

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phường 4 - Khu 01,
thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500

SỞ XÂY DỰNG TỈNH SÓC TRĂNG

ĐẾN Số..... 6586.....
Ngày..... 20.12.19.....

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Chuyển:.....

Lưu Hồ Sơ Số:.....

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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

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 của
Chính phủ 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 Quyết định số 3406/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 của UBND tỉnh
Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phường
4 - Khu 01, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

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

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phường 4 - Khu 01,
thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phường 4 - Khu 01, thành
phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

2.1. Phạm vi, ranh giới:

a) Phía Bắc: giáp với khu đất quy hoạch Khu hành chính tỉnh;

b) Phía Nam: giáp với đất nông nghiệp hiện hữu.

c) Phía Đông: giáp với Đường Vành Đai 2;

d) Phía Tây: giáp khu đô thị 5A.

2.2. Quy mô:

- a) Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 48,85 ha.
- b) Dân số: Khoảng 8.000 người.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết: Là khu chức năng đô thị gồm tổ hợp các công trình công cộng, văn hóa, giáo dục, công viên cây xanh, thể dục - thể thao và nhà ở.

4. Các chỉ tiêu cơ bản:

4.1. Quy mô dân số: Quy mô dân số khu vực nghiên cứu quy hoạch là khoảng 8.000 người.

4.2. Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai:

a) Đất đơn vị ở:

- Đất đơn vị ở : 20 ÷ 60 m² đất/người.
- Đất công trình công cộng đơn vị ở : 1,0 ÷ 2,0 m² đất/người.
- Đất ở : 30 ÷ 40 m² đất/người.
- Đất giáo dục cấp đơn vị ở : 2,7 ÷ 3,0 m² đất/người.
- Đất cây xanh đơn vị ở : ≥ 6,0 m² đất/người.
- b) Đất công cộng đô thị : 1,0 ÷ 2,5 m² đất/người.
- c) Đất nhà ở xã hội dự kiến : ≥ 20% tổng diện tích đất ở.

4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Diện tích đất giao thông đến cấp đường phân khu vực : ≥ 18 % diện tích khu quy hoạch.

- Mật độ lưới đường cấp khu vực : 6,5 km/km².

b) Cấp nước:

- Nước sinh hoạt : 170 lít/người - ngày đêm.
- Nước phục vụ trường học : 20 lít/học sinh - ngày đêm.
- Nước phục vụ nhà trẻ, trường mầm non : 100 lít/cháu - ngày.
- Nước công cộng, dịch vụ : 3 lít/m² sàn - ngày đêm.
- Nước tưới cây : 3 lít/m² - ngày đêm.
- Nước rửa đường : 0,5 lít/m² - ngày đêm.

c) Cấp điện:

- Điện sinh hoạt : 3 ÷ 5 kw/hộ.
- Công trình công cộng, dịch vụ : 0,02 ÷ 0,04 kw/m² sàn.
- Trường mầm non : 0,12 kw/học sinh.

- Cây xanh, thể dục - thể thao : 12 kw/ha.

- Chiếu sáng đèn đường : 12 kw/ha.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải : 100%Qsh.

- Vệ sinh môi trường:

+ Thu gom rác thải sinh hoạt : 1,1 kg/người - ngày đêm.

+ Tỷ lệ chất thải rắn được thu gom : 90 ÷ 100%.

+ Tỷ lệ chất thải y tế được xử lý, tiêu hủy, chôn lấp an toàn sau xử lý, tiêu hủy: 100%.

5. Định hướng quy hoạch:

5.1. Phân khu chức năng: Bao gồm các khu chức năng chính sau:

a) Các khu vực cây xanh.

b) Khu vực nhà ở xã hội.

c) Các khu nhà ở thấp tầng.

d) Khu vực công trình công cộng cấp đô thị.

e) Khu vực công trình công cộng đơn vị ở.

5.2. Tổ chức quy hoạch các khu chức năng:

5.2.1 Đất ngoài đơn vị ở:

a) Đất công cộng đô thị: (ký hiệu CCĐT), có diện tích khoảng: 8.057 m².

b) Đất hạ tầng kỹ thuật: (ký hiệu HTKT), có diện tích khoảng: 2.351 m².

c) Đất đường giao thông đô thị: Có tổng diện tích khoảng: 22.387 m².

