

Số: 4937/QĐ-UBND

TP.Sóc Trăng, ngày 30 tháng 6 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc Phê duyệt Đề án điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 5A,  
Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 06 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 06 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08 tháng 02 năm 2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2011 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Kế hoạch liên tịch số 243/KHLT-SXD-UBNDTPST ngày 05/04/2012 giữa Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng và UBND thành phố Sóc Trăng về việc triển khai những công việc cần thực hiện sau khi Đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng được phê duyệt;

Căn cứ Quyết định số 1741/QĐHC-CTUBND ngày 05 tháng 12 năm 2014 của Chủ tịch UBND thành phố Sóc Trăng về việc phê duyệt Đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu số 5A phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Công văn số 13A/UBND-HC ngày 07 tháng 01 năm 2016 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch phân khu 6 khu dân cư trên địa bàn thành phố Sóc Trăng;

## 5. Tính chất:

- Là khu vực trung tâm hiện hữu chính trung của phường 5, thành phố Sóc Trăng tập trung một số công trình hành chính cấp thành phố và hệ thống các công trình công cộng cấp phường, với tính chất chuyên ngành: thương mại, dịch vụ kết hợp với phát triển các khu dân cư đô thị.

- Là khu vực dân cư hiện hữu đông đúc được cải tạo, chỉnh trang và các khu dân cư đảm bảo về hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phục vụ.

- Là khu ở hiện đại theo tiêu chuẩn đô thị loại II.

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

### 6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- 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.
- Sân đường: 2,0 – 2,5 m<sup>2</sup>/người.
- Công trình công cộng: 1,5 – 2 m<sup>2</sup>/người.
- Cây xanh: 3 - 4 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất giao thông trong khu dân dụng: 15,5-17,5 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu: 40,5-45,5 m<sup>2</sup>/người

Mật độ xây dựng gộp tối đa đối với đơn vị ở là 60%.

### 6.2. Các chỉ tiêu san nền, cấp điện, cấp nước:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất: độ cao san lấp H=+2.4 m cao độ quốc gia (theo quy hoạch chung của Thành Phố khu vực trung tâm cao độ san lấp là H=+2.4 m).
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: ≥120l/người/ngàyđêm.
- Cấp điện 750 kwh/người/năm.
- Rác thải 1 kg/người-ngày.

### 6.3. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

**BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT**

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (Ha)	TỈ LỆ (%)
<b>A. HIỆN TRẠNG</b>			<b>52,01</b>	<b>46,09</b>
<b>I</b>		<b>ĐẤT Ở</b>	<b>37,77</b>	<b>33,47</b>
	NH...	Nhà ở hiện hữu	37,77	
<b>II</b>		<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>1,92</b>	<b>1,70</b>
	CC...	Đất công trình công cộng	1,86	
	YT...	Đất y tế	0,06	
<b>III</b>		<b>ĐẤT GIÁO DỤC</b>	<b>1,78</b>	<b>1,58</b>
	GD...	Đất giáo dục	1,78	
<b>IV</b>		<b>ĐẤT TÔN GIÁO</b>	<b>10,54</b>	<b>9,34</b>
	TG...	Đất tôn giáo	6,11	

- + Mật độ xây dựng 40% ÷ 100%.
- Cote xây dựng:
  - + Chiều cao thông thủy tầng 1 không nhỏ hơn 3,6m.
  - + Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m.
  - + Cote nền nhà hoàn thiện từ 3,20m cao hơn cote vỉa hè từ 0,30m. (Cote vỉa hè trong là 2,9m).

### 7.3. Công trình giáo dục:

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

### 7.4. Công trình công cộng:

Đối với các công trình công cộng hiện trạng được nâng cấp và xây dựng mới phải đảm bảo theo đúng tiêu chuẩn chuyên ngành.

### 7.5. Khu công viên-cây xanh:

Khu thể thực thể thao, công viên: khu công viên chủ yếu trồng cây xanh và sân bãi, phục vụ giải trí thư giãn, thể dục thể thao, có thể xây dựng một vài tiểu kiến trúc làm điểm nhấn và chỗ nghỉ chân, phục vụ giải khát (không quá 5% diện tích đất).

