

HUYỆN LONG PHÚ TỈNH SÓC TRĂNG

-----

THUYẾT MINH

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG  
THỊ TRẤN LONG PHÚ, HUYỆN LONG PHÚ -  
TỈNH SÓC TRĂNG ĐẾN NĂM 2025**

THÁNG 01 NĂM 2011

## THUYẾT MINH

### ĐỒ ÁN : ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN LONG PHÚ, HUYỆN LONG PHÚ- TỈNH SÓC TRĂNG ĐẾN NĂM 2025

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH	CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TRUNG NAM Ngày..... tháng..... năm 2011 GIÁM ĐỐC
CHỦ ĐẦU TƯ	TỈNH SÓC TRĂNG UBND HUYỆN LONG PHÚ Ngày tháng năm 2011
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH	SỞ XÂY DỰNG
CƠ QUAN DUYỆT QUY HOẠCH	UBND TỈNH SÓC TRĂNG Ngày tháng năm 2011

# MỤC LỤC

## Phần I. MỞ ĐẦU

- 1/ Sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn.
- 2/ Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn.
- 3/ Các căn cứ để lập quy hoạch.

## Phần II. CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

### 1. Các điều kiện tự nhiên

- 1.1. Vị trí địa lý, địa điểm xây dựng
- 1.2. Địa hình
- 1.3. Khí hậu
- 1.4. Địa chất công trình
- 1.5. Địa chất thủy văn

### 2. Hiện trạng

- 2.1. Dân số và lao động
- 2.2. Cơ sở kinh tế – kỹ thuật
- 2.3. Tình hình sử dụng đất đai
- 2.4. Tình hình xây dựng nhà ở và cơ sở hạ tầng xã hội khác
- 2.5. Tình hình xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

### 3. Đánh giá tổng hợp

- 3.1. Thuận lợi
- 3.2. Khó khăn
- 3.3. Các nội dung cần điều chỉnh quy hoạch:

## Phần III. NỘI DUNG ĐỊNH HƯỚNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN

## I. PHẠM VI NGHIÊN CỨU, TÍNH CHẤT, QUY MÔ VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN:

1. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch
2. Tính chất
3. Quy mô dân số - đất đai

## II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÂN KHU CHỨC NĂNG

1. Cơ cấu sử dụng đất đai
2. Phân khu chức năng
3. Các quy định cụ thể trong việc quản lý cho từng khu vực
  - 3.1. Hệ thống các trung tâm đô thị:
  - 3.2. Cụm TT công nghiệp, kho tàng
  - 3.3. Các đơn vị ở
  - 3.4. Quy định về khoảng lùi xây dựng đối với các tuyến đường
4. Định hướng tổ chức không gian
  - 4.1. Hướng phát triển không gian
  - 4.2. Các vùng kiến trúc cảnh quan trong đô thị:
  - 4.3. Các vùng, khu vực, các điểm kết nối đặc trưng cần có hướng dẫn thiết kế đô thị để kiểm soát phát triển:

## III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Giao thông
2. San nền thoát nước mưa
3. Cấp nước
4. Thoát nước thải và Vệ sinh môi trường
5. Cấp điện

## Phần IV. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐỢT ĐẦU (ĐẾN NĂM 2015)

- I. Quy hoạch sử dụng đất đai giai đoạn đầu:
- II. Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng
- III. Tình hình và nguồn vốn đầu tư

#### IV. Biện pháp thực hiện quy hoạch

### **Phần V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

# THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN LONG PHÚ – HUYỆN LONG PHÚ TỈNH SÓC TRĂNG ĐẾN NĂM 2025.

## PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU

### 1/- Sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú:

- Yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, phát triển đô thị của Tỉnh: Thời gian qua, đ- ợc sự quan tâm chỉ đạo của các cấp lãnh đạo, tỉnh Sóc Trăng đã có những nỗ lực trong việc phát triển đô thị, nhằm thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ công nghiệp hoá, hiện đại hoá của Tỉnh. Trong đó, việc xây dựng các trung tâm đô thị có khả năng thúc đẩy các vùng kinh tế phát triển nh- Thị trấn Long Phú là nhiệm vụ cấp thiết trong tình hình hiện nay.

- Yêu cầu về phát triển kinh tế xã hội của huyện và của khu vực: Long Phú nằm trong vùng kinh tế ven biển của tỉnh, đang có nhiều cơ hội phát triển thông qua các dự án quan trọng đã và đang đ- ợc triển khai nh- dự án Quốc lộ Nam Sông Hậu; dự án nhà máy điện than ở Long Đức; Cảng Đại Ngãi, Khu công nghiệp Đại Ngãi, cảng Trần Đề,...cùng với sự tiến bộ của khoa học kỹ thuật sẽ tạo ra nhiều chuyển biến tích cực. Việc hình thành các đô thị, các khu vực sản xuất tập trung trong vùng là những nhiệm vụ đòi hỏi phải từng b- ớc thực hiện, trong những năm tr- ớc mắt, thị trấn Long Phú cần thiết phải đ- ợc quy hoạch xây dựng và nâng cấp, nhằm tăng c- ờng khả năng làm đòn bẩy thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội chung của vùng.

- Yêu cầu về điều chỉnh quy hoạch: Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú đ- ợc UBND tỉnh phê duyệt năm 2004, tuy nhiên, qua quá trình thực hiện quy hoạch đã có nhiều thay đổi: nh- dự kiến xây dựng lại khu hành chính mới; các địa điểm xây dựng tr- ờng học, tr- ờng chính trị, công viên cây xanh, bãi rác, rà soát các quy định lộ giới các tuyến đ- ờng dự kiến mở,... Việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú để tạo một h- ớng đi phù hợp sự phát triển và một bộ mặt mới cho đô thị là điều kiện cần thiết, phù hợp với xu thế chung và tiềm năng của thị trấn.

*Vì vậy, rất cần thiết nghiên cứu điều chỉnh lại quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú đã được phê duyệt.*

## **2/- Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú.**

- Đề ra các chỉ tiêu cụ thể nhằm xây dựng thị trấn Long Phú hoàn thiện các tiêu chí của đô thị loại V và định hướng phát triển lên đô thị loại IV.
- Đề xuất giải pháp cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan kiến trúc khu vực hiện có, mở rộng quy mô đất đai và phát triển dân cư - đô thị.
- Quy hoạch sử dụng đất đai, xây dựng công trình cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật, phục vụ cho việc phát triển đô thị. Thực hiện các mục tiêu: phát triển quy mô dân số; thu hút đầu tư; chuyển dịch cơ cấu lao động, theo hướng phát triển kinh tế dịch vụ - thương mại và công nghiệp, xứng với tiềm năng và vị trí quan trọng trong mối liên hệ vùng.
- Làm cơ sở để lập các dự án đầu tư, lựa chọn xét duyệt địa điểm và cấp chứng chỉ quy hoạch, quyết định giao đất và cấp phép xây dựng các công trình trên mặt đất và các công trình ngầm như: nhà ở, công trình sản xuất - dịch vụ, công viên cây xanh, công trình hành chính - phúc lợi công cộng xã hội và các công trình kỹ thuật hạ tầng.
- Phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.
- Đáp ứng yêu cầu gìn giữ tôn tạo các công trình có giá trị lịch sử, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên, bảo đảm an toàn phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường và cải thiện đời sống người dân.