5.2.2. Đất đơn vị ở gồm:

a) Đất công cộng đơn vị ở: (ký hiệu CCĐVO), tổng diện tích đất khoảng: 8.211 m², MĐXD tối đa 40%, tầng cao 03 tầng.

b) Đất giáo dục: Tổng diện tích khoảng: 24.674 m², quy mô số học sinh các cấp học được xác định theo quy mô dân số khu đô thị mới.

- Đất trường mầm non (ký hiệu TMN), có diện tích khoảng 6.721 m², MĐXD tối đa 40%, tầng cao 03 tầng.

- Đất trường tiểu học (ký hiệu TH), có diện tích khoảng: 7.100 m². MĐXD tối đa 40 %, tầng cao 04 tầng.

- Đất trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS), có diện tích khoảng: 10.853 m². MĐXD tối đa 40 %, tầng cao 04 tầng.

c) Đất cây xanh, thể dục - thể thao cấp đơn vị ở: Tổng diện tích đất: 49.832 m², gồm các khu đất:

- Đất cây xanh, thể dục - thể thao cấp đơn vị ở: Ký hiệu CXĐVO 01, diện tích 7.435m², MĐXD tối đa 5 %.

- Đất cây xanh, thể dục - thể thao cấp đơn vị ở: Ký hiệu CXĐVO 02, diện tích 5.634m^2 , MĐXD tối đa 5%.

- Đất cây xanh, thể dục - thể thao cấp đơn vị ở: Ký hiệu CXĐVO 03, diện tích 7.852m^2 , MĐXD tối đa 5%.

- Đất mặt nước khu biệt thự riverside: Ký hiệu MN 01, diện tích 16.491m^2 .

- Đất mặt nước khu biệt thự riverside: Ký hiệu MN 02, diện tích 12.420m^2 .

d) Đất nhóm nhà ở xây dựng mới: Tổng diện tích đất: 248.589m^2 .

* Đất ở thấp tầng: Tổng diện tích đất: 198.709m^2 .

- Đất ở thấp tầng - Nhà liền kề: Có diện tích khoảng: 133.854m^2 , mật độ xây dựng tối đa 90%. Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.

- Đất ở thấp tầng - Nhà biệt thự: Có diện tích khoảng: 64.855m^2 , mật độ xây dựng tối đa 78%. Tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

* Đất nhà ở xã hội: Có diện tích đất khoảng: 49.880m^2 , chiếm 20,06% tổng diện tích đất ở.

- Đất ở cao tầng - Nhà ở xã hội: Ký hiệu NOXH, diện tích đất khoảng: 49.880m^2 . Mật độ xây dựng khối đế: 25%. Tầng cao 05 tầng.

e) Đất đường giao thông đơn vị ở: Có tổng diện tích đất khoảng: 124.406m^2 .

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan: Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là công trình thấp tầng, mật độ thấp, hình thức công trình theo phong cách địa phương và hiện đại.

b) Hệ thống cây xanh:

- Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

- Các khu cây xanh, vườn hoa tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo.

c) Công trình công cộng và nhà ở:

- Công trình công cộng được bố trí tại các khu vực có tầm nhìn tốt, không gian đẹp, tiếp giáp các trục đường chính và các trục đường hiện có.

- Các công trình nhà ở thấp tầng được tổ chức thành từng tuyến nhóm, có lõi là khu công viên cây xanh. Công trình nhà ở có chiều cao công trình 5 tầng (chưa bao gồm tầng hầm), nghiên cứu đa dạng về hình thức, một số kiểu mẫu, có tầng cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà. Thống nhất hình thức hàng rào, kiến trúc thoáng nhẹ, không bịt kín.

d) Điểm nhấn trong không gian đô thị: Công trình điểm nhấn đô thị được xác định là trục không gian cảnh quan khu vực cửa ngõ của khu quy hoạch (lối vào từ tuyến đường $B=33\text{m}$):

- Tổ chức công viên cảnh quan dạng mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với các tiện ích để người dân có thể đi dạo.

