thu gom (xử lý) rác, nhà để xe và các bộ phận công trình khác hợp khối để thuận lợi cho công tác quản lý.
- Không gian mua bán ngoài trời chủ yếu phục vụ đối tượng kinh doanh không thường xuyên (kinh doanh tự do). Tùy theo trường hợp cụ thể nên bố trí một số diện tích có mái che không có tường, dưới dạng đơn giản, có thể cố định hay di động nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho những người buôn bán và khách hàng, trong trường hợp thời tiết bất thường.
- Đường giao thông nội bộ được tổ chức theo ô bàn cờ, đáp ứng lưu thông thuận tiện, được phân luồng ra vào để tránh ùn tắc giao thông. Khoảng cách giữa 2 cổng nên từ 3m trở lên.
- Bố trí đường nội bộ để xe chữa cháy có thể đi vòng quanh nhà chợ, tiếp cận nhiều nhất với các phương tiện nhiều nhất với các diện tích của công trình.
- Bãi xe được thiết kế có mái, bố trí thuận tiện với các khu cửa ra vào. Có quy định nơi để riêng cho các loại xe.
- Với chợ có quy mô diện tích hợp khối được bố trí có sân vườn bên trong để đảm bảo thông thoáng

3. Khu chức năng đô thị mới gắn với hoạt động chợ

- Bao gồm 14 nhóm nhà ở, hạt nhân trung tâm là khu công viên cây xanh gắn với công trình y tế và trường học được bố trí trên trục cảnh quan chính hướng ra sông Maspero:

+ Đơn vị ở số 1 (phía Bắc trục đường N5) gồm 8 nhóm nhà ở với hạt nhân là công viên cây xanh lớn, trường THCS và trường tiểu học.

+ Đơn vị ở số 2 (phía Nam trục đường N5) gồm 6 nhóm nhà ở, hạt nhân là dải công viên cây xanh, trường mầm non và công trình y tế.

- Trục phụ liên kết các nhóm nhà ở với các khu chức năng khác, tạo sự tương tác và đảm bảo bán kính phục vụ 500m.

- Khu dân cư giáp ranh với khu chợ đầu mối đề xuất là khu phố chợ gắn với Khu bán buôn, bán lẻ.

- Trục ven sông Maspero là tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ cao tầng đóng vai trò công trình điểm nhấn đô thị.

4. Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ

- Nguyên tắc tổ chức tổng mặt bằng dựa vào hình dáng ranh khu đất. Phát triển các tuyến giao thông mới theo hướng song song và vuông góc với tuyến giao thông theo định hướng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Sóc Trăng và kết nối Đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng) để thuận tiện liên kết các khu vực xung quanh. Với giải pháp giao thông theo kiểu ô bàn cờ sẽ có nhiều ưu điểm, thuận lợi cho việc phân chia lô đất, tạo cho khu vực có bố cục không gian trật tự, thuận lợi tổ chức giao thông và bố trí hạ tầng kỹ thuật.

- Lối vào chính khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ tại vị trí giao cắt giữa trục đường tỉnh 933 và đường D9 giúp việc tiếp cận từ bên ngoài đến Khu dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ dễ dàng, thuận lợi hơn. Lối vào từ hướng Đông phía sông Saintard (Kênh Phú Hữu - Bãi Xàu) là hướng tiếp cận với các dịch vụ cảng sông, vận chuyển hàng hóa theo đường thủy.

- Bố trí các lô đất có cùng tính chất, có liên quan với nhau về mặt sử dụng và xử lý các chất thải.

- Tổ chức hệ thống cây xanh cách ly, cây xanh dọc đường kết hợp các mương thu nước, hồ nước tạo ra tuyến hành lang xanh cảnh quan, điều hòa không khí cho toàn vực. Các dải cây xanh dọc các tuyến đường được quy hoạch với bề rộng từ 10-20m (từ chỉ giới đường đỏ vào tới hàng rào các cơ sở) đây là phần cây xanh vừa có tác dụng tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp, cũng như cải tạo vi khí hậu cho khu vực, vừa là hệ thống thoát nước tự nhiên.

- Cây xanh sẽ được lựa chọn phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng khu vực để tạo các mảng xanh, bóng mát và mỹ quan.

- Hệ thống thoát nước được ưu tiên theo hướng thoát nước tự nhiên, bố trí mương thu nước và các thảm thực vật: cỏ, cây xanh chạy dọc trên vỉa hè của các tuyến đường vừa giúp thoát nước tự nhiên, vừa tạo được cảnh quan.

