

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch Phân khu số 7B, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

SỞ XÂY DỰNG TỈNH SÓC TRĂNG

**ĐẾN** Số 209.....  
Ngày 18.5.18...

Chuyển:.....  
Lưu Hồ Sơ Số:.....

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch Phân khu số 7B, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch Phân khu số 7B, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, với một số nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Quy hoạch Phân khu số 7B, Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

**2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch Phân khu số 7B nằm trên địa giới hành chính của phường 6, phường 7, thành phố Sóc Trăng và một phần xã An Hiệp, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, với diện tích khoảng 471,98 ha, phạm vi ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Kênh thủy lợi và ranh Phường 5;
- Phía Tây giáp: Quốc lộ 1;
- Phía Nam giáp: Dân cư khu vực đường Trần Quốc Toản;
- Phía Bắc giáp: Quốc lộ 60 (khu công nghiệp An Nghiệp) và kênh thủy lợi thuộc xã Phú Tân, huyện Châu Thành.

**3. Tính chất đô thị:**

- Là phân khu chức năng có vai trò thúc đẩy sự phát triển về đô thị phía Bắc của thành phố Sóc Trăng.
- Là khu chức năng phát triển về dịch vụ - thương mại, các khu ở đô thị, các công trình dịch vụ đô thị...

#### **4. Các chỉ tiêu cơ bản:**

##### **4.1. Quy mô dân số:**

- Quy mô diện tích 471,98 ha.
- Quy mô đất xây dựng đô thị bình quân/người: 200 m<sup>2</sup>/người.
- Quy mô dân số tính toán: 23.599 người.

##### **4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng:**

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

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

- Cấp điện sinh hoạt:  $\geq 850\text{ kwh}/\text{người}/\text{năm}$
- Cấp nước sinh hoạt:  $\geq 125\text{ l}/\text{người}/\text{ngày}-\text{đêm}$
- Thoát nước bản: 80% lượng nước cấp cho sinh hoạt.
- Chỉ tiêu đất giao thông trong khu dân dụng:  $\geq 13\text{ m}^2/\text{người}$ .
- Chất thải rắn: 1,0 kg/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:

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

Các khu chức năng hiện hữu như: các khu dân cư, các công trình công cộng, các công trình thương mại – dịch vụ, các công trình công cộng...

##### **5.2. Tổ chức quy hoạch các khu chức năng:**

a) Các khu vực nhà ở:

- Nhà ở được phân bố trên toàn khu quy hoạch nhằm đảm bảo các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng phục vụ dân cư như: Công trình thương mại - dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh - thể dục thể thao - giải trí, và các tiện ích đô thị khác ...

- Các loại nhà ở gồm: Nhà ở hiện trạng giữ lại cải tạo, chỉnh trang; nhà ở xây mới theo dạng liền kề, đơn lập, song lập ...; nhà ở thu nhập thấp; nhà ở công nhân; nhà ở thương mại theo dự án...

*a.1. Nhà ở và đất ở hiện trạng giữ lại cải tạo, chỉnh trang ở các khu vực:*

- Dọc theo Quốc lộ 1;
- Dọc theo Quốc lộ 60;
- Khu dân cư Minh Châu;
- Dự án Nhà ở thu nhập thấp;
- Khu vực tiếp giáp với Phường 6 (đường Trần Quốc Toàn, Huỳnh Phan Hộ, 02 đường dọc theo kênh Hồ Nước Ngọt).

*a.2. Đất nhà ở xây mới:* Được phân bổ đều trên toàn khu đảm bảo đầu nối với các khu vực bằng các trục đường quy hoạch mới.

*a.3. Nhà ở thu nhập thấp:* Nằm giáp với Quốc lộ 60 ở phía Bắc, giáp với kênh 30/4 ở phía Đông.