- Cửa ngõ trung tâm khu quy hoạch sẽ đóng vai trò như 1 cụm cảnh quan. Bố trí các vườn hoa, sân chơi, có không gian thoáng, nhiều điểm nhìn đẹp.

e) Chiếu sáng và tiện ích đô thị:

- Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu ở, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công viên cây xanh.

- Các thiết bị lộ thiên như trạm điện, trạm xử lý nước, cột đèn, mái sảnh,... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp.

g) Quy hoạch không gian chiều cao và mật độ xây dựng:

- Không gian chiều cao được quy định theo nguyên tắc cao ở các khu vực lõi vào và thấp dần vào trong lõi, tạo sức hút và hướng mở của đô thị tập trung

- Mật độ xây dựng của toàn khu tối đa khoảng 40%, mật độ xây dựng của từng ô đất đảm bảo các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

5.4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng		486.156	99,52
1	Đất công cộng đô thị	CCĐT	8.057	1,65
2	Đất giao thông đô thị		22.387	4,58
3	Đất đơn vị ở		455.712	93,29
3.1	Đất công cộng đơn vị ở	CCĐVO	8.211	1,68
3.2	Đất giáo dục cấp đơn vị ở		24.674	5,05
3.3	Đất cây xanh, TDTT cấp đơn vị ở	CXĐVO	49.832	10,20
3.4	Đất ở		248.589	50,89
a	Đất ở - nhà ở biệt thự	BT	64.855	13,28
b	Đất ở - nhà ở liền kề	LK	133.854	27,40
c	Đất ở - nhà ở xã hội	NOXH	49.880	10,21
3.5	Đất giao thông đơn vị ở		124.406	25,47
B	Đất ngoài dân dụng		2.351	0,48
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2.351	0,48
	Tổng		488.507	100,00

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

a) Các tuyến đường đối ngoại:

- Tuyến đường Vành đai 2.

- Tuyến đường chính khu vực chạy giữa khu vực quy hoạch có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=33m$. Đường thiết kế gồm: dải xe chạy chính rộng $10m \times 2=20m$, hè đường 2 bên rộng $2 \times 5m=10m$, dải phân cách giữa rộng $3m$.

b) Đường khu vực: Là các trục liên kết 2 khu vực chức năng phía Nam và phía Bắc của khu vực lập quy hoạch, có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=19m$. Bao gồm: dải xe chạy chính 3 làn xe rộng $9m$, hè hai bên rộng $2 \times 5m=10m$.

c) Các tuyến đường nội bộ:

- Mặt cắt ngang $B=15m$. Bao gồm: phần đường xe chạy rộng $9m$, vỉa hè mỗi bên rộng $3m$.

- Mặt cắt ngang $B=13m$. Bao gồm: phần đường xe chạy rộng $7m$, vỉa hè mỗi bên rộng $3m$.

- Mặt cắt ngang $B=12m$. Bao gồm: phần đường xe chạy rộng $6m$, vỉa hè mỗi bên rộng $3m$.

d) Giao thông tĩnh: Các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng, biệt thự... phải đảm bảo đỗ xe của bản thân công trình theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 và Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam - TCXDVN 323:2004 (tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng) tại tầng hầm, tầng một và sân vườn của mỗi công trình. Ngoài ra, từng công trình phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe của khách vãng lai chiếm khoảng 15% nhu cầu bản thân từng công trình.

e) Giao thông công cộng: Dọc theo các tuyến đường cấp khu vực trở lên lâu dài sẽ bố trí tuyến xe buýt. Các trạm dừng xe buýt theo nguyên tắc: không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính; khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Căn cứ cao độ hiện trạng nền khu vực, cao độ nền dự án đường Vành đai 2, khu đô thị 5A và các dự án xung quanh khác cũng như chế độ thủy văn khu vực. Quy hoạch cao độ khống chế tìm đường trong khu vực trung bình là $2,15m$. San nền dốc từ trong ra ngoài ô đất với độ dốc $0,4\%$.