- Bố cục không gian (phân bổ công năng và công trình tiện ích):

+ Bố trí không gian hợp lý, bố cục liên hoàn tạo không gian đẹp, thuận lợi cho sản xuất.

+ Bố trí theo hướng mở, các cơ sở tiếp cận với các trục giao thông mạch lạc, không chùng chéo, thuận tiện đi lại.

5. Quy định về Kiến trúc - xây dựng các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực:

5.1 Đối với nhà ở hiện hữu:

- Mật độ xây dựng: 60 - 100% (tùy theo diện tích lô đất).

- Tầng cao: 1 - 6 tầng.

- Khoảng lùi: 0m.

5.2 Đối với nhà xây dựng mới

- Mật độ xây dựng: 60 - 90% (tùy theo diện tích lô đất).

- Tầng cao: 1 - 6 tầng.

- Hình thức kiến trúc:

+ Kiến trúc hiện đại

+ Chọn màu sáng nhạt, trung tính làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, sử dụng các màu đậm nổi bật làm màu nhấn công trình

+ Thiết kế màu sắc cho mái nhà, tường ngoài và mặt đường toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

5.3 Đối với công trình công cộng:

- Mật độ xây dựng: 30 - 40% (tùy theo diện tích lô đất và loại công trình).

- Tầng cao: 2 - 6 tầng

- Khoảng lùi tối thiểu 6 - 10m (tùy theo lộ giới đường và quy mô công trình đảm bảo mỹ quan và cảnh quan trục đường).

- Hình thức kiến trúc:

+ Kiến trúc hiện đại, sử dụng hình khối lớn.

+ Màu sắc: các màu trung tính: nhạt, trắng, trắng ngà....., sử dụng các màu đậm nổi bật làm màu nhấn công trình .

+ Màu sắc phù hợp với lịch sử đô thị, cảnh quan thiên nhiên, tập quán và sự cảm thụ của người dân bản địa.

5.4 Đối với công trình hỗn hợp cao tầng:

- Mật độ xây dựng: 30 - 60% (tùy theo diện tích lô đất và loại công trình).
- Tầng cao: ≥ 06 tầng.
- Khoảng lùi tối thiểu 6 - 10m (tùy theo lộ giới đường và quy mô công trình đảm bảo mỹ quan và cảnh quan trực đường).
- Hình thức kiến trúc:
 - + Kiến trúc hiện đại, sử dụng hình khối lớn.
 - + Màu sắc: các màu trung tính: nhạt, trắng, trắng ngà....., sử dụng các màu đậm nổi bật làm màu nhấn công trình.
 - + Màu sắc phù hợp với lịch sử đô thị, cảnh quan thiên nhiên, tập quán và sự cảm thụ của người dân bản địa.

5.5 Đối với bán buôn, bán lẻ và phục vụ du lịch

- Mật độ xây dựng: 10 - 80% (tùy theo chức năng sử dụng).
- Tầng cao công trình đối với nhà chợ chính: khi xác định chiều cao chợ cần chú ý tới các yếu tố như chỉ tiêu khối tích, độ thông thoáng, tiếng ồn và hệ thống chiếu sáng tự nhiên.
- Hình thức kiến trúc:
 - + Kết cấu Khung BTCT chịu lực, hoặc khung nhà kết cấu thép tiền chế.
 - + Chợ là công trình thường có diện tích mái lớn, nên công tác chống nóng, chống thấm và chống dột cần lưu ý: (Đối với mái dốc: sử dụng vật liệu nhẹ cần phải có độ dốc hợp lý, đảm bảo cách nhiệt, chống nóng, chống ồn, chống thấm, chống ăn mòn, chống mưa hắt, gió bão và bịt kín các khe hở để tránh gió thổi ngược; Đối với mái bằng phải đảm bảo đạt các tiêu chuẩn: độ dốc thoát nước, diện tích và kích thước bố trí các khe co giãn nhiệt, vật liệu tạo dốc, chống nóng và chống thấm)
 - + Vật liệu cấu tạo cửa, các vách ngăn lô quầy, vật liệu làm trần trong nhà chợ chính phải sử dụng các vật liệu khó cháy. Sàn nên sử dụng vật liệu chống trơn, có độ dốc phù hợp để thoát nước.

