

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại Tuấn Lan,  
đường Lê Hồng Phong, Phường 3, 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 số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;*

*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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*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 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch 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 đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 04/01/2018 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 3C Phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;*

*Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 05/11/2020 của UBND thành phố Sóc Trăng về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu số 3C, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;*



Căn cứ Quyết định số 1363/QĐ-UBND ngày 7/6/2021 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc chấp thuận Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở Thương mại Tuấn Lan, đường Lê Hồng Phong, Phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng của Công ty TNHH Xây dựng Tuấn Lan;

Căn cứ Quyết định số 1234/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của UBND thành phố Sóc Trăng về phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại Tuấn Lan, đường Lê Hồng Phong, Phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

Qua xem xét Biên bản thẩm định số 218/BBTĐQH-PQLĐT và Tờ trình số 325/TTr-QLĐT ngày 07/12/2021 của Trưởng phòng Quản lý Đô thị về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại Tuấn Lan, đường Lê Hồng Phong, Phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại Tuấn Lan, đường Lê Hồng Phong, Phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 với những nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại Tuấn Lan, đường Lê Hồng Phong, Phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

**2. Phạm vi ranh giới, quy mô đất đai:**

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính Phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Phạm vi, ranh giới khu đất được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp với đất nông nghiệp của người dân và các điểm đầu nối tại các tuyến đường dự kiến theo quy hoạch phân khu (Đường D1, Đường D3, Đường D5, Đường D6, Đường N3);

+ Phía Đông giáp đất nông nghiệp của người dân;

+ Phía Tây giáp với ranh khu dân cư Lê Hồng Phong, giáp kênh thủy lợi, đất hộ dân khác và các điểm đầu nối tại các đường dự kiến theo quy hoạch phân khu (Đường N3, Đường D5, Đường D6);

+ Phía Nam giáp kênh thủy lợi (bao gồm cả phần đất đường Vành Đai II).

- Diện tích nghiên cứu khoảng 149.672,0 m<sup>2</sup>, cụ thể như sau:

+ Diện tích dự án khoảng 135.815,0 m<sup>2</sup>. Trong đó, đất chủ sở hữu là 130.371,3 m<sup>2</sup>, còn lại đất kênh thủy lợi là 5.443,7 m<sup>2</sup>.

+ Diện tích phần hạ tầng kỹ thuật đối ngoại của dự án là: 13.857,0 m<sup>2</sup>, bao gồm phần đất quy hoạch đường Vành Đai II và kênh thủy lợi hiện trạng.

**3. Tính chất:**

Là khu dân cư mới, sẽ được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ dân sinh và nhu cầu phát triển đô thị của thành phố Sóc Trăng.



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

a). Quy mô dân số dự kiến: 3.900 người.

b). Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất dân dụng toàn đô thị  $45 - 60\text{m}^2$  /người.
- Đất đơn vị ở  $15 - 28\text{m}^2$  /người.
- Đất nhà ở xã hội  $\geq 20\%$  tổng diện tích đất ở.
- Cây xanh trong đơn vị ở  $\geq 2\text{m}^2$ /người.
- Bãi xe  $4\text{m}^2$ /người.

(Cây xanh trong quy hoạch phân khu (cây xanh đô thị) sẽ không tính vào đất cây xanh trong đơn vị ở.)

- Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở.
  - + Trường mầm non:  $50$  cháu/1000 người;  $12\text{m}^2$ /cháu.
  - + Sân chơi  $0,5\text{m}^2$ /người
  - + Sân luyện tập  $0,5\text{m}^2$ /người
  - + Chợ  $2.000\text{m}^2$ / công trình

\* Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.

c). Các yêu cầu về công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:
  - + Diện tích đất giao thông đến cấp đường phân khu vực:  $\geq 18\%$  diện tích khu quy hoạch
  - + Mật độ lưới đường cấp khu vực  $6,5 \text{ km/km}^2$
  - + Phù hợp với định hướng phát triển đô thị của địa phương, kế thừa đồ án quy hoạch trước đây.
  - + Đảm bảo liên hệ trực tiếp, thuận lợi giữa khu dân cư với khu trung tâm, nối liền khu dân cư với đô thị và các khu dân cư khác.
  - + Bán kính đường cong của bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố tối thiểu phải đảm bảo:

- Đường phố cấp khu vực  $\geq 12,0\text{m}$ ;
- Đường phố cấp nội bộ  $\geq 8,0\text{m}$ .