## **3/- Các căn pháp lý để lập quy hoạch**

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú được thiết lập dựa trên các cơ sở pháp lý như sau:

- Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
- Luật Quy hoạch đô thị 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009.
- 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;
- Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị
- 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”;
- Nghị quyết số 09-NQ/TU ngày 06/01/2003 của Tỉnh ủy Sóc Trăng về phát triển đô thị Sóc Trăng;

- Quyết định số 1528/QĐ.HC.04 ngày 30/9/2004 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020;
- Quyết định số 75/QĐ-UBND tỉnh ngày 31/5/2007 về phê duyệt Chương trình nâng cấp và phát triển đô thị tỉnh Sóc Trăng;
- Quyết định số .... /QĐ-UBND tỉnh ngày ..... của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú đến năm 2025 ;
- Kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội của Tỉnh và Huyện đến năm 2010 và yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội của Huyện Long Phú.
- Tài liệu điều tra cơ bản về tự nhiên và hiện trạng kinh tế – xã hội của Huyện Long Phú và khu vực thị trấn Long Phú do các ban ngành của Huyện có liên quan cấp.
- Bản đồ hiện trạng khu vực quy hoạch



## PHẦN II

### CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

#### 1. Các điều kiện tự nhiên :

##### *1.1. Vị trí địa lý:*

Thị trấn Long Phú nằm ở phía Đông Bắc của tỉnh Sóc Trăng, cách thành phố Sóc Trăng khoảng 20 km theo đường tỉnh 933; cách Đãi Ngãi và khu điện lực Long Đức về phía Tây khoảng 11km theo đường Nam Sông Hậu; cách cảng Trần Đề 12km và Lịch Hội Thượng khoảng 17 km về phía Đông

Khu đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú có tổng diện tích đất tự nhiên là 532,36 ha, thuộc địa bàn thị trấn Long Phú, huyện Long Phú Tỉnh Sóc Trăng, có ranh giới được xác định như sau :

- Phía Đông : giáp Sông Hậu;
- Phía Tây: giáp sông Sóc Dầu và khu nghĩa trang liệt sĩ;
- Phía Nam: cách đường đan bê tông đi chùa Nước Mặn khoảng 60m về phía nam.
- Phía Bắc: giáp ấp Khoang Tang, ấp Sóc Mới, xã Long Phú.

##### *1.2/- Địa hình – Địa chất công trình:*

Khu vực quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú, có địa hình tương đối phẳng, thấp, hướng đổ dốc không rõ rệt. Cao độ mặt đất như sau :

- Đất ruộng : cao độ mặt đất thay đổi từ 0,30 m đến 0,80 m
- Đất dừa nước, sinh lầy : cao độ mặt đất bình quân 0,25 m
- Mương rạch, cao độ đáy thay đổi từ 0,0 m đến – 2,38 m (cao độ chuẩn VN 2000).

Khu vực quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú có cấu tạo nền đất là phù sa mới, thành phần chủ yếu là sét, bùn sét, trộn lẫn nhiều tạp chất hữu cơ, thường có màu đen, xám đen. Sức chịu tải của nền đất thấp, nhỏ hơn 0,5 kg/cm<sup>2</sup>. Mực nước ngầm không áp nông, cách mặt đất khoảng 0,5m.

Địa chất công trình khu quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú nằm trong mảng địa chất chung của lưu vực sông Hậu Giang, có đặc điểm mềm yếu, cấu tạo bởi trầm tích Eluvi bồi tích đệ tứ. Ngoài khu có dân cư sống, trên mặt là lớp đất đắp với thành phần gồm cát, sét, đá, dăm, sỏi, thực vật dày khoảng 1 m. Còn lại hầu hết có cấu tạo địa tầng 3 lớp đất chính như sau :

Lớp 1 : Lớp bùn sét hữu cơ màu xám đen, trạng thái mềm, lẫn cát và cây mục, bề dày trung bình 0,8m.

- Thành phần hạt : sét 46%, bụi 36%, cát 18%
- Độ ẩm thiên nhiên :  $W \% = 72,2\%$
- Dung trọng thiên nhiên :  $\gamma_n = 1,52 \text{ g/cm}^3$
- Góc nội ma sát :  $\varphi = 40$
- Lực dính :  $C = 0,094 \text{ kg/cm}^2$

Lớp 2 : Lớp cát sét màu xám đến vàng cứng vừa dày khoảng 1 m

- Thành phần hạt : sét 17,5%, bụi 10,7%, cát 71,8%
- Độ ẩm thiên nhiên :  $W \% = 10,71\%$
- Dung trọng thiên nhiên :  $\gamma_n = 2,073 \text{ g/cm}^3$
- Góc nội ma sát :  $\varphi = 20o39$
- Lực dính :  $C = 0,172 \text{ kg/cm}^2$

Lớp 3 : Lớp sét màu xám xanh trạng thái dẻo nhão, bề dày trung bình 4 m.

- Thành phần hạt : sét 73%, bụi 16%, cát 11%
- Độ ẩm thiên nhiên :  $W \% = 57,75\%$
- Dung trọng thiên nhiên :  $\gamma_n = 1,575 \text{ g/cm}^3$
- Góc nội ma sát :  $\varphi = 15o41$
- Lực dính :  $C = 0,168 \text{ kg/cm}^2$

Khu vực quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú chịu ảnh hưởng trực tiếp chế độ bán nhật triều không đều trên sông Hậu Giang. Theo các số liệu quan trắc thủy văn tại trạm Sóc Trăng, mực nước cao nhất (Hmax) và mực nước thấp nhất (hmin) tương ứng với các tần suất (P) khác nhau như sau :

(Cao độ chuẩn Mũi Nai)

P	1%	10%	25%	50%	75%	99%
Hmax	1,53	1,45	1,40	1,36	1,31	1,22
H min	- 1,58	- 1,93	- 2,09	- 2,23	- 2,34	- 2,50

Nhìn chung tình hình địa chất khu vực quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú đất rất mềm yếu, đất nền có độ ẩm cao, lại chịu ảnh hưởng của sông Hậu nên chế độ thủy nhiệt nền đường diễn biến phức tạp. Cần có biện pháp xử lý thích hợp để làm tăng độ ổn định của công trình, giảm lún nền đường.

### **1.3/- Thủy văn :**

Khu vực quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú có chế độ thủy văn chịu ảnh hưởng lớn thủy triều sông Hậu Giang: chế độ bán nhật triều, biên độ triều trong ngày trung bình 2 m.

Mực nước cao nhất + 1,35 m

Mực nước thấp nhất - 1,80 m

### **1.4/- Khí hậu :**

Tham khảo theo tiêu chuẩn Việt nam về dữ liệu khí tượng dùng cho các hoạt động xây dựng "TCVN HO 88-85". Khu vực quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú, nằm trong miền nhiệt đới gió mùa có hai mùa rõ rệt là mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 và mùa khô từ tháng 12 đến tháng tư năm sau.

- Mùa mưa ẩm áp, gió thịnh hành theo hướng đông – bắc từ biển thổi vào nên nhiều mây, mưa.

- Mùa mưa tiếp nhận không khí từ miền Bắc Á vì vậy hơi khô và lạnh về ban đêm.

a/- Gió :

Khu vực quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú có hai hướng gió chính

- Gió – Tây – Nam : từ tháng 5 đến tháng 11

- Gió đông : Đông – Nam từ tháng 1 đến tháng 4

Riêng tháng 11 và 12, hướng gió không trùng với hướng gió chính.

