

Số: 1583/QĐ-UBND

TP.Sóc Trăng, ngày 26 tháng 09 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 5D, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000.

SỞ XÂY DỰNG TỈNH SÓC TRĂNG

ĐẾN

Số: 5243

Ngày 25/10/18

Chuyển:.....

Căn cứ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG

Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 2015;

Lưu Hồ Sơ Số:.....

Căn cứ

Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 06 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 5346/QĐ-UBND ngày 29 tháng 09 năm 2017 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán điều chỉnh quy hoạch phân khu số 5D, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

Xét tờ trình số 392/TTr-QLĐT ngày 14 tháng 09 năm 2018 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 5D, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 5D, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000, cụ thể như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 5D, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000.

2. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu 5D thuộc phường 5, thành phố Sóc Trăng.

+ Phía Bắc giáp đất hộ dân.

+ Phía Nam giáp đất hộ dân.

+ Phía Tây giáp đường Tôn Đức Thắng, Lương Định Của.

+ Phía Đông giáp đất hộ dân.

3. Tính chất đô thị:

- Kết hợp với các khu quy hoạch đô thị mới và các khu cây xanh thể dục thể thao thuộc Phường 5 hoàn chỉnh động lực phát triển cho khu vực phía Đông Bắc của thành phố.

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

4. Các chỉ tiêu cơ bản của đồ án quy hoạch:

4.1. Quy mô dân số:

- Diện tích nghiên cứu: 627,14 ha.
- Diện tích lập quy hoạch: 543,87 ha.
- Quy mô đất dân dụng bình quân toàn đô thị: 212m²/người
- Quy mô dân số tính toán: 11.392 người.

4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng:

- Chỉ tiêu đất dân dụng trong đô thị ≥ 61 m²/người.
- Chỉ tiêu các loại đất trong khu ở: 25-28 m²/người.
- Đất xây dựng nhà ở: 19-21 m²/người.
- Công trình công cộng cấp khu ở: $\geq 1,5$ m²/người.
- Đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đô thị ≥ 5 m²/người.
- Đất cây xanh, công viên thể dục thể thao đô thị: ≥ 6 m²/người.
- Đất đường giao thông và giao thông tĩnh (đến đường phân khu vực) $\geq 18\%$ đất XD đô thị.

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

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

5. Định hướng quy hoạch:

5.1. Phân khu chức năng:

Bao gồm các khu chức năng chính sau:

- Đất thương mại dịch vụ, du lịch cấp đô thị.
- Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

- Đất phát triển dân cư: Tổ chức thành 2 đơn vị ở hoàn chỉnh bao gồm hệ thống công trình hạ tầng xã hội: công cộng, dịch vụ, nhà trẻ, trường học, công viên cây xanh thể dục thể thao

- Vùng nông nghiệp công nghệ cao kết hợp du lịch homestay.

5.2. Tổ chức quy hoạch các khu chức năng:

a) Các khu vực nhà ở:

* Khu ở dân cư cải tạo, chỉnh trang: Nằm giáp phân khu 5A, dọc đường Tôn Đức Thắng, Lương Định Của, đây là khu nhà ở dân cư hiện trạng với nhiều loại nhà ở như nhà ở liền kề, đơn lập, song lập, biệt thự nhà vườn.

* Khu ở dân cư xây dựng mới: Nằm phía Nam đường Vành Đai 2, đây là khu ở dân cư quy hoạch mới với hạ tầng kỹ thuật tốt, khu công viên cây xanh, khu giáo dục, thương mại dịch vụ được quy hoạch xung quanh để phục vụ khu này.

b) Khu giáo dục: Nằm ở phía Nam của phân khu trên trục đường liên khu vực với diện tích 2,6 ha là quỹ đất trường cấp 3 kết hợp với quỹ đất giáo dục trong lõi của 2 đơn vị ở đảm bảo phục vụ người dân tại phân khu và người dân lân cận.

