

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn

SỞ XÂY DỰNG TỈNH SÓC TRĂNG Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030

ĐẾN Số.....3533.....
Ngày...27/7/18.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Chuyển:..... Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Lưu Hồ Sơ Số:..... Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 22/02/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030, với nội dung như sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh, mở rộng quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính của thị trấn Đại Ngãi, xã Long Đức và xã Song Phụng (bao gồm cả khu vực các cồn nổi trên Sông Hậu), thuộc huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng; trong đó ranh giới Khu vực trung tâm khoảng 2.454 ha. Phạm vi ranh giới khu vực nghiên cứu được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp với xã Song Phụng, huyện Long Phú;
- Phía Nam giáp với xã Tân Hưng, thị trấn Long Phú, huyện Long Phú;
- Phía Đông giáp với Sông Hậu;
- Phía Tây giáp với xã Nhơn Mỹ, huyện Kế Sách; xã Hậu Thạnh, xã Phú Hữu huyện Long Phú.

2. Tính chất, chức năng của đô thị:

- Là đô thị thương mại - công nghiệp - dịch vụ của tỉnh.
- Là trọng điểm quan trọng về giao lưu liên kết phát triển ngoại biên về công nghiệp, thương mại trong tam giác tăng trưởng kinh tế "Sóc Trăng - Trần Đề - Đại Ngãi" và là một trong những cực phát triển về phía Đông của tỉnh Sóc Trăng.
- Là đầu mối giao thông, vận chuyển hàng hóa quan trọng trên trục hành lang Nam Sông Hậu.

3. Dự báo quy mô dân số:

- Đến năm 2020: Quy mô dân số khu vực quy hoạch vào khoảng 32.000 - 34.000 người;
- Đến năm 2025: Quy mô dân số khu vực quy hoạch vào khoảng 38.000 - 40.000 người;
- Đến năm 2030: Quy mô dân số khu vực quy hoạch vào khoảng 45.000 - 50.000 người.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

- Chỉ tiêu đất dân dụng $\geq 78 \text{ m}^2/\text{người}$;
- Đất xây dựng 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 $\geq 4 \text{ m}^2/\text{người}$;
- Đất cây xanh công cộng ngoài đơn vị ở $\geq 4 \text{ m}^2/\text{người}$;
- Tỷ lệ đất giao thông khu vực trung tâm $\geq 17\%$.
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt $\geq 120 \text{ l/người.ngày-đêm}$.
- Chỉ tiêu phụ tải cấp điện sinh hoạt $\geq 500 \text{ kWh/người/năm}$.
- Thoát nước bản: 80% lượng nước cấp cho sinh hoạt.
- Chất thải rắn: 0,9 kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom $\geq 90\%$.

5. Hướng phát triển đô thị:

5.1. Các khu vực phát triển tập trung :

- Khu vực trung tâm thị trấn Đại Ngãi hiện hữu.
- Khu vực dân cư phía nam sông Saintard (phía bắc xã Long Đức).
- Khu vực trung tâm xã Long Đức hiện hữu.

5.2. Các khu vực phát triển kéo dài:

- Các tuyến dân cư thuộc xã Song Phụng và xã Long Đức dọc theo các tuyến đường Nam Sông Hậu, đường Huyện 27,...

- Các khu vực phát triển công nghiệp phát triển dọc theo sông Hậu và Quốc lộ Nam Sông Hậu.

- Cấu trúc đô thị “kết hợp Cụm-Tuyến” và toàn đô thị được kết nối xuyên suốt bởi trục chính là Quốc lộ Nam Sông Hậu, trong đó các khu vực dân cư đô thị chủ yếu phát triển tập trung theo các “Cụm”, các “Tuyến” dân cư chủ yếu là dân cư hiện hữu đề xuất cải tạo chỉnh trang kết hợp phát triển “tuyến dịch vụ hậu cần công nghiệp” phục vụ cho khu vực công nghiệp.

