

Số: 630/QĐ-UBND

Long Phú, ngày 19 tháng 11 năm 2018

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu đô thị mới Long Phú, thị trấn Long Phú, huyện Long Phú,  
tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của UBND huyện Long Phú về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Long Phú, thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 1791/SXD-QHXD ngày 16/11/2018 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý đề án Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Long Phú, thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Long Phú, tại Tờ trình số 40/TTr-PKTHT, ngày 16 tháng 11 năm 2018.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Long Phú, thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 với những nội dung như sau:

**1. Vị trí, phạm vi và ranh giới, diện tích khu vực lập điều chỉnh, mở rộng quy hoạch:**

- Vị trí: Khu đất điều chỉnh, mở rộng quy hoạch nằm trong phạm vi Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú đã được phê duyệt, có tuyến đường Đặng Quang Minh cắt ngang, với tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Tây: Giáp đường S6 theo quy hoạch mới;

+ Phía Đông: Một phần giáp đất ở hiện trạng được chỉnh trang, một phần

giáp đất ở được quy hoạch mới và một phần giáp đường S1 quy hoạch mới;

+ Phía Bắc: Được mở rộng hết phần đất công đến giáp ranh với đất người dân hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp đất ở hiện trạng được chỉnh trang, đất nhà ở dịch vụ tổng hợp và sông Long Phú;

- Diện tích khu đất quy hoạch đã được phê duyệt 123.752m<sup>2</sup> (không bao gồm đường Đặng Quang Minh).

- Diện tích khu đất điều chỉnh, mở rộng 144.879m<sup>2</sup> (không bao gồm đường Đặng Quang Minh).

## **2. Tính chất khu vực lập điều chỉnh, mở rộng quy hoạch:**

- Là khu vực phát triển dân cư đô thị có tính chất hiện đại, kết hợp thương mại dịch vụ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ;

- Cải tạo, chỉnh trang đô thị;

- Thiết kế hướng tới tiêu chuẩn đô thị loại IV.

- Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch.

## **3. Các chỉ tiêu cơ bản liên quan đến đồ án:**

- Diện tích đất điều chỉnh, mở rộng quy hoạch: 144.879m<sup>2</sup>.

- Dân số dự kiến: 1800 - 2.100 người.

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: từ 2 đến 3kW/hộ.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: từ 100 đến 120lít/người/ngày đêm.

- Cấp nước tưới cây đô thị: 3 lít/ngđ/m<sup>2</sup>.

- Cấp nước rửa đường bằng xe cơ giới: 0,5lít/ngđ/m<sup>2</sup>.

- Chỉ tiêu thu gom chất thải rắn: 0,9kg/người/ngày.

- Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom: 90%.

- Chỉ tiêu sử dụng đất ở: 30-35m<sup>2</sup>/người.

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: Tối đa 60%.

- Chọn tầng cao cho khu quy hoạch: Tối đa 5 tầng.

- Diện tích đất ở cho 1 hộ trung bình: Từ 72m<sup>2</sup> - 97,5m<sup>2</sup>.

## **4. Định hướng điều chỉnh, mở rộng quy hoạch:**

### **4.1. Phân khu chức năng:**

Khu quy hoạch được phân thành 2 khu vực nằm 2 bên tuyến đường Đặng Quang Minh. Khu 1 có vị trí phía bắc đường Đặng Quang Minh. Khu 2 có vị trí phía nam đường Đặng Quang Minh.

Cơ cấu quy hoạch được định hướng xây dựng các dãy nhà liên kế thương mại liên hoàn, nối kết nhau tạo nên những khu vực kinh doanh có tính chất đặc trưng. Trong đó khu vực nhà lồng chợ Tự tiêu tự sản và chợ bách hóa được bố trí tại khu vực 2.