*a.4. Khu nhà ở công nhân:* Bố trí vuông góc với Quốc lộ 60 có cạnh phía Bắc tiếp giáp với Quốc lộ 60.

b) Khu giáo dục:

Nằm ở phía Tây của Đồ án và cạnh khu dân cư Minh Châu với diện tích 8,13ha phục vụ cho khu vực quy hoạch và khu vực lân cận.

c) Khu dịch vụ - thương mại - hỗn hợp:

Nằm tại trung tâm thuộc khu vực quy hoạch với diện tích 25,74ha dành cho hoạt động kinh doanh, dịch vụ phục vụ người dân tại phân khu và người dân lân cận.

d) Khu công viên, cây xanh:

Được bố trí ở các khu vực: phía Bắc, phía Tây, phía Đông kết hợp với cây xanh ven kênh với diện tích 17,78ha là khu vực không gian mở, điểm nhấn cảnh quan của khu vực quy hoạch.

### **5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Trục Quốc lộ 1 là trục chính cảnh quan và cũng là cửa ngõ phía Tây Bắc vào thành phố Sóc Trăng. Công trình trên trục đường này chủ yếu là nhà ở đô thị cải tạo, chỉnh trang đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Trục Quốc lộ 60 là trục cửa ngõ phía Đông Bắc của thành phố và là trục giao thông đối ngoại của khu vực. Trên trục đường này bố trí nhiều thể loại công trình khác nhau trong đó có nhà ở được hợp khối tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Trục đường Vành Đai 1, đường Hồ Nước Ngọt, D2, D5, N2, N5, N6 là các trục giao thông liên khu vực được quy hoạch mới để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị trong những năm tới.

- Các trục đường còn lại là các trục đường phân khu vực được quy hoạch mới nhằm đáp ứng nhu cầu đầu nối của các dự án khai triển trong tương lai.

- Các công trình kiến trúc được thiết kế hướng ra các trục đường chính để tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan. Tổ chức hệ thống cây xanh hài hòa, hệ thống biển quảng cáo, được thiết kế đảm bảo mỹ quan, tránh làm ảnh hưởng tầm nhìn cho hoạt động lưu thông của khu vực.

#### 5.4. Cơ cấu sử dụng đất:

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

#### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

##### 6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san lấp thiết kế  $\geq +2.00\text{m}$ ;
- Hướng dốc san nền chính là dốc về phía kênh 30/4. Gồm 2 lưu vực phía Đông và phía Tây kênh 30/4.
- Quy hoạch thoát nước mưa: Khu vực quy hoạch được phân thành 02 lưu vực thoát nước; sử dụng hệ thống công tròn bê tông cốt thép (tiết diện  $\Phi 600$ ,  $\Phi 800$ ,  $\Phi 1.000$ ,  $\Phi 1.250$ ) để thoát nước; hệ thống cửa xả bố trí thoát ra kênh 30/4.

## **6.2. Giao thông:**

### **a) Giao thông đối ngoại:**

- Quốc lộ 1 là trục giao thông đối ngoại có lộ giới 34m, trong đó phần xe chạy rộng  $9,5 \times 2 = 19\text{m}$  dây phân cách 3m, vỉa hè  $6\text{m} \times 2$  (Ký hiệu mặt cắt: 1-1).
- Quốc lộ 60 là trục giao thông đối ngoại có lộ giới 40m, trong đó phần xe chạy rộng  $13,5 \times 2 = 27\text{m}$  dây phân cách 3m, vỉa hè  $5\text{m} \times 2$  (Ký hiệu mặt cắt: 2-2).
- Đường Trần Quốc Toản (Vành Đai 1) là trục giao thông đối ngoại có lộ giới 26m, trong đó phần xe chạy rộng  $7 \times 2 = 14\text{m}$ , vỉa hè  $6\text{m} \times 2$  (Ký hiệu mặt cắt: 3-3).
- Đường D2' là trục đường phân khu vực có lộ giới 34m, trong đó phần xe chạy rộng  $7 \times 2 = 14\text{m}$ , vỉa hè  $10\text{m} \times 2$  (3'-3').
- Đường N2 là trục đường phân khu vực có lộ giới 24m, mặt đường 14m, vỉa hè  $5\text{m} \times 2$  (Ký hiệu mặt cắt: 7-7).
- Đường D4 là trục đường phân khu vực có lộ giới 26m, trong đó phần xe chạy rộng  $7 \times 2 = 14\text{m}$ , dây phân cách 2m, vỉa hè  $5\text{m} \times 2$  (Ký hiệu mặt cắt: 8-8).

