

Số: 1145/QĐ-UBND

TP.Sóc Trăng, ngày 12 tháng 07 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 8C, Phường 8,
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/ND-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 5493/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2017 của Chủ tịch UBND thành phố Sóc Trăng về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán quy hoạch phân khu số 8C, Phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

Xét tờ trình số 327/TTr-QLĐT ngày 28 tháng 06 năm 2018 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 8C, Phường 8, 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 8C, Phường 8, 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 8C, Phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000.

2. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu nằm trên địa bàn phường 8, thành phố Sóc Trăng. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp: đường Phạm Hùng, sông Saintard.

+ Phía Tây giáp: kênh thùy lợi hiện hữu;

+ Phía Nam giáp: đường Phạm Hùng.

+ Phía Bắc giáp: kênh thùy lợi và phần đất ruộng của Phường 5.

3. Tính chất đô thị:

- Là phân khu chức năng có vai trò thúc đẩy sự phát triển về đô thị phía Đông Bắc của thành phố.

- Là các khu dân cư đáp ứng các công trình dịch vụ đô thị của khu vực, đáp ứng tiêu chí đô thị loại II.

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

4.1. Quy mô dân số:

- Quy mô diện tích: 565 ha.
- Quy mô dân số tính toán: 28.800 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: $25-28 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất xây dựng nhà ở: $19-21 \text{ m}^2/\text{người}$.
- 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: $\geq 6 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất công trình giáo dục mầm non, phổ thông cơ sở: $\geq 2,7 \text{ m}^2/\text{người}$.

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: $\geq 125 \text{ l}/\text{người}/\text{ngàyđêm}$.
- 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: $1 \text{ kg}/\text{người}-\text{ngày}$, 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 hiện trạng cải tạo, chỉnh trang
- Khu ở dân cư xây mới, các khu nhà liên kế, các khu đất ở mật độ thấp.
- Khu giáo dục.
- Khu dịch vụ thương mại hỗn 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 hành chính, quản lý theo hiện trạng, khu Nhà máy đường, Chùa Khor-mer, Khu lò mổ, các trang trại nông nghiệp,...

5.2. Tổ chức quy hoạch các khu chức năng:

a) Các khu vực nhà ở:

Toàn khu quy hoạch được bố trí thành 1 khu tổng thể:

- Nhà ở được phân bố trên toàn khu quy hoạch đảm bảo các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội phục vụ dân cư như: công trình thương

mại-dịch vụ, giáo dục và các tiện ích đô thị khác,... bố trí trên các trục đường chính thuận lợi trong việc phục vụ và kinh doanh.

- Khu nhà hiện trạng giữ lại cải tạo, chỉnh trang nằm trên các trục đường hiện hữu; nhà ở xây mới theo dạng liền kề, đơn lập, song lập,...; nhà ở thương mại theo dự án,... trên các trục đường chính tạo thành một bố cục thống nhất, trật tự.

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

- Dọc theo Phạm Hùng.

- Khu vực tiếp giáp với Nhà máy đường.

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

b) Khu giáo dục:

Được phân bố đều trên toàn khu với diện tích 10,89ha gồm trường mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông phục vụ cho khu vực quy hoạch và khu vực lân cận.

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

Được phân bố đều trên toàn khu với diện tích 26,91ha dành cho hoạt động kinh doanh, dịch vụ phục vụ người dân tại khu vực và người dân lân cận.

d) Khu công viên- cây xanh:

Được bố trí chủ yếu tại phía Bắc thuộc khu vực quy hoạch kết hợp với cây xanh cảnh quan bảo vệ kênh với diện tích 40.7ha 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 đường Phạm Hùng là trục giao thông chính của thành phố Sóc Trăng và cũng là trục giao thông đối ngoại của khu vực. Công trình trên trục đường này chủ yếu là các công trình hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Trục đường N11 là trục cửa ngõ phía Đông Bắc của thành phố và là trục giao thông đối ngoại của khu vực được quy hoạch mới để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị trong những năm tới.

- Trục đường Vành Đai II, N3, N3.1, N11 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 đấu 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, 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	TỶ LỆ
		(Ha)	(%)
A. ĐẤT DÂN DỤNG			
I	ĐẤT CTCC-TM-DV HỖN HỢP	78,50	13,89
1	Đất CTCC thương mại – Dịch vụ hỗn hợp	26,91	4,76
	- Đất hỗn hợp	26,91	
2.	Đất giáo dục	10,89	1,93
	- Đất giáo dục	10,89	
3	Đất công viên cây xanh - TDTT	40,70	7,20
	- Cây xanh cảnh quan bảo vệ kênh	5,20	
	- Đất công viên, hoa viên	35,50	
II	ĐẤT Ở	311,13	55,07
1	Đất ở cải tạo chỉnh trang	61,55	
2	Đất ở dân dụng	249,58	
B. ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG			
I	ĐẤT TÔN GIÁO	9,65	1,71
	- Chùa Khmer (Pem Buôl)	0,65	
	- Cơ sở từ thiện chùa Phật học	9,00	
II	ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ	0,1	0,02
	- Trạm y tế Phường 8	0,1	
III	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	55,80	9,88
	- Khu trung tâm công nghiệp	55,80	
IV	ĐẤT KHO - XƯỞNG SẢN XUẤT	11,12	1,97
	- Khu lò mổ tập trung	1,24	
	- Nhà máy đường	9,88	
V	ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG	0,05	0,01
	- Trụ sở Công an Phường 8	0,05	
C. ĐẤT KHÁC			
I	ĐẤT GIAO THÔNG	74,17	13,13
II	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	9,68	1,71
	- Khu nông nghiệp công nghệ cao	9,68	
III	MẶT NƯỚC	7,30	1,29
IV	ĐẤT DỰ PHÒNG PHÁT TRIỂN	7,50	1,33
TỔNG CỘNG (A+B)		565,00	100

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san lấp thiết kế: 2.20m.
- Nền sau khi san lấp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông đô thị.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Khu vực quy hoạch sử dụng hệ thống thoát nước mưa bằng hệ thống cống ngầm tròn bê tông cốt thép (tiết diện $\Phi 600$, $\Phi 800$) để thoát nước và tách riêng với nước bẩn. Nước mưa được gom về các tuyến cống ngầm được bố trí ở vỉa hè chạy dọc theo các tuyến đường thoát ra sông Saintard và các kênh thủy lợi.

