

Số: 1581/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 5B, 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 5344A/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 5B, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

Xét tờ trình số 390/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 5B, 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 5B, 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 5B, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000.

2. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

- Khu vực lập quy hoạch phân khu 5B thuộc phường 5, thành phố Sóc Trăng.
- + Phía Bắc giáp đất hộ dân.
- + Phía Nam giáp đất hộ dân.
- + Phía Tây giáp Kênh hồ nước Ngọt.
- + Phía Đông giáp đất hộ dân (nghĩa trang nhân dân khóm 2, chùa Phước Nghiêm và dân cư quy hoạch phân khu số 5A).

3. Tính chất đô thị:

- Là khu vực liền kề trung tâm thành phố có nhiệm vụ san sẻ một số chức năng của đô thị như thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, công cộng cấp đô thị, ngoài ra bổ sung các tiêu chí về cây xanh, quỹ đất ở cho toàn đô thị.

- Kết hợp với các khu quy hoạch đô thị mới thuộc Phường 5, cải tạo các khu dân cư hiện hữu.

- Kết hợp với dự án mở rộng khu đô thị mới Hồ nước Ngọt thành quần thể công viên khu đô thị mới của thành phố.

- Là khu vực xây dựng công trình ấn tượng, đặc sắc của thành phố. Đóng góp cho thành phố một điểm đến du lịch mang bản sắc văn hóa đồng bằng sông Cửu Long.

- Là khu công viên du lịch kết hợp đặc trưng văn hóa của các dân tộc Kinh, Hoa, Khmer, các khu dân cư được xây dựng đồng bộ theo tiêu chuẩn 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: 185,46 ha.
- Quy mô đất dân dụng bình quân toàn đô thị: $145\text{m}^2/\text{người}$.
- Quy mô dân số tính toán: 6.176 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: $25\text{-}28\text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất xây dựng nhà ở: $19\text{-}21\text{ m}^2/\text{người}$.
- 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 $\geq 5\text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất cây xanh, công viên thể dục thể thao đô thị: $\geq 6\text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất đường giao thông và giao thông tĩnh (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: $\geq 850\text{kwh}/\text{người}/\text{năm}$.
- Cấp nước sinh hoạt: $\geq 125\text{ l}/\text{người}/\text{ngày}$.
- 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: Khu ở dân cư cải tạo chỉnh trang và Khu ở dân cư xây dựng mới
- Đất giáo dục.
- Khu dịch vụ - thương mại hỗn hợp.
- Khu công viên, cây xanh.
- Khu nghĩa trang hiện hữu.
- Công trình tôn giáo.
- Đất quân sự.

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 Đông 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, biệt thự,..

* Khu ở dân cư xây dựng mới: Phần lớn khu này nằm phía Bắc phân khu dọc theo kênh Thanh Niên, 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*: Nằm ở phía Bắc của phân khu và cạnh khu dân cư thuộc phân khu 5E với diện tích 1,5 ha kết hợp với quỹ đất giáo dục của phân khu 5E phục vụ người dân tại phân khu và người dân lân cận.

c) *Khu dịch vụ thương mại hỗn hợp*: Nằm tại trung tâm phân khu với diện tích 26,49 ha dành cho hoạt động kinh doanh, dịch vụ phục vụ người dân tại phân khu và người dân lân cận.

d) *Khu công viên- cây xanh*: Nằm ở phía Nam giáp dự án mở rộng khu đô thị mới Hồ nước Ngọt (42,7ha), phía Tây dọc kênh Hồ nước Ngọt và phía Đông, trung tâm khu ở của phân khu với diện tích 5,45 ha là điểm nhấn cảnh quan, thư giãn và tập thể dục thể thao của người dân.

e) *Khu nghĩa trang hiện hữu*: Nằm ở phía Đông Nam phân khu tại khóm 2 Phường 5. Quan điểm quản lý không tiếp tục mở rộng, trồng cây xanh cách ly.

g) *Công trình tôn giáo*: Chùa Phước Nghiêm nằm ở phía Đông Nam phân khu.

h) *Đất quân sự*: Ban chỉ huy quân sự thành phố Sóc Trăng có ranh giới bản vẽ (1,878 ha).

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

* Trục Bắc Nam:

- Trục trung tâm bố cục: lấy kênh Thanh Niên làm trục trung tâm kết hợp tổ chức giao thông, kênh nước, cây xanh cách ly, kết nối các khu chức năng toàn khu.

- Trục phía Tây: là trục kết nối các khu ở với các khu chức năng của đô thị, khai thác cảnh quan mặt nước và cây xanh của kênh Hồ Nước ngọt.

- Trục phía Đông: 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 và quy hoạch phân khu 5A.

** Trục Đông Tây:*

- Đường Vành Đai 1: là đường 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, khu công viên văn hóa kết hợp với dự án mở rộng khu đô thị mới Hồ nước Ngọt nằm ở phía Nam phân khu.

- Đường liên khu vực tại phía Bắc của phân khu 5B là trục kết nối các trung tâm khu ở, các đơn vị ở của Phường 5 với các đơn vị ở xung quanh của phường 7, 8 với 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 đáp ứng các nhu cầu của người dân.

- Các công trình công cộng nằm dọc theo trục Bắc Nam và trục Đông Tây 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, đẹp mắt 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 tennis, 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 phía Nam, phía Tây của phân khu và đối xứng qua tuyến kênh Thanh Niên tạo cảnh quan hài hoà, cân đối, phục vụ người dân được tốt hơn.