6. Định hướng phát triển không gian:

Không gian phát triển đô thị Đại Ngãi được phân thành 3 khu đô thị cơ bản gắn chặt với hệ thống giao thông thủy bộ. Các khu đô thị được xác định cụ thể:

6.1. Khu vực phát triển đô thị số 1 (thị trấn Đại Ngãi hiện hữu)

- Vị trí: thuộc địa bàn thị trấn Đại Ngãi, một phần diện tích phía Nam xã Song Phụng và một phần xã Hậu Thạnh.

- Quy mô đất đai: Diện tích xây dựng đô thị 600ha, diện tích đất dân dụng 350ha.

- Tính chất: Khu đô thị có vai trò là cực phát triển phía Bắc của đô thị Đại Ngãi, là trung tâm hành chính, văn hóa, y tế, đào tạo, thương mại dịch vụ và du lịch.

6.2. Khu vực phát triển đô thị số 2 - phía Nam sông Saintard (thuộc phía Bắc xã Long Đức)

- Vị trí: thuộc địa bàn xã Long Đức (ấp Hòa Trung và một phần ấp Thạnh Đức).

- Quy mô đất đai: Diện tích xây dựng đô thị 230ha, diện tích đất dân dụng 130ha.

- Tính chất: Là khu vực phát triển đô thị đóng vai trò vùng đệm, cầu nối giữa 02 cực phát triển chính là đô thị số 1 và đô thị số 2. Là đô thị dịch vụ thương mại với mật độ xây dựng thấp.

6.3. Khu vực phát triển đô thị số 3 (khu vực trung tâm xã Long Đức)

- Vị trí: thuộc địa bàn xã Long Đức (ấp An Hưng, Lợi Hưng, một phần ấp Thạnh Đức và Lợi Đức) và một phần xã Tân Hưng.

- Quy mô đất đai: Diện tích xây dựng đô thị 250ha, diện tích đất dân dụng 150ha.

- Tính chất: Là trung tâm văn hóa, giáo dục - đào tạo, thể dục thể thao; là trung tâm thương mại dịch vụ công nghiệp.

7. Quy hoạch sử dụng đất

7.1. Quy hoạch các công trình công cộng

Gồm các khu chức năng: trung tâm hành chính - chính trị đô thị, trung tâm văn hóa - TDTT, trung tâm y tế, trung tâm giáo dục đào tạo, trung tâm thương mại...

7.2. Quy hoạch cây xanh, mặt nước cảnh quan

- Công viên văn hóa được bố trí tại khu vực phía Nam thị trấn Đại Ngãi nằm giữa rạch Mương Điều có quy mô khoảng 27-30ha.

- Các khu công viên khác của đô thị bố trí theo bán kính phục vụ và phân tán nhằm phù hợp với đặc thù trải dài của đô thị, quy mô trung bình khoảng 3-4ha.

- Các sông rạch như: sông Hậu, sông Saintard, rạch Mương Điều, kênh Bà Sấm,... được kết hợp bố trí không gian cây xanh ven sông, rạch thông thoáng và tạo nên một bộ khung không gian mở cho các khu vực phát triển đô thị.

- Đối với các khu vực dân cư hiện hữu như khu vực thị trấn Đại Ngãi do mật độ dân cư khá đông nên hạn chế việc giải tỏa dân cư làm cây xanh ven sông, tùy hiện trạng từng khu vực có thể bố trí phù hợp. Các khu vực ít dân cư sẽ ưu tiên bố trí các dải cây xanh cách ly ven sông tạo thành các không gian mở của đô thị.

7.3. Quy hoạch các khu ở:

Các khu ở trong đô thị gồm hai khu vực chủ yếu :

- Khu ở hiện hữu: Đối với khu ở hiện hữu, giải pháp chủ yếu là cải tạo chỉnh trang đảm bảo về mỹ quan đô thị.