## 8. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

### 8.1. Giao thông:

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

- Chọn cao độ xây dựng mặt đường trung bình: +2.40m (hệ cao độ Quốc Gia và theo cao độ quy hoạch chung của Thành Phố).
- Cao độ vỉa hè hoàn thiện: +2.9m (hệ cao độ Quốc Gia)
  - + Chiều cao bó vỉa:  $\nabla h = 0,2 \div 0,30m$ .
- Chọn bó vỉa:
  - +  $R \geq 12m$ : đối với giao thông đối ngoại.
  - +  $R \geq 8m$ : đối với giao thông đối nội.
- Kết cấu mặt đường Bê tông nhựa nóng, vỉa hè lát gạch tự chèn, bó vỉa bằng bê tông có tạo dốc 60% để xe 2 bánh lên xuống dễ dàng.
- Cấp hạng đường:
  - + Đường nội bộ.
  - + Tốc độ xe tính toán: 20-40km/h.
- 8.1.1. Giao thông đối ngoại:
  - Đường Tôn Đức Thắng lộ giới 24 (MC1-1). Hiện trạng đã có.
    - + Chiều rộng mặt đường: 12m.

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (m)	QUY CÁCH (m)				LỘ GIỚI (m)	GHI CHÚ
				LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ ĐƯỜNG	GIẢI PHÂN CÁCH		
1	Đ. TÔN ĐỨC THẮNG	1-1	2959	6	12	6	-	24	Hiện trạng
2	Đ. LÝ ĐẠO THÀNH	2-2	120	4,5	9	4,5	-	18	Nâng cấp, mở rộng
3	ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 1	3-3	431	5	14	5		24	Mở rộng hẻm 283,398
4	ĐƯỜNG N4	4-4	358	5	21	5	3	34	Quy hoạch
5	HẸM 278	5-5	216	2	5	2	-	9	Nâng cấp, mở rộng
6	HẸM 638	5-5	274	2	5	2	-	9	Nâng cấp, mở rộng
7	HẸM 788	5-5	53	2	5	2	-	9	Nâng cấp, mở rộng
8	ĐƯỜNG D1	5-5	2556	2	5	2	-	9	Nâng cấp, mở rộng
9	ĐƯỜNG 19/5	6-6	370	3	7	3	-	13	Nâng cấp, mở rộng
10	ĐƯỜNG N2	7-7	246	5	10	5	-	20	Mở rộng hẻm 580

Khái toán kinh phí xây dựng :

- Lòng đường:  $22.312\text{m}^2 \times 850.000\text{đ}/\text{m}^2 = 18.965.200.000\text{đồng}$ .

- Lề đường:  $17.468\text{m}^2 \times 350.000\text{đ}/\text{m}^2 = 6.113.800.000\text{đồng}$ .

Tổng kinh phí: 25.076.000.000đồng. (1)

### 8.2. Quy hoạch san nền kỹ thuật xây dựng:

Cao độ xây dựng: lấy theo cao độ quy hoạch chung của thành phố, quyết định chọn cốt san lấp thiết kế:  $H_{sl} = +2,40\text{m}$  (mốc cao độ quốc gia và quy hoạch chung của Thành Phố).

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

- Cao độ xây dựng công trình:  $H_{xd} = +3,05$

- Độ dốc nền thiết kế = 0,1%.

- Giải pháp san nền: Do đây là khu đất thuộc trung tâm thành phố nên cao độ hiện trạng không thay đổi và tương đối cao, khi xây dựng chỉ cần tôn nền lên bằng cao độ thiết kế trong quy hoạch chung của Thành Phố là +2,4m.

\* Phương án thiết kế:

- Cao độ thiết kế san nền tính cho khu vực: +2,4m.

### 8.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

#### 8.3.1. Các tiêu chuẩn kỹ thuật tính toán:

- Cường độ mưa:  $q = 450,4\text{lít}/\text{s}/\text{ha}$ .

- Hệ số dòng chảy:  $\Psi = 0,6$  phụ thuộc vào mặt phủ (tính trung bình).

- Vận tốc dòng chảy trong ống  $V_{\min} \geq 7$  (vận tốc làm sạch).

- Độ dốc đặt ống  $I = I_{\min} = 1/D$  (D đường kính ống mm).

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy phạm hiện hành.

- Tiêu chuẩn thoát nước: 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Hệ số không điều hòa:  $k = 1,45$ .

#### 8.4.2. Xác định lưu lượng cần thiết:

$$- Q = q_{cn} \cdot 80\% \text{ (l/s)}$$

#### 8.4.3. Giải pháp thoát nước:

- Nước thải từ công trình và hộ dân được thu gom bằng hệ thống cống BTCT  $\Phi 300$  - BTCT  $\Phi 400$  đổ ra hệ thống thoát nước chung phía trước tại vị trí các hố ga. Tại đây nước đưa vào hệ thống chung của Thành Phố và dẫn về nhà máy xử lý nước thải để xử lý.