- Cấp điện:

- + Cấp điện sinh hoạt:  $500\text{W}$ /người/ngày đêm.
- + Điện năng:  $1.500\text{kWh}$ /người/năm.
- + Phụ tải:  $500\text{W}$ /người.
- + Cấp điện chiếu sáng công viên:  $0,5\text{W/m}^2$ .
- + Cấp điện công trình công cộng:  $30\text{W/m}^2$  sàn .



- + Cấp điện chiếu sáng giao thông:  $1 \text{ W/m}^2$ .
- + Cấp điện chiếu sáng công viên:  $0,5 \text{ W/m}^2$ .
- Cấp nước:
  - + Cấp nước sinh hoạt:  $150 \text{ lít/người/ngày đêm}$ .
  - + Cấp nước đất công cộng:  $3 \text{ lít/m}^2 \text{ sàn/ngày đêm}$ .
  - + Nước tưới cây:  $\geq 3 \text{ lít/m}^2/\text{ngày đêm}$ .
  - + Nước rửa đường:  $\geq 0,5 \text{ lít/m}^2/\text{ngày đêm}$ .
  - + Nước rò rỉ thất thoát:  $15\% Q_{\text{cấp}}$ .
  - + Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy:  $15 \text{ lít/s} \times 3 \text{ h} \times 2 \text{ đám cháy xảy ra đồng thời}$ .
- Thoát nước: Xây dựng hệ thống công thoát nước mưa và thải bản riêng biệt để thoát nước triệt để.
  - + Tỷ lệ thu gom nước: đạt  $\geq 85\%$  lượng nước sinh hoạt.
- Vệ sinh môi trường: rác thải  $1 \text{ kg/người-ngày}$ . Tỷ lệ thu gom  $\geq 90\%$ .
- Thông tin liên lạc:
  - + Nhà ở:  $2 \text{ máy/hộ}$
  - + Số thuê bao internet (cố định, di động):  $25 \div 45 \text{ máy/100 dân}$
  - + Tỷ lệ phủ sóng thông tin di động trên dân số:  $80 \div 100\%$

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

### 5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ( $\text{m}^2$ )	TỶ LỆ (%)
		<b>DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU</b>	<b>149.672,3</b>	<b>100,00</b>
<b>A</b>		<b>DIỆN TÍCH DỰ ÁN</b>	<b>135.815,1</b>	<b>90,7</b>
<b>I</b>		<b>DIỆN TÍCH ĐẤT NHÀ ĐẦU TƯ SỞ HỮU</b>	<b>130.371,3</b>	<b>87,1</b>
<b>1</b>		<b>ĐẤT Ở</b>	<b>51.460,5</b>	<b>34,4</b>
<i>a</i>	<b>LK_A...</b>	<i>Nhà liền kề 3 tầng</i>	<i>9.623,2</i>	<i>6,4</i>
<i>b</i>	<b>LK...</b>	<i>Nhà liền kề 2 tầng</i>	<i>25.580,4</i>	<i>17,1</i>
<i>c</i>	<b>BT-DL...</b>	<i>Biệt thự song lập</i>	<i>3.048,1</i>	<i>2,0</i>
<i>d</i>	<b>BT-SL...</b>	<i>Biệt thự đơn lập</i>	<i>2.806,4</i>	<i>1,9</i>
<i>e</i>	<b>OXH..</b>	<i>Nhà ở xã hội</i>	<i>10.402,4</i>	<i>7,0</i>
<b>2</b>	<b>TM-DV</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI-DỊCH VỤ</b>	<b>2.068,0</b>	<b>1,4</b>
<b>3</b>		<b>ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HỀM THOÁT HIỂM</b>	<b>10.939,0</b>	<b>7,3</b>
<b>4</b>		<b>ĐẤT CÔNG VIÊN, CÂY XANH- MẶT NƯỚC</b>	<b>14.849,1</b>	<b>9,9</b>



STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
a	CXDT	<i>Đất công viên cây xanh đô thị</i>	3.831,6	2,6
b	CV-CX	<i>Đất công viên cây xanh khu ở</i>	8.112,9	5,4
c		<i>Mặt nước</i>	2.904,6	1,9
5	MG...	<b>ĐẤT GIÁO DỤC</b>	<b>2.552,3</b>	<b>1,7</b>
6	XLNT	<b>ĐẤT TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI</b>	<b>1.034,8</b>	<b>0,7</b>
7		<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>47.467,6</b>	<b>31,7</b>
a		<i>Đường giao thông</i>	41.062,8	27,4
b	BX	<i>Đất bãi xe</i>	6.404,8	4,3
II		<b>DIỆN TÍCH KÊNH THỦY LỢI</b>	<b>5.443,8</b>	<b>3,6</b>
a		<i>Giao thông</i>	2.710,5	1,8
b		<i>Mặt nước</i>	2.733,3	1,8
B		<b>DIỆN TÍCH PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐỐI NGOẠI</b>	<b>13.857,2</b>	<b>9,3</b>
a		<i>Đường Vành Đai II</i>	11.213,7	7,5
b		<i>Mặt nước</i>	2.643,5	1,8

## 5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Sử dụng các tuyến giao thông mạng bàn cờ với trục chính là tuyến giao thông từ Đông sang Tây (lấy trục đường N3 trong quy hoạch phân khu 3C) làm trục chính. Kết nối 2 tuyến đường chính trong khu vực lập quy hoạch là đường Lê Hồng Phong và đường 30/4. Với mặt cắt thiết kế từ 18m đến 28m; Cùng với đó là 4 trục đường đi từ hướng Bắc – Nam.

Điểm nhấn nổi bật của toàn khu là hệ thống các tuyến kênh thủy lợi được cải tạo, mở rộng với chiều rộng từ 10m đến 17,5m, kết hợp với hệ thống kè và cây xanh tạo nên không gian cảnh quan cho toàn khu. Nổi bật nhất là khu nhà thương mại, biệt thự dọc theo 2 tuyến đường D1 và D3.

Các không gian xanh được phân bố cho từng nhóm nhà tạo sự đồng đều về chất lượng không gian sống; và được kết nối với trục giao thông, trục cảnh quan của các khu vực lân cận tạo sự liên kết gắn bó. Giải pháp cũng tạo ra được tính “mở” của không gian này với khu vực xung quanh.

Công trình hạ tầng xã hội được bố trí ngay trung tâm khu vực, được bố trí phía Đông Nam khu quy hoạch tạo điều kiện tiếp cận dễ dàng cho toàn bộ dân cư sinh sống trong khu vực.

## 5.3. Chỉ tiêu cụ thể đối với từng khu chức năng:

### 5.3.1. Đất ở:

Tổng diện tích đất ở là 51.460,5m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ khoảng 34,4%. Phân thành 05 hình thức ở khác nhau cụ thể như sau:





\* **Nhà ở liền kề loại A (nhà liền kề 03 tầng):** Tổng diện tích đất Nhà liền kề loại A là 9.642,2m<sup>2</sup>. Chiếm tỷ lệ 6,4%. gồm 88 căn hộ. Đây là loại hình nhà ở kết hợp với kinh doanh.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng lô đất: 56,7%-98,3% (xem chi tiết trong phụ lục).

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa lô đất: 1,7-2,9 tùy từng lô đất.

+ Cote xây dựng:

Chiều cao thông thủy tầng 01 là 3,6m.

Code nền công trình hoàn thiện cao hơn code vỉa hè tối thiểu 0,30m (Code vỉa hè là +2,6m).

+ Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi xây dựng trước từ 1-3m và sau từ 0-4m tùy từng lô đất và được quy định chi tiết trong bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

\* **Nhà ở liền kề (nhà liền kề 02 tầng):** Tổng diện tích đất nhà ở liền kề là 25.580,4m<sup>2</sup>. Chiếm tỷ lệ khoảng 17,1%. Gồm 253 nhà. Đây là loại hình nhà ở kết hợp với kinh doanh.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng tối đa lô đất: 65,3%-100% (Xem chi tiết trong bản phụ lục).

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 2 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa lô đất: 1,3-2,0 tùy từng lô đất.

+ Cote xây dựng:

Chiều cao thông thủy tầng 1 là 3,6m.

Code nền công trình hoàn thiện cao hơn code vỉa hè tối thiểu 0,30m (Code vỉa hè là +2,6m).

+ Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi xây dựng trước từ 0-6m và sau từ 0-5,5m tùy từng lô đất và được quy định chi tiết trong bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

\* **Nhà biệt thự song lập:** Tổng diện tích đất nhà ở biệt thự song lập là 3.048,1m<sup>2</sup>. Chiếm tỷ lệ khoảng 2,0%. Phân thành 16 căn biệt thự.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng tối đa lô đất: 58,6%-72,2% (Xem chi tiết trong bản phụ lục).

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa lô đất: 1,2-1,5 tùy từng lô đất.

+ Cote xây dựng:

Chiều cao thông thủy tầng 1 là 3,6m.

Code nền công trình hoàn thiện cao hơn code vỉa hè tối thiểu 0,30m (Code vỉa hè là +2,6m).

+ Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi trước 3m.

\* **Nhà biệt thự đơn lập:** Tổng diện tích đất nhà ở biệt thự đơn lập là 2.806,4m<sup>2</sup>. Chiếm tỷ lệ khoảng 1,9%. Phân thành 11 căn biệt thự.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng tối đa lô đất: 57,0%-67,2% (Xem chi tiết trong bản phụ lục).

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa lô đất: 1,7-2,0 tùy từng lô đất.

+ Cote xây dựng:

Chiều cao thông thủy tầng 1 là 3,6m.

Code nền công trình hoàn thiện cao hơn code vỉa hè tối thiểu 0,30m (Code vỉa hè là +2,6m).

+ Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi trước 3m.

\* **Nhà ở xã hội:** Tổng diện tích đất nhà ở xã hội là 10.402,4m<sup>2</sup>. Chiếm tỷ lệ 7,0% diện tích đất lập quy hoạch và chiếm 20,20% trên tổng diện tích đất ở. Phân thành 149 căn hộ.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng tối đa lô đất: 100%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa lô đất: 1 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 1 lần.

+ Cote xây dựng:

Chiều cao thông thủy tầng 1 là 3,6m.

Code nền công trình hoàn thiện cao hơn code vỉa hè tối thiểu 0,30m (Code vỉa hè là +2,6m).

+ Khoảng lùi xây dựng: 0,0m.

### 5.3.2. Đất công viên, cây xanh, mặt nước:

- Hệ thống công viên cây xanh được bố trí phân tán thành 03 nhóm chính và 02 khu nhỏ với tổng diện tích lên đến 11.944,5m<sup>2</sup>. Trong đó, công viên cây xanh cấp đô thị có diện tích là 3.831,6m<sup>2</sup>, công viên cây xanh cấp nhóm ở là 8.112,9m<sup>2</sup>.

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa:  $\leq 5\%$ .

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

+ Cote xây dựng: Chiều cao thông thủy tầng 1 là 3,6m. Code nền công trình hoàn thiện cao hơn code vỉa hè tối thiểu 0,30m (Code vỉa hè là +2,6m).

+ Khoảng lùi xây dựng: 3,0m.





- Ngoài hệ thống cây xanh khu vực lập quy hoạch còn mở rộng các tuyến kênh nhằm tạo cảnh quan cho khu vực cũng như đảm bảo nhu cầu thoát nước cho toàn bộ khu vực. Tổng diện tích mặt nước là 5.637,9m<sup>2</sup>.

### **5.3.3. Đất thương mại dịch vụ.**

- Đây là khu vực được quy hoạch bố trí khu thương mại, dịch vụ phục vụ cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch và cả khu vực lân cận. Kí hiệu MT-DV. Diện tích 2068,0m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,4%.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 80%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.

+ Cote xây dựng:

Chiều cao thông thủy tầng 1 tối thiểu là 3,6m.

Code nền công trình hoàn thiện cao hơn code vỉa hè tối thiểu 0,30m (Code vỉa hè là +2,6m).

+ Khoảng lùi xây dựng: 3,0m.

### **5.3.4. Đất giáo dục:**

- Trường mẫu giáo GD với diện tích 2.552,3m<sup>2</sup>. Nằm giáp các trục đường X3, đường Y1, đường Y2.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa:  $\leq 40\%$ .

+ Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 30%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 2 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần

+ Cote xây dựng:

Chiều cao thông thủy tầng 1 là 3,6m.

Code nền công trình hoàn thiện cao hơn code vỉa hè tối thiểu 0,30m (Code vỉa hè là +2,6m).