- Khu ở xây dựng mới: Đối với các khu vực dự kiến phát triển đô thị, khu dân cư đã hình thành theo các dự án đầu tư xây dựng đô thị, thống nhất quản lý theo quy hoạch chi tiết từng khu vực, hoặc quy định của dự án đầu tư các khu dân cư.

7.4. Quy hoạch phát triển công nghiệp:

Trong khu vực quy hoạch, hiện có 2 dự án công nghiệp là:

- Dự án nhà máy nhiệt điện Long Phú, quy mô khoảng 400ha.
- Dự án Khu công nghiệp Đại Ngãi, quy mô khoảng 250ha.
- Ngoài ra, khu vực dự trữ phát triển công nghiệp quy mô khoảng 130ha.

Về đường bộ: tiếp giáp đường QL Nam sông Hậu.

Về đường thủy: tiếp giáp sông Hậu và sông Saintard.

Tính chất Công nghiệp dự kiến ngoài mục tiêu thu hút các ngành nghề truyền thống như chế biến nông, thủy, hải sản, may mặc, đồ gia dụng.... sẽ kêu gọi các ngành nghề kỹ thuật cao như lắp ráp điện tử, thiết bị công nghệ thông tin,...

7.5. Quy hoạch bến cảng:

Để phục vụ cho nhu cầu xuất nhập hàng hóa và vận chuyển theo các tuyến giao thông đường thủy của khu vực và theo định hướng quy hoạch Vùng tỉnh, bố trí cảng Đại Ngãi với quy mô khoảng 3,0 ha tại vị trí tiếp giáp ranh giới phía bắc của dự án nhà máy nhiệt điện Long Phú

7.6. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	HẠNG MỤC	Giai đoạn 2030 Dân số : 45.000-50.000 người		
		Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		1.974,65	
A	ĐẤT DÂN DỤNG	124,67	623,37	100,00
1	Đất ở	82,23	411,13	65,95
2	Đất công trình công cộng	6,25	31,30	5,02
3	Đất cây xanh	12,04	60,19	9,66
4	Đất giao thông	24,15	120,75	19,37
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		1.351,28	
1	Đất công cộng dịch vụ		48,35	
2	Đất phát triển du lịch		135,82	
3	Đất nhà máy nhiệt điện		386,88	
4	Đất Khu công nghiệp Đại Ngãi		250,00	
5	Đất dự trữ phát triển công nghiệp		132,20	
6	Đất hậu cần dịch vụ công nghiệp		110,12	
7	Đất giao thông đối ngoại		122,98	

8	Công trình đầu mối kỹ thuật		5,20	
9	Đất cây xanh cách ly		159,73	
II	ĐẤT KHÁC		479,62	
1	Sông, rạch, mặt nước		215,37	
2	Đất dự trữ phát triển giai đoạn sau 2030		264,25	
	TỔNG CỘNG		2.454,27	

8. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Giao thông bộ:

- Giao thông đối ngoại:

+ Quốc lộ Nam Sông Hậu hiện hữu (đoạn qua khu vực quy hoạch) sẽ được Quy hoạch, cải tạo nâng cấp với lộ giới 55 m.

+ Quốc lộ 60 hiện hữu (đoạn qua khu vực quy hoạch) sẽ được Quy hoạch, cải tạo nâng cấp thành trục chính đô thị với lộ giới 42 m.

+ Tuyến tránh Quốc lộ Nam Sông Hậu được quy hoạch mới ở phía Tây đô thị với lộ giới 66m;

+ Tuyến Quốc lộ 60 quy hoạch mới đầu nối vào Dự án cầu Đại Ngãi dự kiến (trùng với đường Tỉnh 932D) có lộ giới 42m;

+ Đường Tỉnh 935B quy hoạch mở rộng từ tuyến đường Huyện 06 hiện hữu, đi dọc bờ sông Đại Ngãi thành đường trục chính khu vực với lộ giới 26m;

+ Đường Tỉnh 935B được quy hoạch mới kết nối với cảng Đại Ngãi dự kiến, đi dọc ranh phía Bắc dự án Nhiệt điện Long Phú có lộ giới 26m;

