

Số: 1010/QĐ-UBND

TP. Sóc Trăng, ngày 17 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Tái định cư tập trung, Phường 4,
thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2789/QĐ-UBND, ngày 22/10/2018 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 08/10/2019 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính đô thị Sóc Trăng;

Căn cứ Công văn số 1299/UBND-XD ngày 06/8/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư tập trung trên địa bàn thành phố Sóc Trăng;

Căn cứ Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 22/11/2020 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư tập trung, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 143/SXD-QHXD ngày 26/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư tập trung, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Qua xem xét Biên bản thẩm định số 99/BBTĐQH-PQLĐT ngày 08/7/2021 và Tờ trình số 170/TTr-QLĐT ngày 21/7/2021 của Trưởng phòng Quản lý đô thị về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Tái định cư tập trung, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Tái định cư tập trung, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500, với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu Tái định cư tập trung, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết:

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Phạm vi, ranh giới khu đất:

+ Phía Bắc và phía Tây: giáp Khu tái định cư 5A.

+ Phía Đông và Đông Nam: giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Nam: giáp dân cư hiện hữu.

- Quy mô diện tích 9,25 ha.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết:

- Là khu nhà ở Tái định cư tập trung của thành phố Sóc Trăng.

- Là khu nhà ở phục vụ bố trí tái định cư người dân bị ảnh hưởng khi nhà nước thu hồi đất để triển khai thực hiện các dự án trên địa bàn thành phố, đúng với quy định của pháp luật về đất đai và về quy hoạch xây dựng.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy mô dân số dự kiến: 2.000 người.

b) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 45 - 60 m²/người.

- Chỉ tiêu đất ở: 15 - 28 m²/người.

- Cây xanh: $\geq 2\text{m}^2$ /người.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện sinh hoạt:

+ Điện năng: 1.500 kWh/người.năm.

+ Phụ tải: 500 W/người.

+ Cấp điện chiếu sáng công viên: 0,5 W/m².

- + Cấp điện đất hỗn hợp: 30 W/m² sàn .
- + Cấp điện chiếu sáng giao thông: 1 W/m².
- Cấp nước:
 - + Cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người – ngày đêm.
 - + Cấp nước đất hỗn hợp: 3 lít/m² sàn.
 - + Nước tưới cây: ≥ 3 lít/m² - ngày đêm.
 - + Nước rửa đường: $\geq 0,5$ lít/m² - ngày đêm.
 - + Cấp nước chữa cháy: 15 lít/s x 3h x 2 đám cháy xảy ra đồng thời.
- Thoát nước bản: 85% lượng nước cấp sinh hoạt.
- Chất thải rắn: 1kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom $\geq 95\%$.

6. Cơ cấu sử dụng đất và định hướng kiến trúc cảnh quan:

6.1. Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ CÂY DƯNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
1	LK	ĐẤT Ở	42.323	100	≤ 2	45,75	
2	HH	ĐẤT SỬ DỤNG HỖN HỢP	1.155	40	≤ 4	1,25	
3	CX	ĐẤT CÂY XANH	14.731	5	1	15,93	
4		ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	3.267	-	-	3,53	
5		GIAO THÔNG	31.024	-	-	33,54	
TỔNG CỘNG			92.500	-	-	100	

6.2 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Định hướng chung: Không gian toàn khu quy hoạch được xác lập chủ yếu là công trình thấp tầng, mật độ theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng. Các công trình phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu thích dụng, bền vững và mỹ quan.

- Kết hợp hệ thống giao thông để tạo khung liên kết, kết nối các không gian trong khu nhà ở và các công trình chức năng. Tạo trục có tính dẫn hướng đến các công trình quan trọng, khai thác hệ thống giao thông đối ngoại và nghiên cứu kết nối hài hòa về không gian với các dự án lân cận, đáp ứng định hướng phát triển đô thị của thành phố Sóc Trăng.

6.3. Các chỉ tiêu cụ thể đối với từng khu chức năng:

(1) Đất ở: ký hiệu (LK), diện tích khoảng 42.323 m², chiếm tỷ lệ 45,75%. Mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao 02 tầng, phải thống nhất tầng cao, chiều cao,... trên cùng một dãy nhà.

(2) Đất sử dụng hỗn hợp: định hướng sử dụng cho các công năng khác nhau như hỗn hợp, thương mại, dịch vụ, chợ v.v... phù hợp với tình hình thu hút triển khai đầu tư khai thác thực tiễn. Ký hiệu (HH), diện tích khoảng 1.155 m², chiếm tỷ lệ 1,25%. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa ≤ 04 tầng.

(3) Đất cây xanh: bao gồm đất cây xanh công viên ký hiệu (CX) và đất cây xanh vườn hoa, diện tích khoảng 14.731 m², chiếm tỷ lệ 15,93%. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng (các công trình phụ trợ).

(4) Đất hạ tầng kỹ thuật: đất hẻm kỹ thuật, diện tích 3.267 m², chiếm tỷ lệ 3,53%.

(5) Đất giao thông: diện tích 31.024 m², chiếm tỷ lệ 33,54%.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Hướng san nền chủ đạo dốc từ các khu vực xung quanh dốc về phía đường D3 và đường N2, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung nằm trên đường 9B của khu tái định cư 5A.