6.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Phạm Hùng (đoạn từ Coluso đến Vành Đai II) là trục giao thông đối ngoại có lộ giới 27m trong đó mặt đường rộng $8,5 \times 2 = 17\text{m}$, dây phân cách 2m, vỉa hè $4\text{m} \times 2$ (4-8,5-2-8,5-4).

- Đường Phạm Hùng (đoạn từ Vành Đai II đến hết ranh quy hoạch) là trục giao thông đối ngoại có lộ giới 34m trong đó mặt đường rộng $11,5 \times 2 = 23\text{m}$, dây phân cách 3m, vỉa hè $4\text{m} \times 2$ (4-11,5-3-11,5-4).

- Đường N11, N3.1 là trục giao thông đối ngoại có lộ giới 26m, trong đó mặt đường rộng $7 \times 2 = 14\text{m}$, dây phân cách 2m, vỉa hè $5\text{m} \times 2$ (5-7-2-7-5).

- Đường D1, N4, N4.1 là trục giao thông đối ngoại có lộ giới 15m, trong đó mặt đường rộng 7m, vỉa hè $4\text{m} \times 2$ (4-7-4).

- Đường Vành đai II là đường phân khu vực có lộ giới 40m, trong đó mặt đường rộng $13,5 \times 2 = 27\text{m}$, dây phân cách 3m, vỉa hè $5\text{m} \times 2$ (5-13,5-3-13,5-5).

- Đường D2, D3, D8, D10, N3, N8 là các trục đường phân khu vực có lộ giới 26m, trong đó mặt đường rộng $7 \times 2 = 14\text{m}$, dây phân cách 2m, vỉa hè $5\text{m} \times 2$ (5-7-2-7-5).

- Đường Kênh Thị Dội là trục đường phân khu vực có lộ giới 24m, trong đó có mặt đường rộng 14m, vỉa hè $5\text{m} \times 2$ (5-14-5).

b) Giao thông đối nội:

- Đường N1, N2, N5, N10, D2.1, D4, D4.1 có lộ giới 15m, trong đó mặt đường rộng 7m, vỉa hè $4\text{m} \times 2$ (4-7-4).

- Đường D3.1, D3.2, D5.1, D7, D7.1, N5.1, N5.2 có lộ giới 15m trong đó mặt đường rộng 7m, vỉa hè $4\text{m} \times 2$ (4-7-4).

- Đường CV, D6, D6.1, N9 có lộ giới 13m, trong đó mặt đường 7m, vỉa hè $3\text{m} \times 2$ (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: Nguồn cấp nước từ các nhà máy nước hiện hữu của thành phố, thông qua hệ thống ống cấp trên đường Nguyễn Chí Thanh.

- Lưu lượng cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước cho khu quy hoạch được dự báo là $5.508 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Hệ thống ống cấp: Sử dụng hệ thống ống nhựa PVC ($\Phi 200$, $\Phi 168$, $\Phi 114$) để cấp nước cho khu quy hoạch.

- Hạng chứa chày $\Phi 90\text{mm}$ hoạt động với bán kính 150m một hạng, số lượng 84 bộ.

6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Nước thải:

- Lưu lượng nước thải: 80% nước cấp sinh hoạt là $4.406 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Giải pháp thoát nước:

+ Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra công khu vực.

+ Nước thải từ các cơ sở tiểu thủ công nghiệp hiện hữu phải được xử lý triệt để tại chỗ (xây dựng trạm xử lý nước thải đúng qui 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 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:

- 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 10.080 KW .

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là các tuyến trung thế $22\text{KV}(15\text{KV})$ từ trạm biến thế 110KV 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:

- Trường trung học phổ thông (vốn ngân sách hoặc 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)

- Nâng cấp mở rộng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của tuyến đường Phạm Hùng.

- Nâng cấp mở rộng đường Kênh Thị Đội.

- Xây dựng mới các tuyến đường Vành Đai 2, N3, N3.1, N11.
- 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:

- Xây dựng mới các tuyến đường CV, D1, D2, D3, D3.1, D4, D4.1, D5.1, D6, D6.1, D7, D7.1, D8, D9, D10 (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).
- Xây dựng mới các tuyến đường N1, N2, N4, N4.1, N5, N5.1, N5.2, N6, N6.1, N7, N8, N9, N10 (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).
- Công viên cây xanh, thể dục thể thao.

Điều 2.

- Giao Trường phòng Quản lý Đô thị phối hợp 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.

- Giao Trường phòng Quản lý đô thị phối hợp với đơn vị tư vấn, UBND Phường 8 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, Trường phòng Quản lý Đô thị, Trường phòng Tài chính – Kế hoạch, Trường phòng Tài nguyên và Môi Trường, HĐND&UBND Phường 8 thành phố Sóc Trăng, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Á Đông 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;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch; PCT;
- NCTH (N);
- Lưu: VT(kèm HS)



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



Trần Hoàng Hợp