+ Quy hoạch mở rộng tuyến đường huyện 22 hiện hữu nằm dọc bờ Tây sông Saintard với lộ giới là 26m;

+ Quy hoạch mở rộng tuyến đường huyện 27 hiện hữu nằm dọc bờ Tây kênh Bà Sầm với lộ giới là 20m;

+ Bến xe giai đoạn 1: bố trí trên tuyến Quốc lộ 60 hiện hữu nằm ở phía Đông rạch Mương Điều;

+ Bến xe giai đoạn 2: bố trí gần giao lộ Quốc lộ Nam Sông Hậu và Quốc lộ 60 quy hoạch mới.

- Giao thông đối nội:

+ Quy hoạch mở rộng tuyến đường huyện 22 hiện hữu nằm dọc bờ Tây sông Saintard với lộ giới là 26m;

+ Quy hoạch mới tuyến đường huyện 20 nằm dọc bờ Tây rạch Mương Điều với lộ giới là 20m;

+ Các tuyến đường khu vực quy hoạch còn lại có lộ giới 20m;

+ Các tuyến đường phân khu vực trên toàn đồ án có lộ giới là 15m.

- Tổng hợp giao thông đô thị:

+ Quốc lộ đi qua đô thị (khu vực quy hoạch) có lộ giới: 42m, 55m, 66m;

+ Đường trục chính khu vực có lộ giới 26m;

+ Đường Khu vực có lộ giới 20m;

+ Đường phân khu vực có lộ giới 15m.

b) Giao thông thủy:

- Các tuyến do Trung ương quản lý:

+ Tuyến sông Hậu (qua cửa Định An) là tuyến vận tải thủy Quốc gia, là tuyến giao thông thủy cấp đặc biệt, luồng đường biển cho phép tàu 5.000~10.000 tấn lưu thông;

+ Tuyến TPHCM – Cà Mau đi qua sông Đại Ngãi (sông Saintard) đạt cấp III, cho phép tàu 1000~2000 tấn lưu thông.

- Các tuyến do Tỉnh quản lý:

+ Tuyến sông Hậu qua cửa Trần Đề, đoạn Đại Ngãi – Trần Đề dài 35 Km có chuẩn tắc luồng đảm bảo cho tàu 2.000 tấn qua lại.

- Cảng, bến bãi:

+ Bến hàng hóa (cảng Đại Ngãi): quy hoạch mới cảng tổng hợp trên sông Hậu, đoạn giáp ranh phía bắc dự án nhà máy nhiệt điện Long Phú.

+ Bến khách: quy hoạch mới bến tàu khách bên sông Hậu, đoạn gần rạch Đập Lớn. Khi dự án cầu Đại Ngãi đưa vào khai thác, bến phà Đại Ngãi sẽ chuyển đổi công năng thành cảng thủy nội địa.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) San nền:

- Cao độ san nền không chế của đô thị là $\geq 2,0\text{m}$;

- Độ dốc nền thiết kế dọc theo các hướng thoát nước: $i_{XD} \geq 0,002$.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Xây dựng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D600mm - D1.000mm dọc theo các tuyến giao thông để thoát nước mưa; tận dụng hệ thống kênh rạch tự nhiên để thoát nước theo 4 lưu vực trên toàn đô thị, đồng thời thường xuyên nạo vét để đảm bảo khả năng thoát nước cho các lưu vực theo quy hoạch.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Dự báo nhu cầu dùng nước của đô thị đến năm 2030 là 23.600 m³/ngày-đêm.

- Công trình đầu mối cấp nước: Sử dụng 03 trạm cấp nước hiện hữu (trong đó nâng cấp 01 trạm) và xây dựng thêm 01 trạm mới tại khu vực phát triển đô thị phía Đông Bắc của xã Long Đức giáp thị trấn.

+ Với Khu công nghiệp và nhà máy Nhiệt điện xây dựng trạm cấp nước riêng.