Tốc độ gió trung bình cấp 2 và cấp 3. Khu vực quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, Tỉnh Sóc Trăng hầu như không bị ảnh hưởng của gió bão. Các hướng gió chính theo các tháng trình bày ở bảng sau:

### CÁC HƯỚNG GIÓ CHÍNH THEO TỪNG THÁNG

Tháng	Hướng gió	Tốc độ chính (m/s)	Cấp số gió (m/s)	Gió mạnh nhất		
				Hướng	Tốc độ	Năm
1	Bắc	2,4	9,0	TB	12,0	1970
2	Đông Bắc	3,8	7,9	TN	13,0	1974
3	Đông Bắc	3,8	5,3	T, TN	13,0	1966
4	Đông Bắc	3,8	5,6	T,TN,N	16,0	1965
5	Nam	3,3	9,3	T,TN,N	21,0	1974
6	Tây	3,9	10,9	T,TN	36,0	1972
7	Tây Nam	3,7	10,3	T	21,0	1972
8	Tây	4,5	11,2	T	24,0	1965
9	Tây	3,7	14,2	T	20,0	1974
10	Tây	3,0	14,6	Đ	26,0	1968
11	Bắc	2,3	13,0	ĐB	18,0	1959
12	Bắc	2,4	8,6	ĐĐN	17,0	1940

*b/- Mưa :*

Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 11, vào các tháng trên mỗi mùa mưa trên 20 ngày. Tháng mưa nhiều nhất tập trung vào các tháng 8-9-10 (chiếm tỷ lệ 43,6% so với cả năm).

- Lượng mưa trung bình năm : 1.949 mm
- Lượng mưa tối đa : 2.711 mm
- Lượng mưa tối thiểu : 1.533 mm
- Số ngày mưa trung bình hàng năm : 162 ngày
- Lượng mưa tối đa trong ngày : 177 mm
- Lượng mưa tối đa trong tháng : 603 mm

Lượng mưa tối đa trong việc tính toán xây dựng trình bày ở bảng

**Lượng mưa tối đa (mm) trong 15', 30', 60' cho việc  
tính toán lượng mưa để xây dựng**

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
15'	15,4	15,0	19,9	30,0	30,0	41,2	28,0	29,0	33,5	35,0	25,5	41,2
30'	15,6	20,0	32,1	50,0	52,0	59,0	52,0	50,0	50,0	58,0	44,0	99,0
60'	15,6	31,8	37,0	70,0	70,8	89,3	78,0	85,0	72,0	77,0	62,2	89,0

*c/- Nhiệt độ không khí :*

Nhiệt độ cao tuyệt đối vào các tháng trước mùa mưa. Trong năm, nhiệt độ cao tuyệt đối vào tháng 3, 4 và 5.

- Nhiệt độ bình quân trong năm : 27°C
- Nhiệt độ cực đại tuyệt đối : 40°C
- Nhiệt độ cực tiểu tuyệt đối : 13,8°C
- Tháng có nhiệt độ cao nhất trong năm là tháng 4 : 28,8°C
- Tháng có nhiệt độ thấp nhất trong năm là tháng 1 : 21°C

*d/- Độ ẩm :*

- Độ ẩm trung bình năm	:	79,5%
- Độ ẩm cực tiểu tuyệt đối	:	20%
- Độ ẩm cực đại tuyệt đối	:	86,6%

*e/- Lượng bốc hơi :*

- Lượng bốc hơi bình quân năm	:	1.350,5 mm
- Lượng bốc hơi bình quân ngày	:	3,7 mm
- Lượng bốc hơi lớn nhất ngày	:	13,8 mm

*f/- Các yếu tố khí hậu khác:*

- Số ngày nắng trong ngày bình quân năm	:	6,3 giờ
- Độ mây bình quân năm	:	5,3 l/s
- Số ngày có sương mù bình quân năm	:	10,5 ngày
- Tháng có sương mù nhiều nhất (tầm nhìn xa 1 km):		tháng 8, 9, 10

**2/- Hiện trạng****2.1/- Dân số và lao động**

Theo số liệu thống kê 2009, thị trấn Long Phú hiện có 3.594 hộ dân với số dân là 15.127 nhân khẩu, bình quân mỗi hộ từ 4 – 6 người. Dân số nữ là 7.511 người.

Số dân trong độ tuổi lao động khoảng 10.312 người.

Lao động chủ yếu là hoạt động dịch vụ thương mại, phục vụ chế biến nông sản và thủy hải sản.

**2.2/- Cơ sở kinh tế – kỹ thuật**

Trong những năm qua các cơ sở kinh tế – kỹ thuật đã từng bước được đầu tư xây dựng, tuy nhiên nhìn chung vẫn chưa xứng tầm với yêu cầu của đô thị là thị trấn huyện lỵ.

Các cơ sở kinh tế – kỹ thuật chủ yếu được phát triển từ các cơ sở hiện có được cải tạo nâng cấp và còn mang tính tự phát, bám vào khu vực dân cư hiện hữu hoặc trục giao thông hiện hữu;

### 2.3/- Tình hình sử dụng đất đai

Tổng diện tích tự nhiên khu vực lập quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú là 532,36 ha, bao gồm phần lớn là đất nông nghiệp, đất thổ cư, đất xây dựng và một phần kinh rạch, trong đó tỉ lệ phân bố đất đai như sau

<b>BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT TTR.LONG PHÚ</b>			
<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH(M<sup>2</sup>)</b>	<b>TỶ LỆ(%)</b>
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>1037964</b>	<b>19,23</b>
1	Công trình công cộng		
1.1	<i>Đất hành chính</i>	<b>100115</b>	1,88
1.2	Đất công	<b>178921</b>	3,36
1.3	<i>Đất y tế</i>	<b>28552</b>	0,54
1.4	Đất văn hóa	<b>4294</b>	0,08
1.5	<i>Đất giáo dục</i>	<b>52955</b>	0,99
1.6	Đất chợ	<b>8640</b>	0,16
2	Đất ở		
2.1	Đất dân cư mật độ cao	<b>162895</b>	3,06
2.2	Đất dân cư mật độ thấp	<b>358654</b>	6,74
3	Đất CV cây xanh	<b>6540</b>	0,13
4	Đất giao thông	<b>121958</b>	2,29
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>4079172</b>	<b>80,77</b>
1	Đất giao thông đối ngoại	<b>58838</b>	1,11
2	Đất nông nghiệp	<b>3613417</b>	67,87
3	Đất tôn giáo	<b>32737</b>	0,61
4	Đất nghĩa trang	<b>14419</b>	0,27
5	Diện tích mặt nước	<b>580731</b>	10,91
	<b>TỔNG CỘNG:</b>	<b>5323666</b>	<b>100,00</b>

Đất ở, đất xây dựng chủ yếu tập trung tại khu vực trung tâm thị trấn hiện hữu, trải dài theo 02 tuyến đường chính đi Nam Sông Hậu và đi Lịch Hội Thượng và khu vực chợ hiện nay của thị trấn; Ngoài ra đất ở và đất xây dựng còn hình thành dọc theo các tuyến đường nhỏ dọc sông Long Phú, khu vực chợ đập,... .

Các công trình công cộng cấp Huyện và thị trấn chủ yếu tập trung tại khu vực ngã 3 giao lộ đường tỉnh 933 và đường đi Lịch Hội Thượng.

#### **2.4/- Tình hình xây dựng nhà ở và cơ sở hạ tầng xã hội :**

##### **a/- Nhà ở :**

Nhà ở của thị trấn cũng như khu vực lập quy hoạch phần lớn phát triển tự phát, tập trung ở khu vực chợ hiện hữu, số khác sống dọc theo các trục giao thông thủy, bộ. Mật độ xây dựng nhà ở hiện nay cho thấy sự phân bố chưa đều; chất lượng xây dựng nhà ở chưa cao;

Việc chỉnh trang trong xây dựng, quản lý theo quy hoạch đã được thực hiện nhưng vẫn còn nhiều bất cập trong công tác quản lý.