c) Khu dịch vụ-thương mại tổng hợp: Nằm tại nút giao giữa đường Tôn Đức Thắng và đường Vành Đai 2 với diện tích 6,012 ha dành cho hoạt động kinh doanh, dịch vụ phục vụ người dân tại phân khu và người dân lân cận.

d) Khu công viên- cây xanh: Mạng lưới công viên cây xanh được bố trí tại trung tâm các đơn vị ở kết hợp với mạng lưới công trình công cộng khu ở và công cộng đô thị là điểm nhấn cảnh quan, thư giãn và tập thể dục thể thao của người dân.

e) Vùng cảnh quan nông nghiệp công nghệ cao: Vùng cảnh quan nông nghiệp công nghệ cao với diện tích 227,957 ha tận dụng điều kiện tự nhiên hiện trạng quỹ đất nông nghiệp hiện có, vừa là quỹ đất dự trữ phát triển đô thị vừa tạo điểm nhấn về cảnh quan, thu hút đầu tư tạo công ăn việc làm ổn định đời sống dân cư khu vực.

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Do mạng lưới giao thông chính, tuyến kênh 77 chạy dọc khu vực và tạo thành mạng ô cờ nên bố cục không gian kiến trúc cảnh quan lấy các ngã tư làm các điểm nhấn, các tuyến kênh mương để phát triển theo dải, đất dự trữ phát triển làm vùng cảnh quan Nông nghiệp công nghệ cao.

- Chủ đạo là ngã tư Tôn Đức Thắng và đường Vành Đai 2 tại đây tổ chức quảng trường, không gian mở, bố trí các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, du lịch cấp đô thị và khu vực, tạo điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ phía Bắc đô thị.

- Các trục Bắc Nam là đường liên khu vực và kênh 77 làm trục kết nối với phân khu 5C, vùng cảnh quan đô thị.

- Trục Đông Tây kết nối quy hoạch phân khu số 5E, đây là đường liên khu vực do đó cũng bố trí các công trình công cộng, thương mại phục vụ cho các đơn vị ở xung quanh.

- Các công trình công cộng nằm tại các nút giao thông và tại trung tâm các đơn vị ở với kiến trúc hiện đại, màu sắc tươi sáng, quy mô khá lớn làm cho bộ mặt đô thị khu vực khang trang, đông đúc.

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

- Các cụm làng xóm và nhà ở kết hợp homestay với kiến trúc độc đáo mang đặc trưng của thành phố hài hòa với vùng cảnh quan nông nghiệp công nghệ cao.

- Các khu công viên cây xanh, thể dục thể thao với diện tích lớn nằm phía Nam, phía Tây của phân khu và đối xứng qua tuyến kênh 77 tạo cảnh quan hài hòa, cân đối, phục vụ người dân được tốt hơn.

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

5.4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(Ha)	(%)
A. ĐẤT DÂN DỤNG			
I	ĐẤT CÔNG CỘNG	67,23	12,36%
1	Đất công cộng	19,33	3,55%
	- Đất công trình công cộng cấp đô thị	8,61	
	- Đất công cộng khu ở	0,92	
	- Trung tâm văn hóa	3,124	
	- Nhà văn hóa	4,517	
	- Trung tâm thương mại dịch vụ	2,149	
2.	Đất giáo dục	9,10	1,67%
	- Nhà trẻ	1,734	
	- Trường tiểu học	2,118	
	- Trường THCS	2,653	
	- Trường THPT cấp 3	2,597	

3	Đất cây xanh	38,81	7,14%
	- Đất cây xanh cấp đô thị	8,98	
	- Đất cây xanh cách ly	16,38	
	- Cây xanh đơn vị ở	13,45	
II	ĐẤT Ở	181,078	33,29%
1	Đất ở cải tạo chỉnh trang	97,65	
2	Đất ở mật độ thấp	13,73	
3	Đất ở dân dụng	69,703	
B. ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG			
I	ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ	0,314	0,06%
	- Đất y tế quy hoạch mới	0,314	%
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HTKT	0,754	0,14%
	- Đất bãi đỗ xe	0,754	
C. ĐẤT KHÁC			
I	ĐẤT GIAO THÔNG	276,94	50,92%
II	ĐẤT NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO	227,95	41,91%
III	MẶT NƯỚC	17,56	3,23%
TỔNG CỘNG (A+B)		543,87	100%