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

- Cao độ thiết kế san nền tính cho khu vực: +2,05m.

b) Thoát nước mưa:

- Nguyên tắc thiết kế: phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình san nền, kết hợp với công thoát nước dọc đường đảm bảo thoát nước dễ dàng, không gây ứ đọng úng ngập cục bộ.

- Hướng thoát nước chính: thoát về phía Đường N2, D3 sau đó đổ về công thoát nước chung nằm trên đường 9B của khu đô thị 5A sau đó thoát ra kênh.

- Nước mưa mặt đường và từ các công trình được thu vào các giếng thu nước đặt ở trên vỉa hè, các tuyến công được bố trí dọc theo hai bên các tuyến đường của khu quy hoạch.

7.2. Giao thông:

Hệ thống giao thông trong khu vực quy hoạch được tổ chức theo bảng thống kê như sau:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	MẶT ĐƯỜNG (m)	VIA HÈ (m)	KHOẢNG LÙI (m)	GHI CHÚ
1	ĐƯỜNG N2	24	14	5-5	Công viên cây xanh, Đất ở: không khoảng lùi. Đất sử dụng hỗn hợp \geq 6m.	ĐƯỜNG KHU VỰC
2	ĐƯỜNG N1	15,5	8,5	3,5-3,5		
3	ĐƯỜNG D1	15,5	8,5	3,5-3,5		
4	ĐƯỜNG D2	15	8	3,5-3,5		
5	ĐƯỜNG D3	15	8	3,5-3,5		
6	ĐƯỜNG N3	15	8	3,5-3,5		
7	ĐƯỜNG N4	15	8	3,5-3,5		

7.3. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường ống nằm trên đường 9B thuộc khu tái định cư 5A dẫn vào khu quy hoạch tại điểm đầu nối.

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực quy hoạch 414 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước được sử dụng là mạng vòng để đảm bảo cấp nước đến các lô đất.

7.4. Thoát nước thải

- Hệ thống công thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước thải bao gồm 2 phần:

+ Bể lắng sơ bộ và bể tự hoại xử lý nước thải sơ bộ.

+ Hệ thống công Bê tông cốt thép D300 dẫn nước thải theo đường D3 và đường N2 thoát về hệ thống công thoát nước chung nằm trên đường 9B thuộc khu tái định cư 5A.

- Thu gom chất thải rắn:

+ Tổng lượng thu gom chất thải rắn của khu vực khoảng 1,9 tấn.

+ Dọc theo các tuyến đường nội bộ trồng cây xanh thích hợp tạo môi trường cảnh quan phục vụ dân cư, các điểm thu gom rác công cộng dùng giải pháp thùng kín, khoảng cách 100m/thùng.

7.5 Cấp điện và chiếu sáng công cộng:

- Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện của khu vực khoảng 1.094 kW.
- Tuyến trung thế: Dây trung thế lấy từ tuyến dây trung thế nằm trên đường 9B thuộc khu tái định cư 5A dẫn vào khu quy hoạch đến các trạm biến áp tạo thành mạch vòng.
- Tuyến hạ thế 0,4kV:
 - + Các tuyến cáp ngầm sẽ đặt trong ống HDPE đặt trong hào kỹ thuật.
 - + Cáp ngầm hạ thế đấu vào tủ điện phân phối bằng các đầu cáp thích hợp.
- Hệ thống chiếu sáng công cộng:
 - + Cấp điện áp vận hành mạch chiếu sáng là 220V.
 - + Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng tủ điện riêng.
 - + Trụ đèn chiếu sáng được chọn là trụ liền cần, bằng vật liệu sắt tráng kẽm.
- Trạm biến áp:
 - + Trạm biến áp chọn loại trạm treo để dễ dàng vận hành và sửa chữa.
 - + Công suất trạm biến áp tính theo phương pháp quá tải 3%.

7.6. Thông tin liên lạc:

- Dung lượng tuyến dây kéo từ đường dây thông tin liên lạc trên trục đường 9B về FDH đặt trong khu quy hoạch là 1x48 F0.
- Phương án đi dây: toàn bộ mạng cáp thông tin sử dụng cáp quang ngầm được gia cường lực kéo đi trong ống PVC đi trong hào cáp kỹ thuật.

8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư, xây dựng trong khu vực quy hoạch:

- Hệ thống giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ: Vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư.
- Nhà ở tái định cư: Vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư.
- Công viên cây xanh, thể dục thể thao: Vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư.
- Công trình sử dụng hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, hỗn hợp, chợ,..): Vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Trưởng phòng Quản lý Đô thị có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

1. Phối hợp với đơn vị tư vấn tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch và bàn giao đầy đủ hồ sơ quy hoạch theo quy định để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện theo quy hoạch.

2. Quản lý theo quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân & Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Quản lý Đô thị, Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 4, thành phố Sóc Trăng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- SXD tỉnh Sóc Trăng;
- Ban QLDA 1 tỉnh Sóc Trăng;
- Chủ tịch, PCT;
- NCTH, P.QLĐT;
- Lưu: VT.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Quận