

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Dịch vụ Cảng sông
thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu Dịch vụ Cảng sông thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng, tỉnh Sóc Trăng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu Dịch vụ Cảng sông thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500, với nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết Khu Dịch vụ Cảng sông thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

2. Phạm vi và ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

a) Vị trí, ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có một phần nằm trên địa bàn phường 8, thành phố Sóc Trăng và một phần nằm trên địa bàn xã Tân Thạnh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, với ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp Đường tỉnh 933 (đường Phạm Hùng).
- Phía Nam giáp sông Maspero.
- Phía Đông cách Đường tỉnh 935B khoảng 100m về phía Đông.
- Phía Tây giáp ranh quy hoạch khu Văn hóa, Thể dục thể thao tỉnh trước đây.

b) Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 294,38ha.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết: Tính chất, chức năng của khu vực lập quy hoạch chi tiết như sau:

a) Là khu vực tập trung các cơ sở tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi, đáp ứng nhu cầu di dời và phát triển mới của thành phố Sóc Trăng và khu vực lân cận của thành phố Sóc Trăng.

b) Là khu vực phát triển các khu dân cư đô thị và nhà ở công nhân phụ trợ cho các cơ sở trong khu vực quy hoạch.

c) Các loại hình ngành nghề trong khu tập trung các cơ sở tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi như:

- Các cơ sở tập kết, gia công và kinh doanh vật liệu xây dựng (trừ các nhà máy sản xuất công nghiệp).
- Các cơ sở gia công lúa gạo, nông sản.
- Các cơ sở cưa xẻ gỗ.
- Các cơ sở đóng tàu, thuyền,... (cần nhu cầu sử dụng bến thủy).
- Các cơ sở gia công trang trí nội thất.
- Các cơ sở tập kết và kinh doanh vật tư nông nghiệp.
- Các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp, gia công các mặt hàng nhu yếu phẩm phục vụ dân sinh (trừ các mặt hàng có quy định đặc thù khác).
- Các loại hình khác theo sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu cơ bản:

a) Dự báo về quy mô dân số: Quy mô dân số khu vực nghiên cứu quy hoạch là 18.000 người.

b) Các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng:
 - + Diện tích đất đơn vị ở: $8\text{m}^2/\text{người} - 50\text{m}^2/\text{người}$.
 - + Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$.
 - + Diện tích đất giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở trong đơn vị ở: $\geq 2,7\text{m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu quy hoạch các công trình dịch vụ đô thị:

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1. Giáo dục					
a) Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m ² /1 chỗ	15
b) Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m ² /1 chỗ	15
c) Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m ² /1 chỗ	15
2. Y tế					
Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000người	1	m ² /trạm	500
3. Thể dục thể thao					
Trung tâm Thể dục thể thao	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,8 3,0
4. Chợ					
	Đơn vị ở Đô thị	công trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2 0,8

- Các chỉ tiêu đối với khu các cơ sở tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi:

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Các cơ sở, kho tàng, bến bãi ...	≥ 55
Các khu kỹ thuật	≥ 1
Công trình hành chính, dịch vụ	≥ 1
Giao thông	≥ 8
Cây xanh	≥ 10

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- + Điện sinh hoạt: 0,3 kW/người.
- + Cấp nước sinh hoạt khu ở: ≥ 120 lít/người-ngđ.
- + Cấp nước cho khu các cơ sở tập trung: $\geq 20\text{m}^3/\text{ha-ngđ}$ cho tối thiểu 60% diện tích.
- + Tỷ lệ thu gom nước thải đạt $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước.
- + Chất thải rắn 01 kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom đạt $\geq 95\%$.

5. Định hướng quy hoạch:

5.1. Phân khu chức năng:

Bao gồm các khu chức năng chính sau:

- Khu các cơ sở tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi.
- Khu dự trữ dành cho các doanh nghiệp.
- Khu dân cư đô thị, nhà ở công nhân.
- Khu các công trình dịch vụ tổng hợp cao tầng kết hợp chỉnh trang dân cư đô thị.
- Khu công viên cây xanh.
- Khu các công trình công cộng, hạ tầng xã hội.