- San nền bằng cát hạt trung, đầm chặt $K=0,9$

b) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa khu vực lập quy hoạch sẽ được thu gom qua các tuyến cống dọc đường quy hoạch và thoát về khu vực mặt nước cảnh quan, hồ điều hòa. Sau đó thoát ra tuyến đường Vành Đai 2 rồi thoát ra sông Maspero.

- Hệ thống thoát nước: là các tuyến cống tròn thoát nước tự chảy $D600-1500mm$, hướng thoát chủ yếu hướng ra tuyến đường Vành Đai 2 ở phía Đông khu quy hoạch.

6.3. Cấp nước:

a) Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực 2.355,54m³/ngđ.

b) Nguồn cấp nước Giai đoạn đầu trước năm 2035: Khai thác kết hợp 2 nguồn nước ngầm và nước mặt. Giai đoạn sau năm 2035 sẽ đầu nối vào hệ thống cấp nước chung của thành phố Sóc Trăng (Theo quy hoạch điều chỉnh thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Sóc Trăng phê duyệt).

c) Các tuyến ống phân phối có kích thước từ D110-D160 được xây dựng dọc theo một số tuyến đường trong khu quy hoạch kết nối với các tuyến ống truyền dẫn theo Quy hoạch dọc tuyến đường Vành đai 2 tạo thành mạch vòng khép kín.

d) Các tuyến ống dịch vụ có đường kính D50-D90 là các tuyến ống cụt, được xây dựng dọc theo các tuyến đường vào nhà, lấy nước từ các tuyến ống phân phối D110, D160 để cấp nước cho các công trình thấp tầng theo áp lực của hệ thống cấp nước chung.

6.4. Cấp điện:

a) Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện của khu vực khoảng 12.615,70KVa.

b) Nguồn điện dự kiến được lấy từ TBA 110KV thành phố Sóc Trăng thông qua đường dây 22Kv nằm trên đường Vành đai 2 Phía Đông khu vực lập quy hoạch.

c) Xây dựng mới 11 trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV cấp điện cho các phụ tải tiêu thụ điện trong khu vực thiết kế.

d) Mạng điện 22KV, 0,4KV sinh hoạt và chiếu sáng dự kiến sử dụng loại cáp thiết kế đi ngầm trong hào cáp chôn trên hè các tuyến đường quy hoạch.

6.5. Thông tin liên lạc:

a) Khu đất lập quy hoạch được cấp nguồn từ trung tâm viễn thông thành phố Sóc Trăng thông qua các tuyến cáp quang trực chính dự kiến được xây dựng dọc theo tuyến đường Vành đai 2. Tuyến cáp này được đầu cấp vào các tủ cáp thông tin qua các tuyến cáp trung kế.

b) Trong khu đất lập quy hoạch bố trí 10 tủ cáp thuê bao với tổng dung lượng 5.110 line, tuyến cáp quang truyền dẫn được đầu nối trực tiếp từ tuyến cáp dọc đường Vành đai 2.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải sinh hoạt của khu vực khoảng 1.489,00 m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được quy hoạch riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải được thu gom qua hệ thống cống thu gom D300-D400 đặt trên hè dọc đường quy hoạch sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải công suất

1.500m³/ngày để xử lý. Nước thải sau khi được xử lý đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường và được xả ra nguồn tiếp nhận.

b) Thu gom chất thải rắn:

- Tổng lượng thu gom chất thải rắn của khu vực khoảng 8,8 tấn.
- Bố trí các điểm tập kết, trung chuyển rác thải với vị trí và bán kính phục vụ hợp lý để phục vụ công tác thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng:

1. Phối hợp cơ quan, đơn vị liên quan ban hành và cung cấp hồ sơ quy hoạch chi tiết đầy đủ cho địa phương và các đơn vị, tổ chức có liên quan theo quy định.

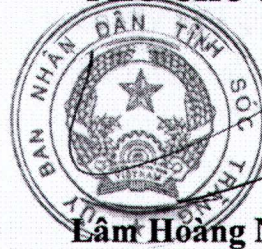
2. Phối hợp UBND thành phố Sóc Trăng, các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch này theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. / *ml*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy; TT. HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: TH, XD, VT. *ml*

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



Lâm Hoàng Nghiệp