##### **b/- Công trình kiến trúc khác :**

Trong các năm qua, Long Phú đã có những đầu tư nhất định về công trình kiến trúc khác như công trình hành chính – sự nghiệp; giáo dục; văn hóa; y tế, tôn giáo, công viên cây xanh-TDĐT...

Theo thống kê hiện trạng xây dựng trong khu đất quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú, hiện trạng có công trình công cộng như sau :

- Các công trình hành chính của huyện và thị trấn
- Bệnh viện đa khoa huyện, trạm y tế thị trấn
- Bưu điện
- Các trụ sở Ngân hàng, tài chính, tín dụng
- Các công trình văn hóa (thư viện, nhà văn hóa,...)
- Công trình giáo dục (trường trung học, tiểu học, mầm non, trường chính trị)
- Thương mại: ngoài khu chợ hiện hữu và khu chợ đập, thị trấn đã hình thành khu chợ mới phía Đông Nam hướng đi Lịch Hội Thượng
- Một số công trình phục vụ nông nghiệp, đầu mối kỹ thuật (trạm, trại, cấp nước, cấp điện,...)
- Công trình tôn giáo (chùa, nhà thờ)
- Nghĩa trang liệt sĩ Huyện

#### **2.5/- Tình hình xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật**



Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật nói chung còn yếu, bố trí tập trung tại khu trung tâm thị trấn hiện hữu là khu vực giao nhau của các trục đường chính của thị trấn. Tuy nhiên bước đầu thị trấn đã được đầu tư xây dựng các trục giao thông đối ngoại quan trọng là Nam Sông Hậu và Đường tỉnh 933.

**a/-** Mạng lưới giao thông chính trong khu đất quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú bao gồm hệ thống đường bộ và đường thủy như sau :

**- Đường bộ:**

+ Đường Nam Sông Hậu: đoạn qua thị trấn đã hoàn thành, với mặt đường nhựa khoảng 7m;

+ Đường Trung tâm thị trấn (đường tỉnh 933): theo hướng Đông - Tây và Bắc - Nam, mặt đường hiện hữu khoảng 14 m đang được đầu tư xây dựng. Khu vực này tập trung các công trình công cộng của thị trấn.

+ Đường Đoàn Thế Trung đi Lịch Hội Thượng: đây là trục đường chính của thị trấn theo hướng Bắc - Nam, mặt đường hiện hữu khoảng 5m.

+ Đường dọc phía bắc sông Long Phú, lộ giới hiện hữu từ 7m-12m.

Ngoài ra còn có các tuyến đường giao thông khác như : Đường dọc phía Tây rạch Khoan Tang, đường liên xã Long Phú và các đường giao thông nội bộ trong từng cụm nhà ở là đường đan bê tông. Lộ giới các tuyến đường này từ 3 m – 6 m.

**- Đường thủy:** đường giao thông thủy của thị trấn chính là sông Long Phú, với chiều dài đi qua khu trung tâm thị trấn khoảng 5 km, chiều rộng lòng kinh trung bình khoảng 50 m, đây là tuyến đường giao thông rất thuận lợi của người dân sinh sống trong vùng sông nước.

Như vậy mạng lưới giao thông chính trong khu đất quy hoạch xây dựng thị trấn Long Phú rất thuận tiện trong giao thông khu vực và nối kết với khu dân cư khác trong địa bàn khác của huyện Long Phú, Tỉnh Sóc Trăng và các tỉnh lân cận.

**b/- Hệ thống thoát nước:**

Khu đất quy hoạch có địa hình tương đối phẳng, thấp; hướng đổ dốc không rõ rệt với độ dốc nền rất nhỏ. Cao độ thay đổi từ 0,70m đến 0,93m; nền thổ cư từ 1,00 m đến 1,44 m; đường giao thông từ 1,02 m đến 1,87 m. (Cao độ quốc gia)

Khu đất qui hoạch gần như chưa xây dựng hệ thống thoát nước đô thị (ngoài khu vực chợ có hệ thống thoát nước nhưng cũng đã xuống cấp), nước mưa tiêu thoát tự nhiên trên mặt ruộng; ao mương rồi ra sông Long Phú chạy dọc ranh phía đông và qua giữa khu qui hoạch.

Về thủy văn, khu vực chịu ảnh hưởng chế độ bán nhật triều không đều trên biển đông. Mực nước cao trong mùa lũ năm 2000 lên đến 1,40 m.

**c/- Hệ thống cấp nước :**

Thị trấn Long Phú đã có trạm cấp nước với mạng lưới cấp nước chủ yếu tại khu vực trung tâm thị trấn. Nguồn nước sinh hoạt của người dân trong khu vực hiện nay chủ yếu vẫn là nước sông, rạch và giếng khoan ở tầng nước mặt nông của các hộ gia đình.

**d/- Hệ thống điện :**

Thị trấn Long Phú hiện được cấp điện từ lưới điện quốc gia, nhận điện từ trạm 110/15 KV – Sóc Trăng qua tuyến trung thế 15 KV qua Thị trấn. Mạng điện phân phối trong khu vực Thị trấn còn rất thiếu, chủ yếu là đường dây trên không và Trạm biến thế 15/0,4 KV công suất nhỏ đặt ngoài trời không đảm bảo mỹ quan an toàn và yêu cầu phụ tải của Thị trấn; cần cải tạo và xây dựng mới.

### **3/- Đánh giá tổng hợp**

#### **3.1/- Thuận lợi :**

- Long Phú là huyện ven biển, có vị trí địa lý thuận lợi giao thông trong và ngoài tỉnh thông qua hệ thống giao thông thủy, bộ. Phía Bắc giáp Kế Sách và sông Hậu đi thẳng ra cửa biển Định An và Trần Đề; Phía Nam giáp Trần Đề, Đông giáp Sông Hỏ, Trần Đề và Cù Lao Dung; Phía Tây giáp Châu Thành và TPST;. Huyện Long Phú có vị trí quan trọng trong việc phát triển các ngành kinh tế mũi nhọn (vùng kinh tế ven biển) và an ninh quốc phòng của tỉnh.

Thị trấn Long Phú là thị trấn huyện lỵ nằm ở vị trí trung tâm Huyện. Liên hệ thuận lợi với các khu vực ven biển có tiềm lực phát triển khác nh- : Đại Ngãi, Lịch Hội Th- ợng, Trần Đề,...thông qua tuyến Quốc lộ Nam Sông Hậu; Ngoài ra, tuyến Nam Sông Hậu còn là đầu mối giao thông quan trọng trong việc phát triển kinh tế và giao l- u hàng hoá, dịch vụ với các tỉnh Cần Thơ và Bạc Liêu.

- Sông Long Phú đi qua khu vực quy hoạch hình thành hệ thống giao thông thủy đặc thù của đồng bằng Nam Bộ tạo khí hậu mát mẻ và cảnh quan cho khu trung tâm thị trấn.

- Đã hình thành một số công trình công cộng phục vụ kinh tế – xã hội, tạo tiền đề cho phát triển đô thị.

- Khu vực Huyện Long Phú đang phát triển mạnh về nông nghiệp, cây công nghiệp, phát triển một số ngành dịch vụ như tài chính tín dụng, thương mại,..., từ đó sẽ dẫn đến phát triển các cơ sở phục vụ – dịch vụ, du lịch, thương mại, là yếu tố quan trọng của phát triển đô thị.

- Quỹ đất dự trữ để phát triển các khu dân cư còn khá nhiều.

### **3.2/- Khó khăn:**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhìn chung còn yếu, số công trình được đầu tư thì chưa hoàn chỉnh, cần phải đầu tư xây dựng mới nhiều.