- Tại khu vực 1: có vị trí phía Bắc đường Đặng Quang Minh

+ Trên tuyến lộ giới 17m, tổ chức các mạng lưới đường song song và vuông góc có lộ giới 15m(4-7-4), lộ giới 13m(3-7-3).

+ Hai bên đường bố trí các dãy nhà liên kế phục vụ cho các đối tượng có nhu cầu kết hợp ở và kinh doanh hộ gia đình. Nằm đối diện các dãy nhà liên kế

là công viên TĐTT có bố trí một sân bóng đá nhằm phục vụ cho vui chơi, giải trí cho các hộ dân trong khu vực.

+ Nằm cạnh bên công viên TĐTT là nhà máy cấp nước hiện hữu, phân trạm xử lí nước thải cục bộ và trung chuyển rác bố trí phía sau công viên.

+ Khu nhà ở Tái định cư và nhà ở xã hội giai đoạn I được bố trí dọc theo tuyến đường D6, D7, D8 với 154 nền.

- Tại khu vực 2: phía Nam đường Đặng Quang Minh

Hệ thống giao thông tương tự như khu 1. Khu vực nhà lồng chợ được bố trí hai bên tuyến đường lộ giới 18m(4-10-4), xung quanh là các dãy nhà phố liên kế.

Về bãi đậu xe: Tại mỗi vị trí đầu nhà lồng chợ sẽ bố trí bãi đậu xe riêng.

Trên tuyến đường lộ giới 18m phần tiếp giáp sông Long Phú sẽ bố trí một bên chợ có cầu tàu để vận chuyển hàng hóa cho khu vực chợ và các khu vực lân cận.

Tổng số lô nền trong khu quy hoạch:

Nhà liên kế: 622 nền với tổng diện tích là 55.070m<sup>2</sup>. Nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội giai đoạn I: 154 nền với tổng diện tích là 12.378m<sup>2</sup>.

#### 4.2. Cơ cấu sử dụng đất:

**BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT (ĐƯỢC PHÊ DUYỆT)**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH(M2)	TỶ LỆ(%)
1	<b>ĐẤT CHỢ</b>	<b>6,226</b>	<b>5.03</b>
	+ ĐẤT CHỢ TỰ TIÊU, TỰ SẢN	3,075	2.48
	+ ĐẤT CHỢ BÁCH HÓA	3,151	2.55
2	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>62,138</b>	<b>50.21</b>
	+ ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ	51,540	41.65
	+ ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ & NHÀ Ở XH	10,598	8.56
3	<b>ĐẤT NHÀ MÁY CẤP NƯỚC</b>	<b>1,177</b>	<b>0.95</b>
4	<b>ĐẤT XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỤC BỘ &amp; T.CHUYỂN RÁC</b>	<b>300</b>	<b>0.24</b>
5	<b>BẾN CHỢ</b>	<b>1,483</b>	<b>1.20</b>
6	<b>ĐẤT CÔNG VIÊN + TĐTT</b>	<b>13,228</b>	<b>10.69</b>
7	<b>ĐẤT GIAO THÔNG + HẸM KỸ THUẬT</b>	<b>39,200</b>	<b>31.68</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>123,752</b>	<b>100.00</b>

**BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU CHỈNH MỞ RỘNG )**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH(M2)	TỶ LỆ(%)
1	<b>ĐẤT CHỢ</b>	<b>6,226</b>	<b>4.30</b>
	+ ĐẤT CHỢ TỰ TIÊU, TỰ SẢN	3,075	2.12
	+ ĐẤT CHỢ BÁCH HÓA	3,151	2.17
2	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>67,448</b>	<b>46.55</b>
	+ ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ	55,070	38.01
	+ ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ & NHÀ Ở XH	12,378	8.54
3	<b>ĐẤT NHÀ MÁY CẤP NƯỚC</b>	<b>1,249</b>	<b>0.86</b>
4	<b>ĐẤT XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỤC BỘ &amp; T.CHUYỂN RÁC</b>	<b>300</b>	<b>0.21</b>
5	<b>BẾN CHỢ</b>	<b>1,483</b>	<b>1.02</b>
6	<b>ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN + TĐTT</b>	<b>21,816</b>	<b>15.06</b>
7	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẸM KỸ THUẬT + TALUY</b>	<b>46,357</b>	<b>32.00</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>144,879</b>	<b>100.00</b>