5.2. Tổ chức quy hoạch các khu chức năng:

a) Khu vực bến Cảng sông thành phố:

Được bố trí xây dựng trên sông Saintard về phía Nam Cảng vụ đường thủy nội địa hiện hữu, là vị trí thuận lợi về giao thông. Quy mô diện tích 38.979m^2 .

b) Khu vực tiểu thủ công nghiệp, kho tàng:

Được bố trí dọc theo hai phía của sông Saintard, với diện tích khoảng $1.075.646\text{m}^2$. Khu vực đất tiếp xúc trực tiếp với bờ sông Saintard (chỉ cho phép xây dựng các loại hình kho, bãi, các cơ sở tiểu thủ công nghiệp có nhu cầu sử dụng bến thủy), các phần đất còn lại trong khu chức năng này có thể kết hợp các chức năng khác như: khu dịch vụ, nhu cầu ở để quản lý, khai thác kinh doanh của các cơ sở...

c) Khu vực đất dự trữ dành cho các doanh nghiệp:

Nhằm định hướng thu hút các doanh nghiệp trong và ngoài tỉnh đầu tư vào

thành phố Sóc Trăng xây dựng các cơ sở gia công tiểu thủ công nghiệp với diện tích khoảng 411.731 m². Được bố trí tập trung thành một khu và quanh các trục đường chính: D3, D4, N1, N2, N3, N5.

d) Khu vực đất dân cư đô thị, nhà ở công nhân:

Có diện tích 649.543m², bao gồm phần đất dân cư hiện hữu tiếp giáp với đường Phạm Hùng, đường tỉnh 935B (diện tích khoảng 87.135m²) và phần đất dân cư đô thị mới, nhà ở công nhân được quy hoạch nhằm định hướng trong việc quản lý xây dựng sau này (diện tích khoảng 562.408m²).

e) Khu vực các công trình dịch vụ tổng hợp cao tầng kết hợp chỉnh trang dân cư đô thị:

Đây là khu vực bố trí các công trình dịch vụ tổng hợp kết hợp với các công trình nhà ở chỉnh trang dân cư đô thị dọc theo trục đường Cao Thắng (đoạn song song với sông Maspero) và Điện Biên Phủ nối dài, với diện tích khoảng 59.502m².

g) Công trình hạ tầng xã hội:

- Các công trình giáo dục với diện tích khoảng 55.226m², bao gồm: trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mẫu giáo.

- Trạm y tế được bố trí trên trục đường N4, N5, với diện tích khoảng 5.490m².

- Công trình thương mại: Bố trí trên trục đường D2, một khu dịch vụ thương mại hoặc chợ, để phục vụ người dân trong khu vực quy hoạch, với diện tích khoảng 15.484m².

h) Hệ thống các khu cây xanh, công viên:

Quy hoạch hệ thống công viên cây xanh, cảnh quan có tổng diện tích 77.684m², kết hợp hài hòa các chức năng công viên cây xanh, cảnh quan với vui chơi giải trí, thể dục thể thao, tạo các không gian mở cho khu quy hoạch.

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trục đường Vành Đai II là trục chính cảnh quan của thành phố, đây là trục đường chính của đô thị hạn chế xây dựng công trình thấp tầng, đối với công trình nhà ở phải xây dựng từ 02 tầng trở lên và khoảng lùi tối thiểu đối với nhà ở là 03m, đối với công trình công cộng là 10m.

- Trục đường Phạm Hùng là trục giao thông chính của thành phố và cũng là trục giao thông đối ngoại của Khu dịch vụ cảng sông, trên trục này chủ yếu là các công trình hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang để phù hợp với cảnh quan của khu vực.

