

Số: 1582/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 5C, Phường 5,
thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG

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

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 5345/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 5C, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

Xét tờ trình số 391/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 5C, 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 5C, 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 5C, 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 5C thuộc phường 5, thành phố Sóc Trăng.

+ Phía Bắc giáp đất hộ dân.

+ Phía Nam giáp đường Phạm Hùng.

+ Phía Tây giáp kênh Cầu Xéo, quy hoạch phân khu số 5A.

+ Phía Đông giáp kênh 77.

3. Tính chất đô thị:

- Kết hợp với các quy hoạch phân khu khác hình thành cấu trúc hoàn thiện cho Phường 5.

- Là khu vực xây dựng công trình ấn tượng, điểm nhấn của Thành phố.

- Là khu dân cư hiện đại xây dựng đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại II.

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

4.1. Quy mô dân số:

- Quy mô diện tích: 227,762 ha.

- Quy mô đất dân dụng bình quân toàn đô thị: 122m²/người

- Quy mô dân số tính toán: 11.085 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 tỉnh (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:

- Trung tâm thương mại dịch vụ phía Đông Bắc của thành phố.

- Đơn vị ở phía Bắc đường Vành Đai 1 ô quy hoạch C-2 bao gồm đất ở làng xóm cải tạo và đất ở xây mới, hệ thống công trình công cộng phục vụ dân cư.

- Đơn vị ở phía Nam đường Vành đai 1 ô quy hoạch C-1 bao gồm đất ở làng xóm cải tạo và đất ở xây mới, hệ thống công trình công cộng phục vụ dân cư.

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 ở phía Tây của phân khu và dọc theo phân khu 5A, đây là khu nhà ở dân cư hiện trạng với nhiều loại nhà ở như nhà ở liền kề, đơn lập, song lập, nhà vườn

* Khu ở dân cư xây dựng mới: Nằm phía Bắc và phía Nam đường Vành Đai 1, 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, công cộng khu ở: Nằm tại trung tâm phân khu với diện tích 40,039 ha dành cho hoạt động kinh doanh, dịch vụ phục vụ người dân tại phân khu và người dân toàn thành phố.

c) Khu công viên- cây xanh: Nằm ở phía Tây dọc kênh 77 và ở trung tâm khu ở của phân khu với diện tích 5,748 ha là điểm nhấn cảnh quan, thư giãn và tập thể dục thể thao của người dân. Hệ thống cây xanh hiện trạng dọc theo tuyến kênh rạch và hành lang bảo vệ kênh mương.

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trục trung tâm bố cục: lấy ngã tư giữa đường Vành đai 1 và đường liên khu vực từ đó kết nối các khu chức năng toàn khu.

- Trục phía Tây: đường D4 theo quy hoạch phân khu số 5A, kết nối dân cư, kết nối với các khu chức năng, ngoài ra trục này có vai trò kết nối và khắc phục vấn đề về cảnh quan, môi trường và hạ tầng cho lớp dân cư phía sau trục Tôn Đức Thắng.

- Đường Vành Đai 1: là trục chính đô thị kết nối liên khu vực với các chức năng quan trọng của vùng lõi toàn đô thị thành phố Sóc Trăng. Do đó tại đây bố trí các trung tâm thương mại cấp đô thị, cấp vùng, quảng trường điểm nhấn đô thị.

- Đường liên khu vực tại phía Bắc của phân khu 5C là trục kết nối các trung tâm khu ở, các đơn vị ở của Phường 5 với các trục giao thông chính hướng tâm của thành phố.

- Các công trình điểm nhấn, ưu tiên bố trí và dành quỹ đất tại các điểm giao nhau của mạng giao thông chính, các khu vực có cảnh quan mở như ven kênh.

- Các đơn vị ở được phân bố tại các ô quy hoạch được giới hạn bởi các đường liên khu vực và đường phân khu, với lõi là các công trình công cộng, cây xanh thể dục thể thao đáp ứng các nhu cầu của người dân.

- Các công trình công cộng nằm dọc theo trục chính 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 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 khu công viên cây xanh, thể dục thể thao với diện tích lớn nằm trong lõi của phân khu tạo cảnh quan hoà hoà, cân đối, phục vụ người dân được tốt hơn.

- Cấu trúc không gian của các khu dân cư cũng được tổ chức theo dạng điểm trung tâm, trong đó điểm trung tâm là các trung tâm khu dân cư, các công trình chức năng nhà ở, dịch vụ khác được bố trí hướng tâm, chủ yếu là theo hệ thống giao thông. Mỗi khu có những giải pháp chi tiết khác nhau theo điều kiện cụ thể về không gian, môi trường, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật.