- Cao trình tự nhiên thấp, san lấp xây dựng tốn kém nhiều, đặc biệt là khu vực mở rộng ra hướng quốc lộ Nam Sông Hậu.

- Các nhóm nhà ở còn mang tính nông thôn, phần nhiều nhà ở xây dựng mang tính tự phát, lộn xộn, không theo quy hoạch và chất lượng không cao, nhiều nhà xây dựng ven kênh rạch ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ kênh rạch và cảnh quan thiên nhiên cần giải tỏa và quy hoạch sắp xếp lại cho hợp lý, tạo bộ mặt mới, khang trang cho thị trấn Long Phú.

- Sức chịu tải của nền đất yếu, hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc cao tầng, hệ số sử dụng đất thấp.

### **3.3/- Các nội dung cần điều chỉnh quy hoạch:**

a. Khu hành chính huyện: khu hành chính hiện hữu đã xuống cấp, có vị trí chưa phù hợp với vị thế và chức năng của trung tâm hành chính huyện lỵ, có diện tích chưa phù hợp khi tập hợp đầy đủ UBND và các phòng chức năng, cần phải quy hoạch lại vị trí mới. Ngòai ra trụ sở UBND thị trấn cũng cần phải nghiên cứu bố trí lại phù hợp và tương xứng hơn với tương lai phát triển của thị trấn

b. Giáo dục: các công trình công cộng của thị trấn chủ yếu tập trung tại khu vực trung tâm, trong đó trường cấp 2, trường tiểu học và nhà trẻ nằm trên trục đường tỉnh, chưa phù hợp về an toàn giao thông, trong tương lai cần phải xem xét quy hoạch lại vị trí mới phù hợp và tiến hành di dời khi có điều kiện.

Về quy mô:

+ Trường cấp 3: đạt yêu cầu về quy mô;

+ Trường THCS: cần bổ sung thêm các điểm trường (01-02 điểm trường, tổng quy mô khoảng 1,2 ha)

+ Trường tiểu học: cần bổ sung thêm các điểm trường (2-3 điểm trường, tổng quy mô khoảng 1,5 ha)

+ Mẫu giáo: còn rất hạn chế so với yêu cầu phát triển đối với thị trấn huyện lỵ, cần bổ sung nhiều điểm trường trong các đơn vị ở, tổng quy mô đất khoảng 1,9 ha (bao gồm việc di dời điểm trường hiện hữu do không phù hợp về vị trí).

c. Công trình y tế: vị trí và quy mô đã phù hợp, giữ nguyên theo hiện trạng.

d. Công trình văn hóa:

Long Phú đã đầu tư xây dựng nhà văn hóa đa năng, kết hợp thi đấu thể thao, đầu tư xây dựng thư viện; các vị trí xây dựng các công trình này đều nằm trên trục đường chính của đô thị, tuy nhiên về kiến trúc và không gian chưa thật sự tương xứng với một thị trấn huyện lỵ, trong tương lai khi có điều kiện cần nghiên cứu cải tạo lại.

Với tính chất là huyện lỵ, Long Phú vẫn cần phải bổ sung thêm các công trình văn hóa như công viên, sân khấu ngoài trời, nhà hát, rạp chiếu bóng,...

e. Thương mại:

Hiện tại trung tâm chợ của Long Phú đang cho thấy quá tải, ngoài ra vị trí nhà lồng chợ nằm ngay trên trục đường huyện đi Lịch Hội Thượng nên đang có ảnh hưởng lớn đến giao thông khi đi qua khu vực này, hơn nữa khu thương mại hiện rất khó mở rộng theo quy hoạch;

Khu vực phía đối diện Ủy ban thị trấn đang hình thành nhóm chợ, tuy nhiên lại không hợp lý nếu ta mở rộng hoặc di dời chợ sang vị trí này;

Khu chợ đập chưa thật sự phát huy đúng tiềm năng của nó

Long Phú cần thiết phải được nghiên cứu lại mạng lưới thương mại, trong đó cần thiết bổ sung các loại hình thương mại hiện đại như siêu thị, trung tâm mua sắm,..., ngoài ra cũng cần nghiên cứu quy hoạch đất cho việc phát triển các loại hình dịch vụ như nhà hàng, khách sạn,...

f. Thể dục thể thao: hiện tại Long Phú có sân bóng, một số môn khác phát triển tự phát, một ít có tại nhà văn hóa, tuy nhiên có thể nói

chung các cơ sở vật chất TDTT chưa đáp ứng nhu cầu cho thể thao quần chúng, càng chưa đủ cho tầm thị trấn huyện lỵ.

g. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật- vệ sinh môi trường: do yêu cầu mở rộng quy hoạch theo hướng phát triển mới, cần nghiên cứu lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường của toàn bộ khu vực quy hoạch

## PHẦN III

### NỘI DUNG ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH XÂY DỰNG THỊ TRẤN LONG PHÚ

#### I. PHẠM VI NGHIÊN CỨU, TÍNH CHẤT, QUY MÔ VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN:

##### 1. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch :

Phạm vi nghiên cứu được xác định trên cơ sở khu vực trung tâm thị trấn hiện hữu phát triển thị trấn về phía Đông, Đông Bắc đến giáp tuyến Nam Sông Hậu và sông Hậu; về phía Nam theo hướng đi Lịch Hội Thượng đến trục giao thông đi chùa Nước Mặn và về phía Bắc đến giáp tuyến Nam Sông Hậu.

Khu đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú có tổng diện tích đất tự nhiên là 532,36 ha, thuộc địa bàn thị trấn Long Phú, huyện Long Phú Tỉnh Sóc Trăng, có ranh giới được xác định như sau :

- Phía Đông : giáp Sông Hậu;
- Phía Tây: giáp sông Sóc Dầu và khu nghĩa trang liệt sĩ;
- Phía Nam: cách đường đan bê tông đi chùa Nước Mặn khoảng 60m về phía nam.
- Phía Bắc: giáp ấp Khoang Tang, ấp Sóc Mới, xã Long Phú.

##### 2. Tính chất :

- Là thị trấn huyện lỵ của huyện Long Phú, là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa-xã hội, an ninh quốc phòng của huyện Long Phú.

- Là trung tâm phổ biến khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ trên địa bàn Huyện và các khu vực lân cận nhằm tăng năng suất lao động, chất lượng sản phẩm, cải thiện môi trường và mức sống của nhân dân.

- Là đô thị loại V, với định hướng phát triển lên đô thị loại IV trong tương lai.

### 3. Quy mô dân số và đất đai

#### a. Tính toán quy mô dân số :

Là thị trấn Huyện lỵ có tiềm lực phát triển công nông nghiệp kết hợp chế biến thủy hải sản và thương mại dịch vụ lớn, nên dự báo phát triển dân số cơ học khá lớn.

Quy mô dân số ước tính đến năm 2025 như sau :

+ Dân số hiện hữu (2009) :  $N_0 = 15.127$  người

+ Tỷ lệ dân số tăng tự nhiên :  $\alpha = 1,3\%$

+ Số năm định hình :  $n = 16$  năm

- Số dân tăng tự nhiên

$$N = N_0 \times (1 + \alpha)^n = 15.077 \times (1 + 1,3\%)^{16} = 18.779 \text{ người (1)}$$

- Số dân tăng cơ học :

Bình quân mỗi năm tăng cơ học : 400 – 450 người

$$500 \text{ người} \times 16 \text{ năm} = 8000 \text{ người (2)}$$

Quy mô dân số ước tính đến năm 2025 :

$$(1) + (2) = 25.000 - 27.000 \text{ người (26.779 người)}$$

#### b. Quy mô đất đai

Với quy mô dân số dự kiến lấy mức trung bình 26.000 người, quy mô đất dân dụng từ 310 ha đến đến 350 ha.

