

Số: 1584/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 5E, 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 5347/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 5E, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000;

Xét tờ trình số 393/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 5E, 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 5E, 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 5E, Phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000.

2. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu 5E thuộc phường 5, thành phố Sóc Trăng.

+ Phía Bắc giáp Quốc lộ 60.

+ Phía Nam giáp đường liên khu vực cập nhật theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu số 5B.

+ Phía Tây giáp kênh Hồ nước Ngọt và quy hoạch phân khu số 7B Phường 7.

+ Phía Đông giáp đường Tôn Đức Thắng, Lương Định Của và quy hoạch phân khu số 5A.

3. Tính chất đô thị:

- Kết hợp với các khu quy hoạch đô thị mới và các khu cây xanh thể dục thể thao thuộc Phường 5 tạo thành hạt nhân phát triển cho khu vực Đông Bắc của thành phố.

- Là khu vực xây dựng công trình ấn tượng, đặc sắc của Thành phố.

- Là khu ở hiện đại xây dựng đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại II.

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

4.1. Quy mô dân số:

- Diện tích nghiên cứu: 310,96 ha

- Diện tích đất dân dụng: 190,32 ha.

- Quy mô đất dân dụng bình quân toàn đô thị: $127\text{m}^2/\text{người}$

- Quy mô dân số tính toán: 13.157 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: $\geq 125\text{ l}/\text{người}/\text{ngàyđêm}$.

- 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:

- Đất thương mại dịch vụ, y tế cấp đô thị.

- Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

- Đất phát triển dân cư: Tổ chức thành 2 đơn vị ở hoàn chỉnh bao gồm hệ thống công trình hạ tầng xã hội: công cộng, dịch vụ, nhà trẻ, trường học, công viên cây xanh thể dục thể thao.

- Vùng nông nghiệp công nghệ cao.

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 Tây của phân khu và dọc theo phân khu 5A, kênh 22/3 và đường Lương Định Của, 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 nhà vườn.

* Khu ở dân cư xây dựng mới: Nằm phía Nam đường Vành Đai 2 lấy kênh Thanh Niên và kênh 22/3 làm trung tâm bố cục đây là khu ở dân cư quy hoạch mới với hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh tiêu chí đô thị loại 2, 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, công cộng khu ở: Nằm ở trung tâm của phân khu 5E trên trục đường liên khu vực kết nối các phân khu của Phường 5 và phân khu 7B của Phường 7 với diện tích 9,89 ha, quỹ đất trường cấp 3 (1,7ha) kết hợp với quỹ đất giáo dục của 2 đơn vị ở đảm bảo phục vụ người dân tại phân khu và người dân lân cận.

c) Khu trung tâm y tế, dịch vụ-thương mại tổng hợp: Nằm tại nút giao giữa đường Tôn Đức Thắng và đường Vành Đai 2 với diện tích 8,967 ha là bệnh viện sản nhi Sóc Trăng phục vụ người dân tại phân khu và người dân toàn đô thị. Dọc đường Tôn Đức Thắng cạnh Bệnh viện sản nhi với diện tích 17,16 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: Mạng lưới công viên cây xanh được bố trí tại trung tâm các đơn vị ở kết hợp với mạng lưới công trình công cộng khu ở và công cộng đô thị là điểm nhấn cảnh quan, thư giãn và tập thể dục thể thao của người dân.

e) Vùng cảnh quan nông nghiệp công nghệ cao: Vùng cảnh quan nông nghiệp công nghệ cao với diện tích 53,40 ha tận dụng điều kiện tự nhiên hiện trạng quỹ đất nông nghiệp hiện có, kết hợp phát triển loại hình du lịch homestay vừa là quỹ đất dự trữ phát triển đô thị vừa tạo điểm nhấn về cảnh quan, thu hút đầu tư tạo công ăn việc làm ổn định đời sống dân cư khu vực.

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 số 5A.

** Trục Đông Tây:*

- Đường Vành Đai 2: là đường chính đô thị kết nối liên khu vực với các chức năng quan trọng của thành phố Sóc Trăng. Do đó tại đây ngoài trung tâm y tế theo quy hoạch chung bố trí các trung tâm thương mại cấp đô thị, cấp vùng, khu công viên văn hóa cấp đô thị, tạo điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ phía Bắc của thành phố.

- Đường liên khu vực tại trung tâm của phân khu 5E là trục kết nối các trung tâm khu ở, các đơn vị ở của Phường 5 với các trục giao thông chính hướng tâm của thành phố đó là đường Phạm Hùng ở phía Đông và đường Hùng Vương ở hướng Tây. Tại đây sẽ bố cục các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, trường cấp 3, công viên, vườn hoa, là các công trình cấp khu ở.

- Các công trình công cộng nằm tại các nút giao và tại trung tâm các đơn vị ở với kiến trúc hiện đại, màu sắc tươi sáng, quy mô khá lớn làm cho bộ mặt đô thị khu vực khang trang, đồng 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 thể thao, góp phần tạo cảnh quan, hình thành khu ở xanh sạch đẹp cho khu vực và cho thành phố.

- Các cụm làng xóm và nhà ở kết hợp homestay với kiến trúc độc đáo mang đặc trưng của thành phố hài hòa với vùng cảnh quan nông nghiệp công nghệ cao.

- Các khu công viên cây xanh, thể dục thể thao với diện tích lớn nằm trong khu ở và đối xứng qua tuyến kênh Thanh Niên tạo cảnh quan hoà hoà, cân đối, phục vụ người dân được tốt hơn.