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

+ Đối với khu vực có cao độ lớn $\geq 1,80\text{m}$ thì giữ nguyên cao độ hiện có chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình. Đối với khu vực có cao độ thấp hơn $< 1,80\text{m}$ khi xây dựng cần tôn nền đến cao độ $H_{xd} \geq +1,80\text{m}$.

+ Tổng khối lượng đất đắp nền là $W = 610.130 \text{ m}^3$.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Nạo vét mở rộng các kênh tiêu hiện có là kênh Cầu Xéo $B=15\text{m}$, kênh Chông Chác $B=14\text{m}$, kênh Lưu Sên $B=20\text{m}$ và kênh 77 $B=20\text{m}$, thoát theo các hướng Đông Tây Nam Bắc. Hướng thoát chính ra hệ thống kênh Cầu Xéo, Lưu Sên, kênh 77 và kênh Chông Chác.

+ Hướng cục bộ: Toàn khu vực được chia làm 02 lưu vực thoát như sau:
Lưu vực 1: là phần phía Tây kênh 77, thoát ra kênh Cầu Xéo, kênh 77 và kênh Chông Chác; Lưu vực 2: là phần phía Đông kênh 77, thoát ra kênh 77, kênh 2/9 và kênh Lưu Sên.

6.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Vành đai 2 là trục đường chính đô thị có lộ giới rộng 40m, trong đó mặt đường rộng 12,25mx2, vỉa hè rộng 6,25mx2 và dải phân cách rộng 3m (6,25-12,25-3-12,25-6,25).

- Đường Tôn Đức Thắng, Lương Định Của là các trục đường giao thông đối ngoại có lộ giới rộng 24m, gồm lòng đường rộng 12m, vỉa hè rộng 6mx2 (6-12-6).

- Đường 5D-1 là trục đường giao thông đối ngoại có lộ giới rộng 36m, trong đó mặt đường rộng 11,5mx2, vỉa hè rộng 6mx2=12m và dải phân cách rộng 1m (6-11,5-1-11,5-6).

- Đường 5D-2 là trục đường phân khu vực có lộ giới rộng 30m, trong đó mặt đường rộng 8mx2=16m, vỉa hè rộng 6mx2 và dải phân cách rộng 2m (6-8-2-8-6).

- Đường 5D-3 là trục đường giao thông đối ngoại có lộ giới rộng 30m, trong đó mặt đường rộng 8mx2=16m, vỉa hè rộng 6mx2 và dải phân cách rộng 2m (6-8-2-8-6).

b) Giao thông đối nội:

- Đường 5D-4 là trục đường chính khu vực có lộ giới rộng 26m, trong đó mặt đường rộng 14m, vỉa hè rộng 6mx2 (6-14-6).

- Đường 5D-6, 5D-7, 5D-8, 5D-9 là các trục đường khu vực có lộ giới rộng 20,5m, trong đó mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 5mx2 (5-10,5-5).

- Đường 5D-10 có lộ giới rộng 15m, trong đó mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m và 3m (5-7-3).

- Đường 5D-12, 5D-13, 5D-14, 5D-15, 5D-16 có lộ giới 13m, trong đó mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng 3mx2 (3-7-3).

- Đường 5D-11 có lộ giới rộng 11,5m trong đó mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m và 2,5m (2-7-2,5).

c) Bãi đỗ xe:

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

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: nhà máy nước số 1 hiện có, công suất hiện tại 14.000m³/ngày; dài hạn 22.000m³/ngày và nhà máy nước số 08 dự kiến xây dựng, công suất giai đoạn 1 đến 2020 đạt 10.000m³/ngày; dài hạn 20.000m³/ngày.