## II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÂN KHU CHỨC NĂNG

### 1. Quy hoạch sử dụng đất:

<b>BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT</b>			
<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (M<sup>2</sup>)</b>	<b>TỶ LỆ(%)</b>
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>3.391.290</b>	<b>63,69</b>

1	Công trình công cộng		
1.1	Đất hành chính	65.963	1,24
1.2	Đất tài chính tín dụng	66.883	1,26
1.3	Đất y tế	32.063	0,60
1.4	Đất văn hóa	20.293	0,38
1.5	Đất giáo dục	142.494	2,68
1.6	Đất thương mại + chợ.	22.880	0,43
1.7	Đất công trình thương mại và dịch vụ tổng hợp.	205.073	3,85
1.8	Đất dịch vụ vật tư nông nghiệp	25.243	0,47
2	Đất ở		
2.1	Đất ở khu dân cư được cải tạo, chỉnh trang.	387.833	7,29
2.2	Đất ở được quy hoạch mới	1.115.450	20,95
2.3	Đất ở kết hợp với thương mại	46.418	0,87
2.4	Đất ở công nhân và thu nhập thấp	39.737	0,75
2.5	Đất ở mật độ thấp kết hợp trang trại	308.594	5,80
2.6	Đất ở biệt thự kết hợp dịch vụ du lịch	320.742	6,02
3	Đất CV cây xanh -TĐTT		
3.1	Đất công viên, cây xanh, cảnh quan	117.860	2,21
3.2	Đất thể dục thể thao	30.598	0,57
4	Đất giao thông	443.166	8,32
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>1.932.376</b>	<b>36,31</b>
1	Đất giao thông đối ngoại	129.110	2,43
2	Đất công nghiệp và TCN	347.085	6,52
3	Đất dự trữ phát triển	750.245	14,09
4	Đất bến bãi kho tàng, bến thủy dọc bờ sông	131.385	2,47
5	Đất tôn giáo	28.527	0,54
6	Đất nghĩa trang	14.392	0,27
7	Diện tích mặt nước	531.632	9,99
	<b>TỔNG CỘNG:</b>	<b>5.323.666</b>	<b>100,00</b>

## 2. Phân khu chức năng:

Từ 03 phương án dự thảo của đồ án, thông qua các kỳ góp ý của huyện Long Phú, các Sở ngành tỉnh và UBND tỉnh Sóc Trăng, phương án chọn cho đồ án có quy hoạch bố trí các khu chức năng như sau:



- **Khu hành chính:** khu hành chính huyện bố trí tập trung tại giao lộ của trục đường tỉnh 933 mở mới và đường Nam sông Hậu, bao gồm các công trình như trụ sở huyện ủy, UBND huyện, các phòng chức năng huyện, các cơ quan đoàn thể, các cơ quan sự nghiệp, tòa án, viện kiểm soát, hội trường chung; UBND thị trấn sẽ dời về khu vực đất công ngang sân bóng hiện hữu, kết hợp bố trí nhà văn hóa thị trấn và sân TDTT của UBND thị trấn.

- **Y tế:** Giữ lại theo hiện trạng hiện nay gồm bệnh viện đa khoa huyện nằm trên trục đường tỉnh 933 hiện hữu ngang khu chợ đập; giữ lại trạm y tế thị trấn trên trục đường đi Lịch Hội Thượng;

- **Giáo dục:**

+ Trường cấp III: giữ lại vị trí hiện nay, mở rộng diện tích đến hết đất của trường Chính trị, quy mô sau khi mở rộng khoảng 3 ha;

+ Trường Chính Trị huyện: di dời ra khu vực đường Nam sông Hậu, trên trục đường 933 kéo dài (gần vị trí quy hoạch mới khu hành chính);

+ Trường PT cơ sở: di dời trường hiện hữu trên trục đường tỉnh 933 (ngang thư viện huyện) về hướng Tây Bắc, tiếp giáp phần đất công sau dãy ngân hàng, trên trục đường đi bãi rác, quy mô khoảng 1,7 ha. Bổ sung thêm 01 điểm trường khu vực đi Nam Sông Hậu, quy mô khoảng 1,6 ha;

+ Trường tiểu học và mẫu giáo: bố trí trong các khu ở quy hoạch mới trên quan điểm đạt chuẩn và hạn chế việc bố trí trên các trục giao thông lớn;

- **Văn hóa, Thể dục thể thao, công viên cây xanh:**

+ Trong khu vực đô thị hiện hữu, bố trí khu công viên cảnh quan trên trục 933 đối diện sân bóng hiện nay, quy mô khoảng 2ha;

+ Đối với khu vực phát triển đô thị mới (khu vực từ sông Long Phú đến Nam sông Hậu) bố trí công viên - quảng trường đối diện khu hành chính huyện nhằm tạo không gian công cộng phục vụ các dịp mítting, kỷ niệm,... đồng thời tạo nét mỹ quan cho khu vực và đô thị;

+ Bố trí khu công viên cảnh quan dọc bờ sông, kết hợp dịch vụ ăn uống;

+ Giữ lại nhà văn hóa hiện hữu và quy hoạch khu đất cồn tại đập Long Phú làm khu văn hóa du lịch

+ Trung tâm TDTT bố trí trên trục đường tỉnh mở mới đi thẳng từ ngã ba Chín Đô đến Nam Sông Hậu

**- Thương mại:**

+ Chợ truyền thống:

\* Chợ trung tâm sẽ được di dời về khu đất công ở sân bóng sau khi thực hiện quy hoạch chi tiết khu trung tâm thương mại mới, mở rộng tuyến đường đi Lịch Hội Thượng;

\* Khu chợ mới ngang UBND thị trấn hiện hữu giữ lại;

\* Từng bước di dời khu chợ đập, chỉnh trang khu vực này thành khu dân cư, có thể kết hợp dạng phố thương mại với quy mô nhỏ;

\* Quy hoạch và kêu gọi đầu tư trung tâm thương mại mới tại khu vực sân bóng (đất công) xứng tầm với đô thị Long Phú là đô thị loại IV trong tương lai.

\* Đối với khu vực chợ trung tâm hiện hữu: sau khi khu vực chợ mới đi vào hoạt động, từng bước chỉnh trang lại mỹ quan đô thị, khuyến khích phát triển khu vực này theo hình thức phố thương mại.

+ Phát triển các loại hình thương mại, dịch vụ hiện đại (đa chức năng) nằm dọc theo đường tỉnh 933.

- **Tiểu thủ công nghiệp:** Bố trí cụm công nghiệp phía Bắc thị trấn, tiếp giáp với tuyến Nam sông Hậu, quy mô khoảng 35ha.

- **Vật tư nông nghiệp:** bao gồm các công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp (trạm, kho, cửa hàng,... phục vụ nông nghiệp) bố trí ở khu vực phía Đông Bắc sông Long Phú, đối diện khu chợ đập;

- Bến bãi kho tàng:

\* Bến xe: bố trí 02 bến xe, 01 kế nghĩa trang liệt sỹ, 01 cạnh vị trí quy hoạch cụm công nghiệp, quy mô 1-1,5ha, phục vụ nhu cầu vận chuyển hành khách, trung chuyển hàng hóa, bến xe buýt cho người dân thị trấn liên hệ với TPST và đi các tỉnh khu vực xung quanh.