### **4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

#### **- Đất xây dựng chợ:**

Được chia thành hai khu vực kinh doanh, buôn bán, bao gồm chợ tự tiêu tự sản, khu chợ bách hóa quy định như sau:

+ Tổng diện tích 2 khu đất: 6.226 m<sup>2</sup>.

+ Số tầng xây dựng: 1 tầng.

+ Mật độ xây dựng: 40%.

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 6m.

+ Quy mô nhà lồng chợ: Nhà trệt, nền BTCT, cột BTCT, vì kèo thép, mái lợp tole.

+ Bãi đậu xe được bố trí trong khu vực sân chợ, có diện tích khoảng 1.000 m<sup>2</sup>/1 khu vực chợ.

- **Bến chợ:** có diện tích khoảng 1.483 m<sup>2</sup>, vị trí giáp Sông Long Phú.

- **Đất công viên + Thể dục thể thao:** có diện tích khoảng 19.000 m<sup>2</sup>. Được xây dựng ngoài trời, phía sau công viên bố trí sân bóng đá mini phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí cũng như tạo không gian xanh cho khu quy hoạch.

- **Đất xử lý nước thải cục bộ & trạm trung chuyển rác:** Diện tích là 300m<sup>2</sup>. Bố trí khu trung chuyển rác và xử lý nước thải cục bộ để tập kết xe thu gom rác thải sinh hoạt không qua đê và khu xử lý nước thải ngầm dưới khu thu gom rác, phục vụ nhu cầu toàn khu quy hoạch, nằm cập khu công viên.

- **Đất nhà máy cấp nước:** Tổng diện tích khu đất 1.240 m<sup>2</sup>. Đây là nhà máy cấp nước hiện hữu. Trường hợp cải tạo hoặc xây dựng mới phải tuân theo qui định như sau:

+ Tầng cao xây dựng: Tối thiểu là 1 tầng, tối đa là 5 tầng.

+ Mật độ xây dựng: 40%

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: 5m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường.

+ Chiều cao tầng thiết kế như sau:

\* Trệt : 4,2m

\* Lầu 1: 3,9m

\* Các lầu còn lại: 3,6m.

+ Màu sắc công trình: Ưu tiên sử dụng các gam màu sáng kết hợp với các gam màu nhấn chiếm tỷ lệ nhỏ.

+ Vật liệu xây dựng sử dụng chủ yếu trong công trình là bê tông, gạch, gỗ, nhôm, kính... ưu tiên sử dụng các loại vật liệu có ở địa phương.

- Kiến trúc hàng rào: Hàng rào xây gạch kết hợp song sắt thoáng, sơn các gam màu sáng.

**- Đất xây dựng nhà liên kế:**

Bố trí tại hai khu vực 1 và 2 có quy định như sau:

\* Các lô nhà liên kế LK1, LK2, LK3, LK4, LK8, LK9 dọc trên tuyến đường Đặng Quang Minh có kích thước chiều dài 16,0m đến 19,5m, chiều rộng 5,0m riêng lô góc thì lớn hơn.

- Số tầng cao xây dựng (dọc theo hai bên tuyến đường Đặng Quang Minh): Tối thiểu là 02 tầng, tối đa là 05 tầng xây dựng thống nhất theo từng lô và từng trục đường.

- Số tầng cao xây dựng (các trục đường còn lại): Tối thiểu là 01 tầng, tối đa là 05 tầng xây dựng thống nhất theo từng lô và từng trục đường.