5.4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(Ha)	(%)
A. ĐẤT DÂN DỤNG			
I	ĐẤT CÔNG CỘNG	79,40	42,81%

1	Đất công cộng	29,24	15,77%
	- Đất công trình công cộng cấp đô thị	26,50	
	- Đất công cộng khu ở	2,50	
	- Trung tâm văn hóa quy hoạch mới	0,25	
2.	Đất giáo dục	1,56	0,84%
	- Nhà trẻ	0,782	
	- Trường THCS	0,782	
3	Đất cây xanh	48,60	26,20%
	- Đất cây xanh cấp đô thị	33,85	
	- Đất cây xanh cách ly	9,79	
	- Cây xanh đơn vị ở	4,96	
II	ĐẤT Ở	62,561	33,73%
1	Đất ở cải tạo chỉnh trang	4,03	
2	Đất ở dân dụng	58,532	
B. ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG			
I	ĐẤT TÔN GIÁO	1,097	0,59%
	- Chùa Phước Nghiêm	1,097	
II	ĐẤT QUÂN SỰ	1,878	1,01%
	- Ban chỉ huy Quân sự thành phố	1,878	
III	ĐẤT NGHĨA TRANG	5,94	3,20%
	- Nghĩa trang nhân dân	5,94	
IV	ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ	0,25	0,13%
	- Đất y tế quy hoạch mới	0,25	
V	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HTKT	0,624	0,34%
	- Đất bãi đỗ xe	0,624	
C. ĐẤT KHÁC			
I	ĐẤT GIAO THÔNG	28,69	15,47%
II	MẶT NƯỚC	5,02	2,71%
TỔNG CỘNG (A+B)		185,46	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 $W = 701.395\text{m}^3$.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước trong khu vực là hệ thống thoát nước riêng hoạt động với chế độ tự chảy. Phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng và đầu tư. Các tuyến cống thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận. Các tuyến cống thiết kế với độ dốc dọc tối thiểu $i=1/D$ và có hướng dốc bám sát độ dốc san nền.

6.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Vành đai 1 là trục đường phân khu vực có lộ giới 26m, trong đó mặt đường rộng 14m, vỉa hè rộng $6\text{m} \times 2$ (6-14-6)

- Đường 5B-1: là trục đường giao thông đối ngoại có lộ giới 30m, trong đó mặt đường rộng $8\text{m} \times 2 = 16\text{m}$, dải phân cách 2m, vỉa hè rộng $6\text{m} \times 2$ (6-8-2-8-6).

- Đường 5B-3, 5B-4 là các trục đường giao thông đối ngoại có lộ giới 26m, trong đó mặt đường rộng 14m, vỉa hè rộng $6\text{m} \times 2$ (6-14-6).

b) Giao thông đối nội:

- Đường 5B-2 có lộ giới 22,5m, trong đó mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng $6\text{m} \times 2$ (6-10,5-6).

- Đường 5B-5 có lộ giới 15m, trong đó mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m và 3m (5-7-3).

- Đường 5B-6, 5B-7 có lộ giới 20,5m, trong đó mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng $5\text{m} \times 2$ (5-10,5-5).

- Đường 5B-8, 5B-9, 5B-10, 5B-11 có lộ giới 13m, trong đó mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng $3\text{m} \times 2$ (3-7-3).

*** 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 $14.000\text{m}^3/\text{ngđ}$; dài hạn $22.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ và nhà máy nước số 08 dự kiến xây dựng, công suất giai đoạn 1 đến 2020 đạt $10.000\text{m}^3/\text{ngđ}$; dài hạn $20.000\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Lưu lượng cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước cho khu quy hoạch được dự báo khoảng $2.500\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Hệ thống ống cấp: Đường ống có đường kính từ $\varnothing 100$ - $\varnothing 200$ mm phân phối dùng ống nhựa HDPE; Bố trí trên các tuyến ống có đường kính $\geq \varnothing 100$ các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối; đường kính $\leq \varnothing 100$ 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 1.800m³/ngđ. Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh là 6,5 tấn. Tổng số lượng đất nghĩa trang phục vụ cho khu vực là 0,36ha.

a) Thoát nước thải:

+ Các tuyến cống tròn thoát nước thải bằng uPVC: D300mm. Trạm bơm nước thải xây chìm bằng bê tông cốt thép. Trạm làm sạch nước thải: Theo quy hoạch chung thành phố

Mạng lưới thoát nước thải: Hệ thống thoát nước của phân khu 5B 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:

- Tính toán phụ tải điện: Tổng phụ tải yêu cầu toàn khu vực giai đoạn định hình là 9,2MW tương đương 10,8MVA.

- 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: 6.176 thuê bao; Tổng nhu cầu thuê bao internet: 3.088 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, 5B-3, 5B-1 (kêu gọi đầu tư).
- Dự án mở rộng khu đô thị mới Hồ nước Ngọt (kêu gọi đầu tư).
- Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp (kêu gọi đầu tư).
- Trường mẫu giáo (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).
- Trường trung học cơ sở (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).

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

- Xây dựng mới các tuyến đường 5B-2, 5B-4, 5B-5, 5B-6, 5B-7, 5B-8, 5B-9, 5B-10, 5B-11 (kêu gọi đầu tư).
- Trung tâm văn hóa (vốn ngân sách).
- 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 đồ 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. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch; PCT;
- NCTH (N);
- P.QLĐT;
- Lưu VP (kèm HS).

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



Trần Hoàng Hợp