- Trục đường Cao Thắng là trục đường liên khu vực lại chạy song song với sông Saintard và sông Maspero nên bố trí các công trình dịch vụ tổng hợp cao tầng kết hợp chỉnh trang dân cư đô thị, nhà xưởng, các cơ sở chế biến, các công trình xây dựng trên tuyến này phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu theo quy hoạch.

- Trục đường Điện Biên Phủ nối dài là trục cảnh quan chính đô thị dọc theo Sông Maspero, các công trình dịch vụ, tổng hợp kết hợp chỉnh trang dân cư đô thị, phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu là 06m.

- Ngoài các trục đường chính nêu trên bên cạnh đó còn có các trục đường

cảnh quan của khu vực nối liền Khu dịch vụ cảng sông với đường Phạm Hùng; đường D3, D4, D5 có khoảng lùi tối thiểu đối với loại hình đất ở là 03m, đối với loại hình khác là 10m.

- Trục đường tỉnh 935B là trục giao thông đối ngoại cũng là trục chính của khu vực, các công trình xây dựng trên trục đường này có khoảng lùi tối thiểu là 06m.

- Các công trình kiến trúc được thiết kế hướng ra các trục đường chính để tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan. Tổ chức hệ thống hàng rào và cây xanh hài hòa, hệ thống biển quảng cáo, lô gô công ty, cơ sở được thiết kế đảm bảo mỹ quan, tránh làm ảnh hưởng tầm nhìn cho hoạt động cơ giới của khu vực.

- Trong khu vực công viên, cây xanh có những không gian nghỉ ngơi, kết hợp dịch vụ, giải trí, thể dục thể thao, tạo cảm giác thư giãn cho người dân.

- Chiều cao các công trình trong đô thị được định hướng như sau:

+ Tầng cao: từ 02 - 06 tầng đây là khu vực các công trình công cộng;

+ Tầng cao: từ 01 - 06 tầng đây là khu vực các công trình giáo dục;

+ Tầng cao: từ 01 - 06 tầng đây là khu vực dân cư.

5.4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất công trình hiện trạng	41.411	1,41
2	Đất tiêu thụ công nghiệp, kho tàng, bến bãi	1.075.646	36,54
3	Đất dự trữ cho các doanh nghiệp	411.731	13,99
4	Đất dân cư đô thị, nhà ở công nhân	649.543	22,06
5	Đất công trình hạ tầng xã hội	76.200	2,59
6	Đất công trình dịch vụ tổng hợp cao tầng kết hợp chỉnh trang dân cư đô thị	59.502	2,02
7	Đất công viên cây xanh	77.684	2,64
8	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	22.473	0,76
9	Mặt nước	33.647	1,14
10	Đất tôn giáo	1.525	0,05
11	Đất giao thông	494.479	16,80
Tổng cộng:		2.943.841	100,00

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san lấp thiết kế $\geq +2.00\text{m}$;

- Hướng dốc san nền chính là theo hướng Bắc Nam, dốc về phía sông Maspero và sông Saintard.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Khu vực quy hoạch được phân thành 02 lưu vực thoát nước; sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép (tiết diện $\Phi 400$, $\Phi 600$, $\Phi 800$) để thoát nước; hệ thống cửa xả bố trí thoát ra sông Maspero và sông Saintard.

6.2. Giao thông:

Hệ thống giao thông khu vực quy hoạch được tổ chức như sau:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Phạm Hùng (Đường tỉnh 933), có lộ giới 34m (4-11,5-3-11,5-4);
- Đường Vành đai II, có lộ giới 40m (5-13, 5-3-13, 5-5);
- Đường tỉnh 935B, có lộ giới 25m (5-15-5).

b) Giao thông đối nội:

- Đường Điện Biên Phủ nổi dài, có lộ giới 25m (5-15-5);
- Đường Cao Thắng, gồm 2 mặt cắt:
 - + Đoạn song song với sông Maspero, có lộ giới 16m (5-6-5);
 - + Đoạn song song với sông Saintard, có lộ giới 25m (5-15-5);
- Đường D3, D4, D5, có lộ giới 30m (6-8-2-8-6);
- Đường N2, N4, N5, N6, D1, D2, D6, D9, có lộ giới 20m (5-10-5);
- Đường N1, N7, D7, D8, D10, D11, có lộ giới 15m (4-7-4).