- Mật độ xây dựng:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤ 50	75	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Cote nền nhà hoàn thiện: cao hơn cote vỉa hè 0,2m.

- Chiều cao tầng thiết kế như sau:

+ Trệt : 4,2m

+ Lầu 1: 3,9m

+ Các lầu còn lại: 3,6m.

\* Các dãy nhà liên kế LK5, LK6, LK7, LK10, LK11, LK12, LK13, LK14, LK15 dọc trên các trục đường còn lại có kích thước dài khoảng 16,0m đến 24,9m, chiều rộng 4,5m đến 5,0m riêng lô góc thì lớn hơn.

- Số tầng cao xây dựng: Tối thiểu là 01 tầng, tối đa là 04 tầng xây dựng thống nhất theo từng lô và từng trục đường.

- Mật độ xây dựng:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤ 50	75	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Cote nền nhà hoàn thiện : cao hơn cote vỉa hè 0,2m.

+ Trệt : 4,2m

+ Lầu 1: 3,9m

+ Các lầu còn lại: 3,6m.

**- Đất xây dựng nhà ở Tái định cư và nhà ở xã hội giai đoạn I:**

Các dãy nhà Tái định cư TĐC1, TĐC2, TĐC3, TĐC4, TĐC5 Kích thước nhà có chiều dài khoảng 16,5m đến 19,5m, chiều rộng từ 4,5m đến 5,0m. tùy theo vị trí, có quy định như sau:

- Số tầng cao xây dựng: Tối thiểu là 01 tầng, tối đa là 02 tầng xây dựng thống nhất theo từng lô và từng trục đường.

- Mật độ xây dựng:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤ 50	75	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Cote nền nhà hoàn thiện : cao hơn cote vỉa hè 0,2m.

- Chiều cao tầng thiết kế như sau:

+ Trệt : 4,2m

+ Lầu 1: 3,9m

+ Các lầu còn lại: 3,6m.

## 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 5.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

Cao độ san nền trung bình +2.000m.

### 5.2. Giao thông:

- Cote vỉa hè toàn khu +2.250m.

- Chọn cao độ xây dựng mép đường trung bình: +2.100m (hệ cao độ Quốc gia)

- Chọn bán kính bó vỉa:

- Bán kính bó vỉa tại giao lộ:  $R = 12m$ , đối với các tuyến đường giao thông có vỉa hè  $> 5m$ .

- Bán kính bó vỉa tại giao lộ:  $R = 8m$ , đối với các tuyến đường giao thông có vỉa hè  $\leq 5m$ .

- Chiều cao bó vỉa:  $h = 0,15 m$ .

- Hệ thống giao thông bao gồm: Các tuyến giao thông đối ngoại, các tuyến giao thông nội bộ, hệ thống bãi đỗ xe công cộng...

BẢNG THÔNG KÊ TÊN ĐƯỜNG VÀ LỘ GIỚI								
STT	TÊN ĐƯỜNG	ĐIỂM MỐC		CHIỀU DÀI (M)	LỘ GIỚI (M)	LÒNG ĐƯỜNG (M)	LỀ TRÁI (M)	LỀ PHẢI (M)
		ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI					
1	- ĐƯỜNG D1	B1	B3	118,8	15,0	7,0	4,0	4,0
2	- ĐƯỜNG D2	C1	C5	252,6	18,0	10,0	4,0	4,0
3	- ĐƯỜNG D2a	D1	D4	156,4	17,0	9,0	4,0	4,0
4	- ĐƯỜNG D3	E1	E3	123	15,0	7,0	4,0	4,0
5	- ĐƯỜNG D4	G1	G4	131,8	15,0	7,0	4,0	4,0
6	- ĐƯỜNG D5	H1	H2	53	15,0	7,0	4,0	4,0
7	- ĐƯỜNG D6	I1	I4	129,2	15,0	7,0	4,0	4,0
8	- ĐƯỜNG D7	J1	J4	127,7	13,0	7,0	3,0	3,0
9	- ĐƯỜNG D8	D3	J3	506,9	15,0	7,0	4,0	4,0
10	- ĐƯỜNG D9	D2	J2	505,5	15,0	7,0	4,0	4,0
11	- ĐƯỜNG D10	A2	F2	260,7	15,0	7,0	4,0	4,0
12	- ĐƯỜNG D11	B2	E2	143,6	15,0	7,0	4,0	4,0
13	- ĐƯỜNG D12	A1	F1	258,8	13,0	7,0	3,0	3,0
14	- ĐƯỜNG D13	C6	C7	63,7	9,0	5,0	2,0	2,0

