

Số: 820/QĐ-UBND

TP. Sóc Trăng, ngày 22 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt 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 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 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 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2019/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị;

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 UBND thành phố Sóc Trăng về việc phê duyệt Đồ án 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 đô 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;

Qua xem xét Biên bản thẩm định số 75/BBTĐQH-PQLĐT ngày 15/06/2021 và Tờ trình số 115/TTr-QLĐT ngày 15/6/2021 của Trưởng phòng Quản lý Đô thị về việc phê duyệt 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 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 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. Phạm vi ranh giới, quy mô đất đai:

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Ranh giới sau khi điều chỉnh quy hoạch có tứ cận như sau:

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

- Quy mô: 1,83409 ha (18.340,9m²).

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:* 586 người.

b). *Các chỉ tiêu sử dụng đất:*

Đất xây dựng nhà ở:	19 - 21	m ² đất/người
Đất cây xanh:	≥ 2	m ² đất/người
Đất đường giao thông và giao thông tỉnh (đến đường phân khu vực):	≥ 18	% đất xây dựng đô thị

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

- Giao thông:

+ 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:

- + Điện sinh hoạt : $3 \div 5 \text{ kw/hộ. } (\geq 850 \text{ kWh/người /năm})$.
- + Công trình công cộng, dịch vụ : $0,02 \div 0,04 \text{ kw/m}^2 \text{ sàn}$.
- + Cây xanh + sân tập : 12 kw/ha .
- + Chiếu sáng đèn đường : 12 kw/ha .
- + Hệ số không đồng thời: : $0,8$.
- + Cos Ø : $0,85$.
- + Hệ số dự phòng: : $1,1$.

- Cấp nước:

- + Nước sinh hoạt : $125 \text{ lít/người - ngày đêm}$
- + Nước tưới cây : $3 \text{ lít/m}^2 \text{ - ngày đêm}$.
- + Nước rửa đường : $0,5 \text{ lít/m}^2 \text{ - ngày đêm}$.
- + Nước rò rỉ: : 25% .
- + Nước phòng cháy chữa cháy: : 15% .

- Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- + Thu gom rác thải sinh hoạt : $1,0 \text{ kg/người - ngày đêm}$
- + Tỷ lệ chất thải rắn được thu gom : $90 \div 100\%$
- + Tỷ lệ chất thải y tế được xử lý, tiêu hủy, chôn lấp an toàn sau xử lý, tiêu hủy: 100% .

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

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	10.922,63	59,55
2	Đất hoa viên - cây xanh	1.195,00	6,52
3	Đất giao thông - hẻm kỹ thuật	6.223,28	33,93
Tổng		18.340,90	100,00

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trục cảnh quan chính là đường số 1, đoạn dẫn từ đường Quốc lộ 1 kết nối với đường D2 (theo quy hoạch phân khu).

- Hạt nhân của nhóm nhà ở là Hoa viên cây xanh + sân tập được bố trí tương đối ở giữa khu và chệch về phía Nam khu đất, gần với điểm giao nhau giữa đường

Số 1 và đường Số 2 đảm bảo chỉ tiêu về cây xanh cho nhóm nhà ở và bán kính phục vụ của dân cư trong khu.

- Các dãy nhà ở được tổ chức theo các trục giao thông, thuận lợi cho việc tiếp cận các phương tiện, tạo không gian mở cho các dãy nhà phố, phù hợp với tập quán sinh hoạt cộng đồng.

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

5.3.1. Đất ở: có diện tích khoảng: 10.922,63 m².

- Diện tích bình quân/1 lô: từ 58m² - 172m².

- Tổng diện tích xây dựng: 9.401,13 m².

- Tổng diện tích sàn sử dụng khoảng: 20.300,25 m².

+ Mật độ xây dựng: ≤ 90 %.

+ Tầng cao xây dựng: 2 - 5 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5.

Bảng thống kê chi tiết các lô đất ở

STT	Tên lô	Diện tích lô (m2)	Diện tích XD/lô (m2)	Số lô	Tổng diện tích lô (m2)	Tổng diện tích XD (m2)
1	Lô LK-01			2,0	281,00	198,00
	LK-01.1	168,00	105,00	1	168,00	105,00
	LK-01.2	113,00	88,00	1	113,00	88,00
2	Lô LK-02			12,0	836,00	722,00
	LK-02.1	73,00	62,00	1	73,00	62,00
	LK-02.2	69,00	59,00	1	69,00	59,00
	LK-02.3	71,00	61,00	1	71,00	61,00
	LK-02.4	73,00	62,00	1	73,00	62,00
	LK-02.5	64,00	55,00	1	64,00	55,00
	LK-02.6	66,00	57,00	1	64,00	57,00
	LK-02.7	67,00	58,00	1	67,00	58,00
	LK-02.8	68,00	59,00	1	68,00	59,00
	LK-02.9	69,00	60,00	1	69,00	60,00
	LK-02.10	71,00	62,00	1	71,00	62,00
	LK-02.11	72,00	63,00	1	72,00	63,00
	LK-02.12	73,00	64,00	1	73,00	64,00
3	Lô LK-03			15,0	1.180,00	945,00
	LK-03.1 - 15	72,00	63,00	15	1.080,00	945,00
4	Lô LK-04			15,0	1.180,00	945,00
	LK-04.1 - 15	72,00	63,00	15	1.080,00	945,00
5	Lô LK-05			3,0	377,0	292,0