### **b) Giao thông đối nội:**

- Đường Kênh 30/4, đường Kênh Hồ Nước Ngọt, Huỳnh Phan Hộ, D1, D3, D3', D5 lộ giới 13m, mặt đường 7m, vỉa hè  $3\text{m} \times 2$  (Ký hiệu mặt cắt: 4-4).
- Đường, N1, N4, N5, N6, N7, N8, D6, D7, D8 lộ giới 15m, mặt đường 7m, vỉa hè  $4\text{m} \times 2$  (Ký hiệu mặt cắt: 5-5).
- Đường N3 lộ giới 12m, mặt đường 6m, vỉa hè  $3\text{m} \times 2$  (Ký hiệu mặt cắt: 6-6).

### **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, quảng trường...

### **d) Cầu qua sông:**

Trong khu vực quy hoạch hiện trạng có cầu 30/4 nằm trên Quốc lộ 60; dự kiến quy hoạch mới 02 cầu bắt qua kênh 30/4 trên đường Vành đai I dự kiến và đường N2.

## **6.3. Cấp nước:**

- Nguồn cấp: Nguồn cấp nước từ các nhà máy nước hiện hữu của thành phố, thông qua hệ thống ống cấp trên đường Quốc lộ 60.

- Lưu lượng nước cấp: Tổng nhu cầu cấp nước cho khu quy hoạch được dự báo là  $4.832\text{m}^3/\text{ngđ}$ .

- Hệ thống ống cấp: Sử dụng hệ thống ống nhựa PVC (tiết diện  $\Phi 140$ ,  $\Phi 114$ ) để cấp nước cho khu quy hoạch.

#### **6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

a) Nước thải:

- Lưu lượng nước thải: 80% nước cấp sinh hoạt là  $3.866\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ .

- Giải pháp thoát nước:

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng hầm tự hoại và được thu gom bằng hệ thống cống dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của thành phố.

+ Nước thải các nhà máy và cơ sở tiểu thủ công nghiệp hiện hữu được xử lý triệt để tại chỗ (xây dựng trạm xử lý nước thải đúng quy định), được thu gom và đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của thành phố.

b) Vệ sinh môi trường:

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

#### **6.5. Cấp điện:**

- Tính toán phụ tải điện: Theo tính toán về các chỉ tiêu và nhu cầu cấp điện, dự báo nhu cầu phụ tải điện của khu quy hoạch là  $20.959\text{KW}$ .

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn trung thế  $110\text{KV}$  dọc tuyến đường N2, trạm  $110\text{KV}$  tại đầu đường Phú Lợi qua các trạm hạ thế cấp cho khu vực quy hoạch và từng dự án trong khu quy hoạch.

### **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:

- Nâng cấp mở rộng đường Trần Quốc Toản và làm mới đoạn Vành Đai I.

- Nâng cấp mở rộng đường Kênh Hồ Nước Ngọt.

- Nâng cấp mở rộng đường Kênh 30/4.

- Nâng cấp mở rộng đường Huỳnh Phan Hộ.

- Trường mẫu giáo (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).

- Trường tiểu học (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).

- Trường trung học cơ sở (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).

- Xây dựng mới các tuyến đường D2, D4.

- Các công trình thương mại, dịch vụ tổng hợp (kêu gọi đầu tư).

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

- Nâng cấp mở rộng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của tuyến Quốc lộ 60.

- Công viên cây xanh, thể dục thể thao.

- Xây dựng mới các tuyến đường N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8.
- Xây dựng mới các tuyến đường D1, D3, D3', D5, D6, D7, D8, D9, D10.

**Điều 2.** Giao Sở Xây dựng phối hợp với đơn vị tư vấn, UBND thành phố Sóc Trăng, UBND huyện Châu Thành và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch này theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Kho bạc Nhà nước, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lưu: XD, TH, KT, VX, HC *HC*

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



*Lê Thành Trí*