### **5.3. Cấp nước:**

#### *a. Nguồn nước:*

Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch dự kiến nguồn nước cấp cho khu quy hoạch là từ trạm cấp nước đang cấp cho thị trấn Long Phú thông qua tuyến ống chính dọc đường Đặng Quang Minh.

#### *b. Mạng lưới đường ống:*

- Xây dựng mạng ống cấp nước cho khu quy hoạch trên cơ sở:
- + Nối vòng khép kín để đảm bảo an toàn cấp nước.
- + Bố trí ống hai bên vỉa hè của các tuyến giao thông.
- Mạng ống cấp nước cho khu quy hoạch bao gồm các tiết diện:  $\phi 200$ ,  $\phi 160$ ,  $\phi 110$ ,  $\phi 63$ ,  $\phi 50$ .
- Bố trí trụ nước cứu hỏa trên các tuyến đường ống cấp nước, theo cự ly 150m/trụ.

### **5.4. Quy hoạch thoát nước:**

#### *a. Quy hoạch thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước mưa cho Khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng công tròn BTCT, nước mưa được thu gom theo hệ thống công và thoát ra sông Long Phú.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa: Toàn khu vực nghiên cứu được thiết kế có 2 tuyến công chính có đường kính từ D400 đến D600. Tất cả các tuyến công thoát nước được bố trí dọc theo các trục đường và nối vào hệ thống công thoát nước dọc theo đường Đặng Quang Minh. Công thoát nước được bố trí dưới hè đi bộ, đầu vào các hố thu nhằm phân chia lưu vực.

#### *b. Quy hoạch thoát nước thải:*

- Bố trí hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải từ các công trình được thu gom bằng hệ thống công thoát nước thải và đưa về trạm xử lý nước thải của thị trấn.

- Nước thải sau khi được xử lý bằng hầm tự hoại 3 ngăn trong từng nhà, thu gom về hố ga và thoát vào hệ thống rãnh thoát nước chung (B=300) đặt sau nhà (khoảng thông tầng địa dịch) và thoát vào hệ thống công thu gom nước thải đặt dưới vỉa hè.

### **5.5. Quy hoạch cấp điện:**

Định hướng cấp từ tuyến điện trung thế 22kv chạy dọc theo đường Đặng Quang Minh thỏa thuận 02 vị trí kéo vào công trình hạ 02 trạm biến áp 1250 KVA để kéo điện hạ thế đến các hộ gia đình và công trình sử dụng.

### **5.6. Vệ sinh môi trường:**

Lượng rác thải trong khu vực dao động theo các hoạt động sinh hoạt công cộng trong khu vực. Rác được tập trung tại các ga thu rác của khu quy hoạch và sau đó được Đội thu gom rác thị trấn Long Phú chuyển đến bãi rác tập trung của thị trấn Long Phú.

**Điều 2.** Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ theo Công văn số 1791/SXD-QHXD ngày 16/11/2018 của Giám đốc Sở Xây Dựng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý Đồ án Điều chỉnh, mở rộng Quy

hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Long Phú, thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

Phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Long Phú, thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 đúng theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn Long Phú và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. / *Như*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lưu VP.HĐND&UBND  
(HC-NC-LT).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



*Kim Flex*