5.4. Cơ cấu sử dụng đất:

| STT | THÀNH PHẦN ĐẤT | DIỆN TÍCH | TỶ LỆ |
|------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------|
| | | (Ha) | (%) |
| A. ĐẤT DÂN DỤNG | | | |
| I | ĐẤT CÔNG CỘNG | 42,27 | 18,56% |
| 1 | Đất công cộng | 25,48 | 11,19% |
| | - Đất công trình công cộng cấp đô thị | 20,89 | |
| | - Đất công cộng khu ở | 4,60 | |
| 2. | Đất giáo dục | 5,86 | 2,57% |
| | - Nhà trẻ | 1,750 | |
| | - Trường tiểu học | 2,066 | |

| | | | |
|------------------------------|------------------------------------|----------------|---------------|
| | - Trường THCS | 2,045 | |
| 3 | Đất cây xanh | 10,93 | 4,80% |
| | - Đất cây xanh cấp đô thị | 0,28 | |
| | - Đất cây xanh cách ly | 4,90 | |
| | - Cây xanh đơn vị ở | 5,75 | |
| II | ĐẤT Ở | 135,671 | 59,57% |
| 1 | Đất ở cải tạo chỉnh trang | 44,235 | |
| 2 | Đất ở dân dụng | 91,436 | |
| B. ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG | | | |
| I | ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ | 0,25 | 0,11% |
| | - Đất y tế quy hoạch mới | 0,25 | |
| II | ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HTKT | 1,295 | 0,57% |
| | - Đất bãi đỗ xe | 1,295 | |
| C. ĐẤT KHÁC | | | |
| I | ĐẤT GIAO THÔNG | 45,238 | 19,86% |
| II | MẶT NƯỚC | 3,04 | 1,33% |
| TỔNG CỘNG (A+B) | | 227,762 | 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 $W = 1.204.680 \text{ m}^3$.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Tận dụng trực tiêu hiện có là kênh Cầu Xéo, kênh Lưu Sên, nạo vét và mở rộng kênh Cầu Xéo $B=15\text{m}$, kênh Lưu Sên $B=20\text{m}$ làm trực tiêu chính cho khu vực lập quy hoạch. Khu vực lập quy hoạch thoát chính ra kênh Cầu Xéo về phía Tây và kênh Lưu Sên về phía Bắc.

+ Hướng cục bộ: Toàn khu vực được chia làm 02 lưu vực thoát nước chính như sau: Lưu vực 1: là phần nửa diện tích khu nghiên cứu về phía Nam thoát chính

ra kênh Cầu Xéo. Lưu vực 2: là phần diện tích khu vực nghiên cứu về phía Bắc thoát chính ra kênh Cầu Xéo, kênh Lưu Sên.

6.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Vành đai 1 là trục đường chính đô thị có lộ giới 26m, trong đó mặt đường rộng 14m, vỉa hè rộng 6mx2 (6-14-6).

- Đường 5C-1 là trục đường giao thông đối ngoại có lộ giới 30m, trong đó mặt đường rộng 8mx2=16m, vỉa hè rộng 6mx2 và dải phân cách rộng 2m (6-8-2-8-6).

- Đường 5C-2, 5C-3, 5C-4 là các trục đường phân khu vực có lộ giới 26m, trong đó mặt đường rộng 14m, vỉa hè rộng 6mx2 (6-14-6).

b) Giao thông đối nội:

- Đường 5C-5, 5C-6 là các trục đường có lộ giới 20,5m, trong đó mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 5mx2 (5-10,5-5).

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

- Đường 5C-8, 5C-9, 5C-10, 5C-11, 5C-12 có lộ giới 13m, trong đó mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng 3mx2 (3-7-3).

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 3.600 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 ≤ Ø100 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 3.000m³/ngđ. Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh là 10,5 tấn. Tổng số lượng đất nghĩa trang phục vụ cho khu vực là 0,7ha.

a) *Thoát nước thải:* Hệ thống thoát nước của phân khu 5C 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 là 12,2MW tương đương 14MVA.

- 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: 11.024 thuê bao; Tổng nhu cầu thuê bao internet: 5.512 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 1, 5C-1, 5C-2, 5C-3, 5C-4 (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).
- Trung tâm thương mại giáp Phường 8 (kêu gọi đầu tư).

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

- Xây dựng mới các tuyến đường 5C-5, 5C-6, 5C-7, 5C-8, 5C-9, 5C-10, 5C-11, 5C-12 (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 đề 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) *th*

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Hoàng Hợp