+ Khoảng lùi xây dựng: 1m.

### **5.3.5. Bãi đỗ xe**

- Khu vực lập quy hoạch bố trí các bãi đỗ xe phân tán, nhằm đáp ứng nhu cầu đậu, đỗ xe của cư dân trong khu vực và đặc biệt cho khu thương mại, dịch vụ. Kí hiệu BX. Tổng diện tích 6.404,8m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 4,3%.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 5%. (chỉ được phép xây dựng nhà bảo vệ, nhà vệ sinh...). Riêng BX-04 mật độ xây dựng thuần tối đa là 0%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.



+ Cote xây dựng:

Chiều cao thông thủy tầng 1 tối thiểu là 3,6m.

Code nền công trình hoàn thiện cao hơn code vỉa hè tối thiểu 0,30m (Code vỉa hè là +2,6m).

+ Khoảng lùi xây dựng: 3m.

### **5.3.6. Trạm xử lý nước thải.**

- Khu vực lập quy hoạch bố trí 01 nhà máy xử lý nước thải tạm thời. Trước mắt khi hệ thống thu gom nước thải chung của thành phố chưa có thì sẽ xử lý tạm tại nhà máy, nước thải sau khi xử lý đạt yêu cầu thì sẽ thải ra kênh. Kí hiệu XLNT. Diện tích 1034,8m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 0,7%.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,6 lần.

+ Cote xây dựng:

Chiều cao thông thủy tầng 1 tối thiểu là 3,6m.

Code nền công trình hoàn thiện cao hơn code vỉa hè tối thiểu 0,30m (Code vỉa hè là +2,6m).

+ Khoảng lùi xây dựng: 3m.

### **5.3.7. Hàng rào:**

Khu vực được và không được phép xây dựng hàng rào:

- Đối với tổng thể dự án:

Được phép xây dựng hàng rào tại các phần đất giáp ranh với đất dân xung quanh nhằm tránh tình trạng tranh chấp dẫn đến mất an ninh trật tự khu vực quy hoạch.

Không được xây dựng hàng rào tại các điểm kết nối hạ tầng. Các tuyến đường quy hoạch cấp đô thị như đường vành đai II, đường N3, đường D1, D3, D5, D6 không được phép xây dựng hàng rào làm cản trở việc đi lại của người dân trong khu vực xung quanh.

- Đối với từng lô đất:

Chỉ được phép xây dựng hàng rào trong khoảng lùi sau (đối với nhà có khoảng lùi sau).

Không được phép xây dựng hàng rào trong khoảng lùi trước, trừ khu biệt thự.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:**

#### **6.1.1. San nền:**





- Khu vực hiện trạng đã san lấp mặt bằng hoàn chỉnh, cao độ san lấp 2,2 m (mức cao độ quốc gia, phù hợp với quy hoạch chung của thành phố và các khu lân cận).

### 6.1.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

Hướng thoát nước chính: thoát về phía các kênh thủy lợi trong khu quy hoạch. Toàn khu quy hoạch chia làm 3 lưu vực chính:

Lưu vực 1: từ ranh phía Tây khu quy hoạch đến đường D5, nước mưa theo các tuyến cống dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch thu gom về các cửa xả nằm trên đường D5 sau đó thoát ra kênh thủy lợi

Lưu vực 2: từ đường D6 đến đường D1, nước mưa theo các tuyến cống dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch thu gom về các cửa xả nằm trên đường D6 và D1 sau đó thoát ra kênh thủy lợi

Lưu vực 3: từ đường D3 đến hết ranh phía Đông khu quy hoạch, nước mưa được thu theo các tuyến cống dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch thu gom về các cửa xả nằm trên đường D3 sau đó thoát ra kênh thủy lợi.