- Độ dốc thoát nước  $I > 1/D$  (D đường kính ống mm).

Bảng khối lượng và khái toán kinh phí

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	$\Phi 600\text{mm}$ qh mới	md	7.176	1,5	10.764
2	$\Phi 400\text{mm}$ qh mới	md	2.417	1,0	2.417
3	Hố Gas	cái	13	3,0	39

Tổng kinh phí thoát nước: 13.220.000.000 đồng (3)

### 8.5. Quy hoạch cấp nước:

8.5.1. Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước: Theo tiêu chuẩn thiết kế 20TCN33-85.

- Dân số tính toán: 1.285 người.
- Tiêu chuẩn dùng nước của người dân  $q = 120\text{lít/người/ngày}$ .
- Lưu lượng nước dịch vụ công cộng = 5% qsh (lượng nước sinh hoạt).
- Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy: 15% qsh.
- Lưu lượng nước tưới đường, cây xanh: 3lít/m<sup>2</sup>.
- Lưu lượng nước rò rỉ: 10% qsh.
- Lưu lượng nước dự phòng: 10% qsh.
- Thiết kế cấp nước phải bảo đảm tiêu chuẩn về cung cấp nước sạch đã qua xử lý.

8.5.2. Xác định lưu lượng cần thiết, tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước:

- Lượng nước cho số người trong khu quy hoạch khoảng 4.000 người, nhu cầu dùng nước phục vụ cho sinh hoạt của người dân, khu vệ sinh công cộng và lượng nước tưới cây, rửa đường...

+ Mạng lưới cấp nước là mạng lưới vòng kết hợp phân nhánh, được bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông quanh khu quy hoạch.

- Các tuyến ống như sau:

+ Tuyến ống nhánh sử dụng ống nhựa PVC  $\Phi 168\text{mm}$ . Tổng chiều dài 6.342 m.

+ Tuyến ống nhánh sử dụng ống nhựa PVC  $\Phi 110\text{mm}$ . Tổng chiều dài 4.772m.

+ Hạng chữa cháy  $\Phi 100\text{mm}$  hoạt động với bán kính 150m một hạng, số lượng 10 bộ.

Bảng khối lượng và khái toán kinh phí

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)
1	$\Phi 168\text{mm}$ hiện trạng	md	6.342		
2	$\Phi 110\text{mm}$ xd mới	md	4.772	0,4	840,4
3	Hạng cứu hoả	bộ	10	15,0	225

Tổng kinh phí hệ thống cấp nước lấy tròn: 2.059.000.000 đồng. (4)

## 8.6. Quy hoạch cấp điện:

8.6.1. Các chỉ tiêu kỹ thuật:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 2008.

- Các chỉ tiêu cấp điện trong đô thị.

- Các quy định về bảo vệ an toàn lưới điện.

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	Dân số	người	1.285
2	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/ng.năm	750
3	Phụ tải bình quân	Kw/người	0,3
4	Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3000
5	Điện năng dân dụng	$10^6\text{Kwh/năm}$	4,5
6	Công suất điện dân dụng	Kw	963
7	Điện công trình công cộng 35%sh	Kw	337,05
8	Điện dự phòng 20%sh	Kw	260
9	Công suất tiêu thụ	Kw	1897
	TỔNG CỘNG		1897

8.6.2. Nguồn điện:

Lấy từ nguồn điện Quốc gia thông qua trạm biến áp trên tuyến Quốc lộ 1A và xây dựng các trạm hạ thế tại các điểm dân cư.

- Khi xây dựng nhà ở trong khu quy hoạch không sử dụng vật liệu dễ cháy.
- Phòng chống cháy nổ được thực hiện trong công tác thiết kế là chính và có kết hợp trong phòng chống cháy khi công trình đưa vào sử dụng.

**Điều 2.** Chánh văn phòng HĐND&UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý Đô thị, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi Trường, HĐND&UBND phường 5 thành phố Sóc Trăng, Trung tâm Quy hoạch Xây dựng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. / *T.Y*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Chủ tịch; PCT;
- NCTH (N); *Ng*
- P.QLĐT;
- Lưu VP (kèm HS).



*Trần Hoàng Hợp*