- Lưu lượng cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước cho khu quy hoạch được dự báo khoảng 4.100 m³/ngày đêm.

- Hệ thống ống cấp: Đường ống có đường kính từ Ø100-Ø200mm phân phối dùng ống nhựa HDPE; Bố trí trên các tuyến ống có đường kính ≥Ø100 các hố

van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối; đường kính $\leq \text{Ø}100$ bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.

- Sử dụng mạng lưới chữa cháy kết hợp chung với cấp nước sinh hoạt và công nghiệp.

6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải của khu vực khoảng 2.400m³/ngđ. Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh là 12 tấn. Tổng số lượng đất nghĩa trang phục vụ cho khu vực là 0,72ha.

a) *Thoát nước thải:* Hệ thống thoát nước của khu đô thị là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, có đường kính từ D300-D800mm. Nước thải của toàn khu vực được đưa về trạm xử lý nước thải số I, công suất giai đoạn I là 13.200m³/ngđ; dài hạn công suất 19.500m³/ngđ theo quy hoạch chung thoát nước thải thành phố.

b) *Vệ sinh môi trường:*

Rác thải từ các hộ dân gia đình, các công trình công cộng, được thu gom và chở đến trạm trung chuyển rác. Từ trạm trung chuyển, rác được vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thành phố Sóc Trăng.

6.5. Cấp điện:

- Tổng phụ tải yêu cầu toàn khu vực giai đoạn định hình khoảng 15MW tương đương 18MVA.

- Nguồn điện: Tuân thủ theo Quy hoạch chung thành phố Sóc Trăng và Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Sóc Trăng. Giai đoạn đầu: Nguồn điện cấp cho khu vực từ đường dây điện trung thế 22KV của trạm 110KV Sóc Trăng công suất 2x63MVA. Dài hạn khi khu vực nghiên cứu thiết kế đã định hình sẽ xây dựng riêng 01 trạm 110KV công suất 2x40MVA để cấp điện cho các phụ tải trong khu vực và các khu vực lân cận.

6.6. Thông tin liên lạc

Tổng nhu cầu thuê bao điện thoại: 3.839 thuê bao; Tổng nhu cầu thuê bao internet: 1.920 thuê bao.

Nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được lấy từ trạm HOST thành phố Sóc Trăng. Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cấp cho các mạng cáp thuê bao.

7. Danh mục dự án, công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

a) Các dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn đầu:

- Xây dựng mới tuyến đường vành đai 2, 5D-1 (kêu gọi đầu tư).
- Trường Mẫu giáo (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).
- Trường Tiểu học (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).

- Trường Trung học cơ sở (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).
- Trường Trung học phổ thông cấp 3 (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).
- Trung tâm thương mại dịch vụ (kêu gọi đầu tư).

b) Các dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn sau:

- Xây dựng mới các tuyến đường 5D-2, 5D-3, 5D-4, 5D-5, 5D-6, 5D-7, 5D-8, 5D-9, 5D-10, 5D-11, 5D-12, 5D-13, 5D-14, 5D-15, 5D-16 (kêu gọi đầu tư).
- Nhà văn hóa, trung tâm văn hóa (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).
- Công viên cây xanh, thể dục thể thao (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).
- Bãi đỗ xe (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).

Điều 2.

1. Giao phòng Quản lý đô thị phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch theo Biên bản thẩm định, đồng thời cung cấp đầy đủ hồ sơ cho địa phương và các đơn vị liên quan theo quy định.

2. Giao Trưởng phòng Quản lý đô thị phối hợp với đơn vị tư vấn, UBND Phường 5 và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch này theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND thành phố, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Quản lý Đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi Trường, Chủ tịch HĐND, UBND Phường 5 thành phố Sóc Trăng, Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Bình Dương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./. *TZ*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch; PCT;
- NCTH (N);
- P.QLĐT;
- Lưu VP (kèm HS) *[Signature]*

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Hoàng Hợp