### 6.2. Giao thông:

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

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	DẢI PHÂN CÁCH (m)	VỈA HÈ (m)	LỘ GIỚI (m)
<b>A. ĐƯỜNG CẤP ĐÔ THỊ</b>							
1	ĐƯỜNG VÀNH ĐAI II	1-1	280	13,50x2	3	5,00x2	40,00
2	ĐƯỜNG N3	2-2	256	12,00		5,00x2	18,00
3	ĐƯỜNG D1	5-5	264	10,00		5,00x2	20,00
4	ĐƯỜNG D3	6-6	315	7,50		5,00;3,75	16,25
5	ĐƯỜNG D5	7-7	217	7,00		3,00x2	15,00
6	ĐƯỜNG D6	7-7	171	7,00		3,00x2	15,00
<b>B. ĐƯỜNG NỘI BỘ</b>							
1	ĐƯỜNG X1	3-3	339	7,50		3,75x2	15,00
2	ĐƯỜNG X2	3-3	207	7,50		3,75x2	15,00
3	ĐƯỜNG X3	4-4	206	6,00		3,00x2	12,00
4	ĐƯỜNG X4	3-3	92	7,50		3,75x2	15,00
5	ĐƯỜNG X5	3-3	315	7,50		3,75x2	15,00
6	ĐƯỜNG X6	3-3	130	7,50		3,75x2	15,00
7	ĐƯỜNG Y1	4-4	64	6,00		3,00x2	12,00
8	ĐƯỜNG Y2	4-4	99	6,00		3,00x2	12,00
9	ĐƯỜNG Y3	3-3	221	7,50		3,75x2	15,00
10	ĐƯỜNG Y4	3-3	127	7,50		3,75x2	15,00

### 6.3. Cấp nước:



- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường ống uPVC Ø400 trên đường 30/04 theo đường Vành Đai 2 dẫn vào khu quy hoạch tại điểm đầu nối.
- Lưu lượng nước cấp: Tổng nhu cầu cấp nước cho khu quy hoạch được dự báo khoảng 753,34m<sup>3</sup>/ngày-đêm.
- Bố trí 11 trụ cứu hỏa Ø114 được lắp đặt với khoảng cách giữa 2 trụ là 150m.

#### **6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

##### **6.4.1. Thoát nước thải:**

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt dự báo của khu quy hoạch khoảng 515,31 m<sup>3</sup>/ngày-đêm.
- Giải pháp thoát nước: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, dẫn về trạm xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý sẽ thoát ra kênh thủy lợi phía Đông Nam khu quy hoạch. Công thoát nước thải sử dụng cống BTCT.

##### **6.4.2. Vệ sinh môi trường:**

- Tổng lượng rác sinh hoạt hàng ngày khoảng 3.705kg/ngày.
- Rác thải sinh hoạt hàng ngày sẽ được thu gom, vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến bãi rác tập trung của thành phố Sóc Trăng.
- Dọc theo các tuyến đường nội bộ trồng cây xanh thích hợp tạo môi trường cảnh quan phục vụ cho toàn khu.
- Rác thải sinh hoạt được thu gom hàng ngày, tập trung dùng xe chuyên dụng chở đến bãi rác. Bố trí các điểm thu rác tại các góc đường, trên vỉa hè.
- Sử dụng hố xí tự hoại đối với công trình công cộng và nhà dân.

#### **6.5. Cấp điện và chiếu sáng công cộng:**

- Theo tính toán về các chỉ tiêu và nhu cầu cấp điện, dự báo nhu cầu phụ tải điện sinh hoạt của khu quy hoạch khoảng 2.141,7kW/ngày – đêm.
- Nguồn điện: lấy từ tuyến dây trung thế nằm trên đường 30/04 theo đường Vành Đai 2 dẫn vào khu quy hoạch đến các trạm biến áp tạo thành mạch vòng.

#### **6.6. Thông tin liên lạc:**

- 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.
- Việc lắp đặt, vận hành, quản lý sẽ do ngành Bưu chính Viễn thông thực hiện. Hệ thống mạng điện thoại sẽ được thi công đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

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

- Xây dựng mới hạ tầng giao thông.
- Các công trình nhà ở liên kế, biệt thự.
- Công viên cây xanh, trường mẫu giáo, đất thương mại dịch vụ.





**Điều 2.** Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Tuấn Lan có trách nhiệm phối hợp với Trưởng phòng Quản lý đô thị thực hiện các công việc sau:

1. Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch này theo quy định để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện theo quy hoạch, chi phí công bố quy hoạch do chủ đầu tư chịu.

2. Quản lý, thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân & Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 3 thành phố Sóc Trăng, Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Tuấn Lan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. *g*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên & Môi trường;
- Chủ tịch; các Phó Chủ tịch;
- Lưu: VT, NCTH.



*g*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**



*Trần Hoàng Hợp*