\* Bãi vật liệu xây dựng: bố trí dọc bờ sông Long Phú, khu vực ngang chợ đập, thuận lợi cho việc mở bến thủy nội địa, cho phép kết hợp với nhà ở tư nhân

**- Các khu ở:**

+ Các khu ở hiện hữu: từng bước cải tạo, chỉnh trang theo quy hoạch và các quy định về quản lý kiến trúc, cảnh quan;

+ Các khu ở mới: được bố trí dọc theo các tuyến đường dự kiến mở đáp ứng yêu cầu phát triển thị trấn về nhà ở;

+ Khu nhà ở công nhân và nhà ở thu nhập thấp: bố trí ở hướng phát triển đất về phía Nam sông Hậu và gần khu vực xây dựng cụm công nghiệp.

+ Đối với các dãy nhà ở dọc bờ sông, từng bước cải tạo chỉnh trang, di dời, xây dựng các mảng cây xanh, công viên cảnh quan dọc bờ sông. Chính quyền địa phương cần tổ chức khảo sát và có lộ trình di dời cụ thể, trong đó lưu ý trong thời gian chưa di dời cần khuyến cáo người dân khi có nhu cầu sửa chữa nhà nên hạn chế việc nâng cao quy mô nhà, tuân thủ các hành lang bảo vệ đường bộ và đường thủy, có thể xem xét việc giữa lại các nhà dân có chiều dài đất  $\geq 12m$  tính từ bờ sông.

#### **- Vệ sinh môi trường**

+ Nghĩa trang: duy trì theo quy hoạch được phê duyệt trước đây;

+ Bãi rác: lâu dài cần di dời bãi rác hiện hữu theo hướng tịnh tiến về phía Bắc đối với bãi rác hiện trạng, khoảng cách di dời ít nhất 1,5 km.

### **3. Các quy định cụ thể trong việc quản lý cho từng khu vực:**

#### **3.1. Hệ thống các trung tâm đô thị:**

- Trung tâm hành chính, chính trị huyện: diện tích 5ha, mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao tối đa 7 tầng, tối thiểu 3 tầng.

- Trung tâm thương mại (chợ): diện tích khoảng 2ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tối thiểu 30%; tầng cao tối đa 4 tầng, tối thiểu 1 tầng.

- Đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ tổng hợp (thương mại đa chức năng): mật độ xây dựng tối đa 40%, tối thiểu 30%; tầng cao tối đa 7 tầng, tối thiểu 3 tầng; trong trường hợp xây dựng dạng nhà ở kết hợp thương mại, mật độ xây dựng tối đa 100%, tối thiểu 60%; tầng cao tối đa 7 tầng, tối thiểu 3 tầng;

- Đất xây dựng công trình tài chính, tín dụng, ngân hàng: mật độ xây dựng tối đa 40%, tối thiểu 30%; tầng cao tối đa 7 tầng, tối thiểu 3 tầng;
- Trung tâm văn hóa: diện tích 2,02ha, mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 4 tầng, tối thiểu 1 tầng;
- Trung tâm TĐTT: diện tích 3,05ha, mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 4 tầng, tối thiểu 1 tầng;
- Các khu công viên cảnh quan: tổng diện tích 11,78ha, mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 2 tầng, tối thiểu 1 tầng;
- Trung tâm y tế: Bệnh viện huyện hiện hữu cải tạo: diện tích 3,206 ha, mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 4 tầng, tối thiểu 1 tầng.
- Trung tâm giáo dục đào tạo:
  - \* Các khu đất xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo: mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 2 tầng, tối thiểu 1 tầng (khuyến khích xây dựng 01 tầng).
  - \* Các khu đất xây dựng trường tiểu học: mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 3 tầng, tối thiểu 1 tầng.
  - \* Các khu đất xây dựng trường trung học cơ sở, trung học phổ thông: mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 4 tầng, tối thiểu 1 tầng.

### **3.2. Cụm TT công nghiệp, kho tàng:**

Cụm TTCN + kho tàng: diện tích 34,7ha; mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối đa 2 tầng, tối thiểu 1 tầng.

**3.3. Các đơn vị ở:** mật độ xây dựng, khoảng lùi, tầng cao sẽ được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết, trong khi chưa có quy hoạch chi tiết, có thể áp dụng một số quy định chung như sau:

+ Các khu ở hiện hữu: từng bước cải tạo, chỉnh trang, mật độ xây dựng tối đa 100%; tầng cao tối đa 5 tầng, tối thiểu 1 tầng.

+ Các khu ở mới: Mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao tối đa 5 tầng, tối thiểu 1 tầng.

+ Khu nhà ở công nhân và nhà ở thu nhập thấp: Mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao tối đa 3 tầng, tối thiểu 1 tầng.

+ Trường hợp người dân có nhu cầu xây dựng nhà ở có số tầng vượt quy định tầng cao tối đa thì sẽ được xem xét cụ thể nhưng phải đảm bảo hài hòa với cảnh quan xung quanh và các yêu cầu về mật độ xây dựng tương ứng theo quy định.

+ Các dãy nhà ở dọc bờ sông: cần có quy hoạch chi tiết để xác định số nhà phải di dời và số nhà được giữ lại ổn định lâu dài, tầng cao xây dựng tối đa đối với trường hợp được giữ lại khuyến cáo không quá 04 tầng.

### ***3.4. Quy định về khoảng lùi xây dựng đối với các tuyến đường:***

Khoảng lùi xây dựng phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng nhưng tối thiểu không được nhỏ hơn các quy định cụ thể sau:

#### **3.4.1. Đối với công trình:**

+ Đối với tuyến Nam sông Hậu, trục chính đô thị, khoảng lùi tối thiểu 10m;

+ Đối với các tuyến liên khu vực và đường phân khu vực khoảng lùi tối thiểu 6m;

3.4.2. Đối với nhà ở: (chỉ áp dụng đối với các tuyến đường mới mở; đối với các tuyến đường hiện hữu, do hiện trạng dân cư đã được xây dựng kiên cố, đề xuất không áp dụng khoảng lùi cho các tuyến đường này), cụ thể:

+ Đối với tuyến Nam sông Hậu, trục chính đô thị, khoảng lùi tối thiểu 5m;

+ Đối với các tuyến liên khu vực và đường phân khu vực khoảng lùi tối thiểu 3m;

## **4. Định hướng tổ chức không gian**

### **4.1. Hướng phát triển không gian:**

Thị trấn Long Phú cơ bản hình thành 03 khu vực tập trung dân cư hiện hữu gồm khu xung quanh trung tâm thương mại và khu hành chính, khu vực xung quanh UBND thị trấn hiện hữu trên đường đi Lịch Hội Thượng và khu vực xung quanh chợ đập.

Định hướng quy hoạch sắp tới, sẽ phát triển không gian đô thị về hướng Đông (hướng ra Nam Sông Hậu), trong đó khu vực từ trung tâm hiện hữu ra đến sông Long Phú (điểm ngã ba Chín Đô) và khu vực bệnh viện đa khoa sẽ là khu vực cải tạo, chỉnh trang và mở rộng đô thị, theo đó khu vực này sẽ dựa trên trục đường Đặng Văn Minh làm trục chính đô thị và trục đường dự kiến mở từ vị trí quy hoạch mới UBND thị trấn đi Lịch Hội Thượng sẽ là 02 trục xương sống của khu đô thị này; khu vực từ sông Long Phú ra đến tuyến Nam sông Hậu và sông Hậu sẽ là khu đô thị mới của thị trấn.

Mạng lưới giao thông của thị trấn được tổ chức đảm bảo liên hệ thông suốt và thuận lợi các khu chức năng của đô thị; Các tuyến phân khu vực đô thị phân chia các đơn vị ở.