+ Tiếp tục sử dụng 2 trạm cấp nước hiện hữu do công ty Cổ phần cấp nước Sóc Trăng quản lý gồm trạm tại thị trấn Đại Ngãi và xã Long Đức tổng công suất $Q=4.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Nâng cấp mở rộng trạm cấp nước hiện hữu tại khu trung tâm xã Song Phụng cung cấp cho khu vực phía Bắc và Nam của đô thị có công suất $Q=2.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Xây dựng mới 1 trạm cấp nước vị trí khu vực phát triển đô thị phía Đông Bắc của xã Long Đức giáp thị trấn và nhà máy điện công suất $Q=3.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Mạng lưới ống cấp: Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước mới cho đô thị có đường kính $\varnothing 100 - \varnothing 200$. Các tuyến ống đầu nối với nhau tạo thành vòng khép kín.

8.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Dự báo tổng lượng nước thải của đô thị đến năm 2030 là $17.700 \text{ m}^3/\text{ngày}$ $\text{m}^3/\text{ngày}$ -đêm. Toàn bộ đô thị chia làm 02 lưu vực và xây dựng 02 trạm xử lý ở phía Bắc và phía Nam.

- Tuyến thoát: Xây dựng các tuyến ống thu gom nước thải dọc theo các tuyến đường để thu gom nước thải từ các khu chức năng dẫn đến trạm xử lý. Các tuyến thoát có đường kính từ 300 - 600mm.

- Công trình đầu mối: Khu vực dân cư đô thị chia làm 02 lưu vực phù hợp với định hướng phát triển cũng như ưu tiên đầu tư, xây dựng 02 trạm xử lý nước thải cho 02 lưu vực phía Bắc và Phía Nam.

+ Lưu vực số 01 là khu vực thị trấn Đại Ngãi hiện hữu và 01 phần phía Bắc của xã Long Đức, một phần xã Song Phụng. Trạm xử lý số 1 có $Q= 4.500 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Vị trí ở phía tây gần QL.60.

+ Lưu vực số 02 là dân cư phía Nam của đô thị thuộc xã Long Đức, trạm xử lý có $Q = 1.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Vị trí nằm phía Tây của xã gần với kênh Mối. Nước thải sau trạm xử lý được thoát vào hồ kiểm tra và dự phòng trước khi đưa ra kênh rạch.

b) Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn:

+ Lượng rác tính toán trên quy mô dân số là 50 tấn rác/ngày. Với tiêu chuẩn 0,8 – 1,0 kg/người.ngày. Bố trí 2 điểm tập kết CTR cho đô thị.

+ Định hướng giai đoạn đến năm 2030, sẽ mở rộng bãi rác Đại Ngãi (quy mô từ 5-7ha) sử dụng liên hợp các công nghệ gồm: tái chế, tái sử dụng, ủ phân vi sinh, đắp và chôn lấp hợp vệ sinh.

- Nghĩa trang:

+ Khu vực thị trấn và xã Song Phụng xây dựng 01 khu nghĩa trang mới ở phía Tây với quy mô 03 ha gần QL 60.

+ Khu vực đô thị thuộc xã Long Đức trong giai đoạn đầu, sử dụng nghĩa trang hiện hữu gần với khu vực bãi rác với quy mô 2ha. Tương lai sau 2025 sẽ chuyển sang vị trí mới ở phía Tây Nam.

8.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất cấp điện dự kiến của đô thị đến năm 2030 là 36.762kW.

- Nguồn điện: nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch được cung cấp từ mạng điện lưới quốc gia qua các tuyến trung thế 22kV từ trạm biến thế 110/22 kV Đại Ngãi.

Điều 2. Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch theo Biên bản thẩm định, đồng thời phối hợp UBND huyện Long Phú tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch, cung cấp đầy đủ hồ sơ cho địa phương và các đơn vị liên quan theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi Trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Xây dựng, Kho bạc Nhà nước, Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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;

-Lưu: XD, TH, KT, VX, HC *HC*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Văn Hiếu