	LK-05.1	149,00	94,00	1	149,00	94,00
	LK-05.2	113,00	88,00	1	113,00	88,00
	LK-05.3	115,00	90,00	1	115,00	90,00
6	Lô LK-06			2,0	268,00	180,00
	LK-06.1	96,00	75,00	1	96,00	75,00
	LK-06.2	172,00	105,00	1	172,00	105,00
7	Lô LK-07			12,0	835,00	683,00
	LK-07.1-11	68,75	57,75	11	756,00	635,00
	LK-07.12	79,00	48,00	1	79,00	48,00
8	Lô LK-08			13,0	990,00	844,00
	LK-08.1	99,00	61,00	1	99,00	61,00
	LK-08.2-13	74,25	65,25	12	891,00	783,00
9	Lô LK-09			12,0	891,00	783,00
	LK-09.1 - 12	74,25	65,25	12	891,00	783,00
		72,00	63,00	12	864,00	756,00
10	Lô LK-10			7,0	604,00	451,00
	LK-10.1	105,00	63,00	1	105,00	63,00
	LK-10.2	74,50	62,00	1	74,50	62,00
	LK-10.3	75,50	63,00	1	75,50	63,00
	LK-10.4	76,50	64,00	1	76,50	64,00
	LK-10.5	77,50	65,00	1	77,50	65,00
	LK-10.6	79,00	66,00	1	79,00	66,00
	LK-10.7	116,00	68,00	1	116,00	68,00
11	Lô LK-11			13,0	960,00	815,00
	LK-11.1	96,00	59,00	1	96,00	59,00
	LK-11.2-13	72,00	63,00	12	864,00	756,00
12	Lô LK-12			12,0	864,00	756,00
	LK-12.1 - 12	72,00	63,00	12	864,00	756,00
13	Lô LK-13			8,0	604,50	523,50
	LK-13.1	77,00	66,00	1	77,00	66,00
	LK-13.2	70,00	60,00	1	70,00	60,00
	LK-13.3-5	75,00	65,00	3	225,00	195,00
	LK-13.6-8	77,50	67,50	3	232,50	202,50
14	Lô LK-14			11,0	873,13	770,63
	LK-14.1-5	78,38	68,88	5	391,88	344,38
	LK-14.6-7	83,13	73,63	2	166,25	147,25
	LK-14.8-11	78,75	69,75	4	315,00	279,00
15	Lô LK-15			4,0	379,00	291,00
	LK-15.1	89,00	74,00	1	89,00	74,00

	LK-15.2	85,00	72,00	1	85,00	72,00
	LK-15.3	86,00	73,00	1	86,00	73,00
	LK-15.4	119,00	72,00	1	119,00	72,00
	TỔNG			141,00	10.922,63	9.199,13

5.3.2. Đất Hoa viên - cây xanh (ký hiệu CX), có diện tích khoảng: 1.195m².

- Diện tích xây dựng: 59,75m².
- Tổng diện tích sàn: 59,75m².
- Mật độ xây dựng: ≤ 5%.
- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 0,05

5.3.3. Đất giao thông + hẻm kỹ thuật, có diện tích khoảng: 6.223,28 m².

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên các tài liệu khảo sát địa hình và chế độ thủy văn, đồng thời cũng phải tuân thủ cao độ các đường giao thông hiện hữu, nhằm tránh trường hợp cao độ thiết kế và cao độ tự nhiên chênh lệch quá lớn.

- Cao độ hoàn thiện thấp nhất là 2,2m mốc cao độ quốc gia.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Các tuyến cống thoát nước mưa có đường kính nhỏ được bố trí dưới vỉa hè đi bộ, theo nguyên tắc tự chảy và phải đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

- Chia khu vực quy hoạch thành 2 lưu vực chính: lưu vực phía Đông Nam (mương nước hiện hữu và là đường D2 theo quy hoạch Phân khu số 2B) và lưu vực phía Tây Bắc (là tuyến thoát nước hiện hữu trên Quốc lộ 1) của khu quy hoạch chi tiết.

- Trên cơ sở các đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị đã được duyệt, tình hình hiện trạng khu vực, trong đồ án này thiết kế hệ thống thoát nước mưa là các tuyến cống tròn thoát nước tự chảy D400 - 600mm, hướng thoát chủ yếu hướng ra Quốc lộ 1 phía Tây Bắc khu đất và thoát ra phía mương nước hiện hữu phía Đông Nam.

- Khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa bố trí từ 20-30m.

- Đối với cống thoát nước mưa trên vỉa hè, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, đối với cống thoát nước mưa băng đường, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

- Cần tiến hành nạo vét hố ga thoát nước mưa thường xuyên, định kỳ vào trước mùa mưa lũ hàng năm.

6.2. Giao thông:

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

a). Các tuyến đường đối ngoại:

- Đường Quốc lộ 1 tiếp giáp ở phía Tây Bắc vực lập quy hoạch (mặt cắt 4-4): có lộ giới là 34m (4m - 11,5m - 3m - 11,5m - 4m), là tuyến đối ngoại chính của khu quy hoạch với các khu chức năng khác của thành phố Sóc Trăng.

- Tuyến đường D2 theo Quy hoạch Phân khu (mặt cắt 3-3): có lộ giới là 13m (3m - 7m - 3m), là tuyến đối ngoại của khu quy hoạch với các khu chức năng của Quy hoạch Phân khu.

b). Các tuyến đường nội bộ khu vực lập quy hoạch là các trục giao thông kết nối nhóm ở trong khu quy hoạch với khu vực bên ngoài:

- Mặt cắt 1-1: đường rộng B=13m (2,5m - 8,0m - 2,5m); Lòng đường rộng 8m, hè mỗi bên rộng 2,5m.

- Mặt cắt 2-2: đường rộng B = 10m (2,0m - 6,0m - 2,0m); Lòng đường rộng 6m, hè mỗi bên rộng 2m.

Bảng thống kê giao thông

ST T	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Lộ giới			Khoảng lùi (m)
					Lòng (m)	Lề (m)	Phân cách (m)	
1	Đường Số 1	1 - 1	254,2	13,00	8,00	2,5; 2,5	-	2
2	Đường Số 2	2 - 2	186,0	10,00	6,00	2,0; 2,0	-	2
Tổng			440,2					

6.3. Cấp nước:

- Nguồn nước cung cấp cho khu dân cư lấy từ Nhà máy nước Số 02 nằm trên đường Phú Lợi của thành phố Sóc Trăng.

- Tuyến ống phân phối có kích thước từ $\Phi 114$ được xây dựng dọc theo trục đường Số 1 trong khu quy hoạch kết nối với các tuyến ống truyền dẫn theo Quy hoạch dọc tuyến đường Quốc lộ 1 thành mạch vòng khép kín bao trùm toàn bộ khu đất đảm bảo cung cấp nước an toàn và ổn định cho khu vực khu đất.

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực $111,78\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Bố trí các trụ cứu hỏa DN100mm được lắp đặt với khoảng cách giữa 2 trụ là 150m.

6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải sinh hoạt của khu vực khoảng $89,43\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt của khu vực nghiên cứu quy hoạch được lựa chọn là hệ thống thoát riêng giữa nước mưa và nước thải.

- Nước thải được thu gom qua hệ thống mương thoát có nắp đậy phía sau các dãy nhà và kết hợp 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 100m³/ngày để xử lý. Nước thải sau khi được xử lý đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường và được đầu nối vào hệ thống thoát nước mặt và xả ra nguồn tiếp nhận.

b) Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng thu gom chất thải rắn của khu vực khoảng 586kg.
- Đối với khu vực các công cộng (Hoa viên cây xanh - sân tập) cần đặt thùng rác thu gom rác cho khu đảm bảo thuận tiện cho người sử dụng không gian công cộng và bộ phận thu gom rác hành ngày.
- Đối với khu vực xây nhà ở: đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường. Khoảng cách giữa các thùng rác đảm bảo thuận tiện cho dân đổ rác.
- Rác được thu gom theo giờ cố định, thu gom bằng xe chở rác thông qua hợp đồng với Công ty Môi trường đô thị.

6.5. Cấp điện và chiếu sáng công cộng:

- Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện của khu vực khoảng 500,99KVa.
- Nguồn điện cung cấp từ lưới trung thế hiện hữu trên đường Quốc lộ 1.

6.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn tín hiệu thông tin liên lạc cho khu đất lập quy hoạch được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc trên đường Quốc lộ 1.
- Hệ thống cáp chính đến các hộp đầu nối trung tâm MDF và hệ thống cáp phối từ MDF đến các hộp đầu nối IDF.

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.
- Công viên cây xanh.

Điều 2. Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Khải Hoàng 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 trách nhiệm.

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 thành phố, Trưởng phòng Tài chính – Kế

hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi Trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 2 thành phố Sóc Trăng, Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Khải Hoàng 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; các Phó Chủ tịch;
- Lưu: VT, NCTH.

Al

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

ty **CHỦ TỊCH**

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Hoàng Hợp