c) Cầu qua sông:

Trong khu vực quy hoạch dự kiến xây dựng mới 02 cầu bắc qua sông Maspero trên đường Vành đai II và đường Cao Thắng.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Nguồn cấp nước từ nhà máy nước của thành phố, thông qua hệ thống ống cấp trên đường Phạm Hùng.

- Lưu lượng nước cấp: Tổng nhu cầu cấp nước cho khu quy hoạch được dự báo là 6.945m³/ngày.

- Hệ thống ống cấp: Sử dụng hệ thống ống nhựa PVC (tiết diện Φ140, Φ110, Φ90) để cấp nước cho khu quy hoạch.

6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Nước thải:

- Lưu lượng nước thải: Theo dự báo lưu lượng nước thải của khu quy hoạch bao gồm:

+ Nước thải sinh hoạt: Lưu lượng nước thải dự báo là 2.664 m³/ngày;

+ Nước thải các cơ sở tiểu thủ công nghiệp: Lưu lượng nước thải dự báo là 1.427m³/ngày.

- Giải pháp thoát nước:

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng hầm tự hoại và được thu gom bằng hệ thống cống dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của thành phố.

+ Nước thải các cơ sở tiểu thủ công nghiệp được xử lý sơ bộ tại chỗ và được thu gom bằng hệ thống cống về 02 trạm xử lý nước thải trước khi xả ra sông.

b) Chất thải rắn:

Rác thải từ các hộ gia đình, các công trình công cộng, các cơ sở tiểu thủ công nghiệp được thu gom và chở đến trạm trung chuyển rác trong khu vực quy hoạch. 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: Theo tính toán về các chỉ tiêu và nhu cầu cấp điện, dự báo nhu cầu phụ tải điện của khu quy hoạch là 41.492 KW.

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được đầu nối từ các đường dây trung thế trên các tuyến đường Phạm Hùng, đường Cao Thắng, Đường tỉnh 935B.

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:

- Đường Điện Biên Phủ nối dài (vốn ngân sách);
- Đường Vành đai 2 (vốn ngân sách);
- Cầu Vành đai 2 (vốn ngân sách);
- Đường tỉnh 935B (vốn ngân sách);
- Đường Cao Thắng (vốn ngân sách và kêu gọi đầu tư);
- Đường D3, D4, D5, N6, N7 (kêu gọi đầu tư);
- Khu thương mại - dịch vụ (hoặc chợ) (kêu gọi đầu tư);
- Trường mẫu giáo (kêu gọi đầu tư).

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

- Trường tiểu học (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư);
- Trường trung học cơ sở (vốn ngân sách);
- Trạm y tế (vốn ngân sách);
- Các công trình dịch vụ tổng hợp (kêu gọi đầu tư);
- Khu xử lý nước thải (kêu gọi đầu tư);
- Bãi trung chuyển rác (vốn ngân sách);
- Công viên cây xanh, thể dục thể thao (vốn ngân sách);
- Bến tàu lên xuống hàng hóa (kêu gọi đầu tư);
- Cầu trên đường Cao Thắng;
- Các tuyến đường giao thông còn lại trong khu quy hoạch (vốn ngân sách hoặc kêu gọi đầu tư).

Điều 2.

1. Giao Sở Xây dựng 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. Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, Ủy ban nhân dân huyện Long Phú có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch này theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi Trường, Sở Giao thông vận tải, Kho bạc nhà nước, Chủ tịch UBND thành phố Sóc Trăng, Chủ tịch UBND huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng 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;
- CT và các PCT. UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: TH, KT, VX, XD, NC, HC *hư*

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



Lê Thành Trí