5.6 Khu vực các cơ sở dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ

- **Đối với công trình hành chính, dịch vụ:**
 - Mật độ xây dựng: 30 - 40%.
 - Khoảng lùi mặt tiền từ ≥ 6 m (tùy theo lộ giới đường và quy mô công trình đảm bảo mỹ quan và cảnh quan trực đường).
 - Diện tích cây xanh trong khuôn viên: $> 10\%$.
 - Tầng cao: 7 - 12 tầng.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, nổi bật, công năng hợp lý, hài hòa với cảnh quan xung quanh.

▪ *Khu xây dựng các cơ sở dịch vụ hậu cần, hạ tầng phụ trợ*

- Mật độ xây dựng: 35 - 60% (tùy theo diện tích lô đất và tầng cao xây dựng).

- Diện tích cây xanh trong khuôn viên khu đất: > 20%.

- Tầng cao công trình: Theo QCVN 01:2008.

- Khoảng lùi: $\geq 8\text{m}$ đối với trục chính D3, D4 và $\geq 6\text{m}$ với các tuyến đường còn lại.

- Tường rào: Đối với các mặt tiếp giáp với các trục đường phân xây kín cao tối đa 60cm, phần trên thống nhất bằng song sắt, có thể có kết hợp cây leo. Còn đối với các mặt tiếp giáp với các cơ sở thì tường rào được xây kín. Chiều cao tường rào > 2,5m.

- Hình thức kiến trúc:

+ Hiện đại, mỹ thuật, công năng hợp lý.

+ Kết cấu Khung BTCT chịu lực, hoặc khung nhà kết cấu thép tiền chế.

+ Màu sắc công trình: Màu sáng phù hợp với khí hậu nhiệt đới.

▪ *Khu xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật*

- Khu xử lý nước thải, trạm cấp nước và trạm điện được xây dựng trong khu đất riêng, có cây xanh cách ly bao xung quanh, mật độ xây dựng 30 - 40%.

- Tầng cao: 1 - 2 tầng.

5.7 Khu cây xanh cảnh quan - mặt nước

- Khu cây xanh công viên: mật độ xây dựng 5%. Tầng cao: 1 tầng.

- Khu cây xanh cách ly, mặt nước: không xây dựng.

D. VỊ TRÍ, QUY MÔ VÀ PHẠM VI BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NGẦM:

Khoảng cách của các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

E. KHU VỰC BẢO TỒN, CẢI TẠO, CHỈNH TRANG DI TÍCH LỊCH SỬ, VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, ĐỊA HÌNH CẢNH QUAN VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:

Khu vực lập quy hoạch hiện trạng không có các khu di tích, danh lam thắng cảnh . . . và chỉ có công trình tín ngưỡng là Đình Thần Tân Thạnh được giữ lại theo hiện trạng không có đề xuất quy hoạch mở rộng hay cải tạo chỉnh trang khu đình này.

Bảo vệ môi trường theo Luật định và tuân thủ theo các yêu cầu sau:

- Các yêu cầu quản lý quy hoạch xây dựng về vệ sinh môi trường trong khu vực nghiên cứu như sau:

Các yêu cầu quản lý quy hoạch xây dựng trong quá trình thi công xây dựng:

+ Áp dụng biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các thao tác và quá trình thi công để đảm bảo an toàn lao động và hạn chế tối đa gây ô nhiễm môi trường.

+ Tránh sử dụng các máy móc thi công đã cũ, phát sinh nhiều khí thải và tiếng ồn lớn.

+ Có biện pháp san nền đảm bảo nguyên tắc san lấp từng khu vực, tránh gây úng ngập.

+ Lập hàng rào cách ly các khu vực nguy hiểm. Che chắn những khu vực phát sinh bụi và dùng xe tưới nước để rửa đường.

+ Xây dựng các nhà vệ sinh tạm thời phục vụ công nhân viên công trường xây dựng, có những biện pháp chống gây ô nhiễm với môi trường xung quanh.

+ Việc vận chuyển chất thải phải sử dụng các hộp gen, thùng chứa có nắp đậy kín và phải được vận chuyển đi ngay trong ngày, tránh ùn tắc, tồn đọng trên công trường làm rơi vãi vào mương gây tắc nghẽn dòng chảy.

+ Các chất thải sinh hoạt do cán bộ và công nhân xây dựng thải ra, các chất thải rắn trong quá trình thi công xây dựng cần được tập trung tại bãi chứa quy định, sau đó sẽ được thu gom chở đi xử lý theo quy định.