- Cấu trúc không gian của các khu dân cư cũng được tổ chức theo dạng điểm trung tâm, trong đó điểm trung tâm là các trung tâm khu dân cư, các công trình chức năng nhà ở, dịch vụ khác được bố trí hướng tâm, chủ yếu là theo hệ thống giao thông. Mỗi khu có những giải pháp chi tiết khác nhau theo điều kiện cụ thể về không gian, môi trường, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật.

5.4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(Ha)	(%)
A. ĐẤT DÂN DỤNG			
I	ĐẤT CÔNG CỘNG	52,88	17,01%

1	Đất công cộng	20,94	6,73%
	- Đất công cộng khu ở	1,28	
	- Trung tâm văn hóa	0,250	
	- Nhà văn hóa	0,252	
	- Trung tâm thương mại dịch vụ	19,156	
2	Đất giáo dục	6,51	2,09%
	- Nhà trẻ	2,030	
	- Trường tiểu học	1,782	
	- Trường THCS	1,0	
	- Trường THPT cấp 3	1,7	
3	Đất cây xanh	25,43	8,18%
	- Đất cây xanh cách ly	12,00	
	- Cây xanh đơn vị ở	13,43	
II	ĐẤT Ở	141,374	45,46%
1	Đất ở cải tạo chỉnh trang	29,41	
2	Đất ở dân dụng	111,969	
B. ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG			
I	ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ	9,405	3,02%
	- Đất y tế	9,405	%
C. ĐẤT KHÁC			
I	ĐẤT GIAO THÔNG	99,16	31,89%
II	ĐẤT NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO	53,395	17,17%
III	MẶT NƯỚC	8,15	2,62%
TỔNG CỘNG (A+B)		310,96	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 $W = 1.258.050 \text{ m}^3$.

- Quy hoạch thoát nước mưa: + Mở rộng và nạo vét hệ thống kênh hở như kênh Thanh Niên mặt cắt từ B=(15÷20)m, kênh 22/3 mặt cắt B=(15 ÷18)m làm trục tiêu thoát chính cho khu vực. Hướng thoát chính ra kênh Thanh Niên và kênh 22/3.

+ Hướng cục bộ: Toàn khu vực được chia làm 04 lưu vực thoát nước chính như sau: Lưu vực 1: là phần phía Tây Nam khu vực nghiên thoát nước ra kênh Thanh Niên và kênh 22/3. Lưu vực 2: là phần phía Đông Nam khu vực nghiên cứu thoát ra kênh Thanh Niên và 22/3.

6.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Quốc lộ 60, Vành đai 2 là các trục đường giao thông đối ngoại có lộ giới 40m, trong đó mặt đường rộng 12,25mx2, vỉa hè rộng 6,25mx2 và dải phân cách rộng 3m (6,25-12,25-3-12,25-6,26).

- Đường Tôn Đức Thắng, Lương Định Của là các trục đường giao thông đối ngoại có lộ giới 24m, trong đó mặt đường rộng 12m, vỉa hè rộng 6mx2 (6-12-6).

- Đường 5E-1, 5E-2 là các trục đường phân khu vực có lộ giới 22,5m, trong đó mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 6mx2 (6-10,5-6)

- Đường 5E-3, 5E-4 là các trục đường phân khu vực có lộ giới 30m, trong đó mặt đường rộng 8mx2, vỉa hè rộng 6mx2 và dải phân cách rộng 2m (6-8-2-8-6).

- Đường 5E-5 là đường chính khu vực có lộ giới 26m, trong đó mặt đường rộng 14m, vỉa hè rộng 6mx2 (6-14-6).

b) Giao thông đối nội:

- Đường 5E-6, 5E-7 là các đường khu vực có lộ giới 20,5m, trong đó mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 5mx2 (5-10,5-5).

- Đường 5E-8, 5E-9, 5E-10, 5E-11, 5E-12, 5E-13 có lộ giới 13m, trong đó mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng 3mx2 (3-7-3).

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: nhà máy nước số 1 hiện có, công suất hiện tại 14.000m³/ngày; dài hạn 22.000m³/ngày và nhà máy nước số 08 dự kiến xây dựng, công suất giai đoạn 1 đến 2020 đạt 10.000m³/ngày; dài hạn 20.000m³/ngày.

- Lưu lượng cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước cho khu quy hoạch được dự báo khoảng 4.900 m³/ngày đêm.

- Hệ thống ống cấp: Đường ống có đường kính từ Ø100-Ø200mm phân phối dùng ống nhựa HDPE; Bố trí trên các tuyến ống có đường kính ≥Ø100 các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối; đường kính ≤ Ø100 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 3.800m³/ngđ. Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh là 11,5 tấn. Tổng số lượng đất nghĩa trang phục vụ cho khu vực là 0,7ha.

a) *Thoát nước thải:* Hệ thống thoát nước của phân khu 5E 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:

- Tổng phụ tải yêu cầu toàn khu vực giai đoạn định hình là 31MW tương đương 36,5MVA.

- 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: 3.839 thuê bao; Tổng nhu cầu thuê bao internet: 1.920 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:

- 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 Quốc lộ 60.
- Xây dựng mới các các tuyến đường Vành Đai 2, 5E-1, 5E-2, 5E-4.
- 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 5E-3, 5E-5, 5E-6, 5E-7, 5E-8, 5E-9, 5E-10, 5E-11, 5E-12, 5E-13 (kêu gọi đầu tư).

- Nhà văn hóa, trung tâm văn hóa (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).

- Công viên cây xanh, thể dục thể thao (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 đề 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