

Số: 678/QĐ-UBND

Sóc Trăng, ngày 10 tháng 5 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Khải Hoàng, Phường 2, 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; 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 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 1125/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng về việc phê duyệt Đề án điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 2B, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 4085/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Thiết kế đồ thị trục Quốc lộ 1, đoạn từ Quốc lộ 60 đến đường Trần Hưng Đạo, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Quyết định số 3454/QĐ-UBND ngày 09/12/2020 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư Khải Hoàng, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Công văn số 548/SXD-QHxD ngày 9/4/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý kiến Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Khải Hoàng, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Xét Biên bản thẩm định số 40/BBTĐQH-QLĐT ngày 4/5/2021 và Tờ trình số 50/TTr-QLĐT ngày 4/5/2021 của Trưởng phòng Quản lý Đô thị về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Khải Hoàng, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500,

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Khải Hoàng, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Khải Hoàng, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

**2. Nhà đầu tư:** Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Khải Hoàng.

### **3. Phạm vi ranh giới, quy mô:**

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Phạm vi, ranh giới khu đất:

+ Phía Đông Nam giáp: mương nước hiện hữu (đường D2 theo quy hoạch Phân khu số 2B);

+ Phía Tây Bắc giáp: Quốc lộ 1;

+ Phía Tây Nam giáp: đất dân cư (cách đường N5 theo quy hoạch Phân khu số 2B khoảng 90m);

+ Phía Đông Bắc giáp: đất trồng dân cư (cách đường N3 theo quy hoạch Phân khu số 2B khoảng 40m).

- Quy mô: 1,83409 ha (18.340,9m<sup>2</sup>).

(Ranh giới nghiên cứu, quy mô diện tích và dân số sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết, phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 2B Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2000)

**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*: khoảng 586 - 965 người.

b) *Dự báo các khu chức năng*:

- Các khu nhà ở: nhà nhà liên kế.

- Khu cây xanh công viên.

- Các công trình hạ tầng, giao thông.

c) *Các chỉ tiêu sử dụng đất*:

- Đất đơn vị ở:  $19 - 28 \text{ m}^2 \text{ đất/người}$ .

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu:  $1 \leq H_s \leq 3$ .

- Đất cây xanh đơn vị ở:  $\geq 2 \text{ m}^2 \text{ đất/người}$ .

- Đất đường giao thông và giao thông tĩnh (đến đường phân khu vực):  $\geq 18\%$  đất xây dựng đô thị.

d) *Các yêu cầu về công trình hạ tầng kỹ thuật*:

Giao thông:

- Phù hợp với định hướng phát triển đô thị của địa phương.

- Đảm bảo liên hệ trực tiếp, thuận lợi giữ khu dân cư với khu trung tâm, nối liền các 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:  $500 \text{ W/người}$ .

Cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt: Khu ở  $150 \text{ lít/người-ngày đêm}$ ;

- Nguồn cấp nước: được cấp từ trạm cấp nước của Thành phố.

- Phòng cháy chữa cháy: Lưu lượng nước cấp cho một đám cháy phải đảm bảo  $\geq 15 \text{ l/s}$ ; số lượng đám cháy đồng thời cần được tính toán  $\geq 2$ .

- Nước rửa đường:  $\geq 0,5 \text{ lít/m}^2 - \text{ngày đêm}$ .

- Nước rò rỉ thất thoát =  $15 \% Q_{cấp}$ .

- Cấp nước cây xanh:  $\geq 3$  lít/m<sup>2</sup>.

Thoát nước: Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa và thải bẩn riêng biệt để thoát nước triệt để.

- Tỉ lệ thu gom nước đạt 80% lượng nước sinh hoạt.

Vệ sinh môi trường: rác thải 1kg/người-ngày. Tỉ lệ thu gom  $\geq 95\%$ .

### **5. Các yêu cầu và nguyên tắc về không gian, kiến trúc, cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật và những yêu cầu nghiên cứu khác:**

(1). Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội; kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

(2). Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

(3). Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

(4). Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

(5). Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

a) Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

b) Xác định mạng lưới đường giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

c) Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật chi tiết;

d) Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

đ) Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

e) Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

(6). Đánh giá môi trường chiến lược:

a) Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

b) Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

c) Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

d) Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường;

(7). Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thể hiện ở tỷ lệ 1/500.

(8). Thiết kế đô thị: thuyết minh diễn đạt đầy đủ các nội dung yêu cầu theo quy định Điều 7, 8, 9 của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

## **6. 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.
- Công viên cây xanh.

## **7. Hồ sơ sản phẩm:**

### **7.1. Bản vẽ:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

### 7.2. Văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp, tờ trình, quyết định dự thảo xin phê duyệt;
- Các văn bản pháp lý có liên quan.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

**Điều 2.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và 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 UBND Phường 2, thành phố Sóc Trăng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./. *[ký]*

*Noi nhận:*

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu: VT, NCTH. *[ký]*

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

*[ký]* CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



*Xoàn Hoàng Hợp*