- Các yêu cầu quản lý quy hoạch xây dựng trong quá trình khai thác sử dụng: Khi dự án đi vào hoạt động, các tác động đến môi trường chủ yếu là các tác động tích cực. Tuy nhiên cần có các biện pháp để hạn chế các tác động tiêu cực có thể phát sinh, ảnh hưởng đến môi trường:

+ Rác thải được thu gom phân loại tại nguồn, tập kết tại các thùng rác quy định, thu gom và mang đi hàng ngày bằng hệ thống thu gom rác thải của khu vực.

+ Cần có giải pháp kiến trúc bên ngoài và bên trong công trình đối với những khu nhà gần đường giao thông chính để giảm tiếng ồn và khói bụi do phương tiện giao thông gây ra.

+ Nghiêm cấm các phương tiện tham gia giao thông bấm còi bừa bãi trong khu vực, tránh làm ảnh hưởng đến cuộc sống người dân.

+ Bố trí các xe chuyên dụng để tưới rửa đường trên những trục đường chính trong khu vực. Nghiêm cấm các xe chở vật liệu, phế thải không che đậy kỹ khi đi vào khu vực này.

+ Có giải pháp kỹ thuật kết hợp mỹ quan để làm giảm mức độ ô nhiễm của các trạm bơm nước thải.

+ Rác thải và nước thải bệnh viện phải được thu gom, xử lý riêng theo các quy định hiện hành trước khi đổ vào hệ thống thoát nước chung của khu vực

XII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

12.1. Kết luận

- Hiện nay, Việt Nam đang có 36 chợ đầu mối kinh doanh chủ yếu: Rau, củ, quả, thịt cá, nông sản tươi với thời gian tiêu thụ ngắn, giá trị đơn thuần với quy mô các chợ vừa và nhỏ, chưa kết nối thành hệ thống. Các chợ hoạt động đơn lẻ, phạm vi chủ yếu nội địa, chưa kết nối mạnh thị trường quốc tế, chưa thể hiện được vai trò là kênh thương mại lớn, dẫn dắt thị trường bán buôn, bán lẻ trong nước. Đối với Chợ thể hệ 1 đang thiếu và bị quá tải, chưa phát triển tốt thương mại điện tử và khai thác tốt du lịch chợ đầu mối và chưa đáp ứng tốt nhu cầu đời sống vật chất, tinh thần và tiện nghi thương mại cho thương nhân, người lao động.

- Việc đầu tư xây dựng tổ hợp kinh tế thương mại dịch vụ thể hệ mới, hoạt động bán buôn là trọng tâm, mô hình chợ điển hình, văn minh hiện đại hàng đầu tại Việt Nam là rất cần thiết.

- Tỉnh Sóc Trăng có vị trí kinh tế chiến lược, trung tâm kết nối giao thương với nhiều tỉnh, thành trong khu vực. Thuận lợi về giao thông đường bộ, đường thủy, cảng sông, cảng biển và cách sân bay quốc tế Cần Thơ 60km.

- Vì vậy, xây dựng Chợ đầu mối là định hướng phát triển kinh tế phù hợp với quy hoạch chung Thành phố Sóc Trăng và vùng kinh tế trọng điểm vùng phía Nam.

- Dự án thực hiện mang lại những hiệu quả kinh tế-xã hội sau:

+ Giải quyết đầu ra nông sản địa phương và khu vực;

+ Khép kín chuỗi giá trị hàng hóa dịch vụ, tăng sức mạnh cạnh tranh thị trường nội địa;

+ Phát triển KTXH địa phương và khu vực;

+ Tạo ra di sản thương mại đặc biệt cho khu vực;

-
- + Góp phần phát triển hệ thống chợ đầu mối quốc gia;
 - + Chợ đầu mối là công cụ chính sách công về sức khỏe quốc gia, an ninh lương thực, xây dựng thương hiệu hàng hóa, nông sản quốc gia và là động lực đặc biệt thúc đẩy phát triển KTXH địa phương.

12.2. Kiến nghị

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Chợ đầu mối - phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng để làm cơ sở thực hiện các thủ tục tiếp theo. Đồng thời, quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai theo quy hoạch được phê duyệt. Tiến hành lập và triển khai các dự án xây dựng đồng bộ theo quy hoạch.