### **4.2. Các vùng kiến trúc cảnh quan trong đô thị:**

- Khu vực đô thị hiện hữu và mở rộng từng bước cải tạo chỉnh trang:

+ Trục đường Đặng Quang Minh là trục cảnh quan chính của toàn thị trấn và khu vực này, trong đó giai đoạn đầu của quy hoạch cần tập trung quy hoạch chi tiết và triển khai thực hiện việc mở rộng đô thị đối với khu đất hiện nay do huyện quản lý với các công trình mang tính điểm nhấn của khu vực này là UBND thị trấn, khu công viên cảnh quan, trung tâm thương mại mới với hình thức kiến trúc hiện đại;

+ Xây dựng trục đường từ khu thương mại mới đi Lịch Hội Thượng, di dời nhà lồng chợ hiện hữu để nâng cấp tuyến đường huyện đi Lịch Hội Thượng, đây là 02 cửa ngõ phí Nam của thị trấn đi Trần Đề.

+ Nâng cấp bệnh viện đa khoa hiện hữu, kết hợp với việc chỉnh trang các khu ở của khu vực xung quanh, xem xét việc di dời chợ đập theo hướng chuyển đổi chức năng, giữ lại dạng phố chợ;

+ Kêu gọi đầu tư khu đất UBND huyện hiện nay cũng như các khu đất hành chính trên trục Đặng Quang Minh sau khi dời về khu hành

chính tập trung với chức năng hợp lý, tạo điểm nhấn cho cửa ngõ phía Tây đi thành phố Sóc Trăng.

+ Từng bước chỉnh trang các khu ở hiện hữu, các dãy nhà dọc bờ sông tạo cảnh quan chung cho đô thị mang đặc thù sông nước của vùng ĐBSCL.

- Khu đô thị mới:

+ Trong khu đô thị mới việc quy hoạch và xây dựng một khu hành chính mới theo hướng hiện đại, trang nghiêm nhưng thân thiện với môi trường và gắn gũi với cộng đồng giữ vai trò chính cho điểm nhấn khu đô thị này, tạo cửa ngõ phía Đông của thị trấn thông qua tuyến NSH đi Đại Ngãi-Kế Sách-Cần Thơ và Trần Đề-Long Phú-Bạc Liêu;

+ Tổ chức một công viên quảng trường trước khu hành chính huyện tạo nét hoành tráng cho cụm công trình này đồng thời tạo không gian công cộng cho toàn thị trấn;

+ Chú trọng kiến trúc cảnh quan cho đường Đặng Quang Minh nổi dài (từ sông Long Phú đến NSH), tạo trục cảnh quan chính của đô thị;

+ Xây dựng các khu chức năng cấp huyện như TĐTT, bổ sung các cơ sở giáo dục đào tạo góp phần đưa thị trấn Long Phú lên đô thị loại IV;

+ Xây dựng các công viên cảnh quan dọc bờ sông với việc tổ chức hài hòa việc trồng cây xanh, thậm chí kết hợp các công trình dịch vụ ăn uống giải khát và sông Long Phú, cùng với việc xây dựng khu văn hóa sẽ tạo nên nét riêng của đô thị sông nước, góp phần tạo cảnh quan chung cho đô thị.

+ Kết hợp xây dựng hài hòa các khu nhà ở với các hình thức kiến trúc hiện đại.

- Nghiên cứu việc sớm xúc tiến xây dựng cụm công nghiệp-TTCN phía Bắc thị trấn để tập trung các cơ sở sản xuất còn rải rác trong các khu ở cũng như góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế của huyện, đồng thời giữ gìn vẻ mỹ quan của đô thị.

***4.3. Các vùng, khu vực, các điểm kết nối đặc trưng cần có hướng dẫn thiết kế đô thị để kiểm soát phát triển:***

Sau khi quy hoạch xây dựng được duyệt, cần tổ chức xây dựng quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị để giúp cho quá trình quản lý quy

hoạch, kiểm soát sự phát triển đô thị như cấp giấy phép xây dựng, thẩm định thiết kế cơ sở, cung cấp thông tin quy hoạch, giấy phép quy hoạch cho người dân, kêu gọi đầu tư,... Trong đó các khu vực cần lưu ý bổ sung các thiết kế đô thị như:

+ Khu hành chính huyện, công viên quảng trường và trục Đặng Quang Minh nối dài;

+ Khu hành chính thị trấn và khu trung tâm thương mại mới, bao gồm toàn tuyến Đặng Quang Minh và tuyến mở mới đi Lịch Hội Thượng;

+ Các khu vực quy hoạch công viên cảnh quan bờ sông, các tuyến nhà ở ven sông.

### III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

#### 1. Giao thông:

##### 1.1. Đường bộ:

a. Giao thông đối ngoại: giao thông đối ngoại chủ yếu vẫn là các tuyến Nam sông Hậu đi Đại Ngãi và Trần Đề, đường tỉnh 933 đi TPST và đường huyện đi Lịch Hội Thượng, trong đó có mở mới tuyến đường đi Lịch Hội Thượng từ vị trí khu hành chính tập trung.

b. Giao thông nội thị: tổ chức mạng lưới đường chính đô thị, đường liên khu vực và đường phân khu vực phù hợp với địa hình thị trấn và quy định hiện hành; cải tạo, chỉnh trang và đề xuất mở rộng quy mô một số tuyến đường hiện hữu theo hướng vừa phải, hợp lý đảm bảo nhu cầu phát triển nhưng hạn chế được kinh phí đầu tư để tăng tính khả thi;

c. Lộ giới: tổ chức mạng lưới giao thông với các nhóm mặt cắt lộ giới sau:

- Quốc lộ Nam sông Hậu (Mặt cắt 7-7): 40 m (theo quy hoạch);

- Đường chính đô thị (Mặt Cắt 1-1): 27m (5m-7,5m-2m-7,5m-5m)

- Đường liên khu vực (Mặt cắt 2-2): 22m ( 4,5m - 13m - 4,5m)

- Đường phân khu vực (Mặt cắt 3-3): 13m (3m - 7m - 3m)

- Chỉnh trang một số tuyến đường hiện hữu, đường trong khu ở (Mặt cắt 4-4): 9m (2m - 5m - 2m)

d. Hệ thống chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:



Cấp đường	Loại đường	Tốc độ thiết kế	Bề rộng 1 làn xe	Bề rộng của đường	Ký hiệu mặt cắt
Cấp đô thị	Đường chính đô thị.	80-100	3,75	27m	<b>1-1</b>
Cấp khu vực	Đường chính khu vực (liên khu vực).	50-60	3,5	22m	<b>2-2</b>
	Đường phân khu vực	40	3,5	13m	<b>3-3</b>
Cấp nội bộ	Đường trong khu ở	20-30	3	9m	<b>4-4</b>

### BẢNG TỔNG HỢP MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI	DIỆN GIẢI			CHIỀU DÀI (m)	MẶT CẮT	
			LỀ	LÒNG	LỀ			
1	Đ.ĐẶNG QUANG MINH	27	5	7,5+(2)+7,5	5	2392,9 m	1-1	
2	ĐƯỜNG D1	22	4,5	13	4,5	1095,4 m	2-2	
3	ĐƯỜNG D2	13	3	7	3	1366,0 m	3-3	
4	ĐƯỜNG D3	13	3	7	3	600,2 m	3-3	
5	ĐƯỜNG D4	13	3	7	3	719,5 m	3-3	
6	ĐƯỜNG D5	13	3	7	3	1063,9 m	3-3	
7	ĐƯỜNG D6	9	2	5	2	541,1 m	6-6	
8	ĐƯỜNG D7	9	2	5	2	545,8 m	6-6	
9	ĐƯỜNG D8	9	2	5	2	553,7 m	4-4	
10	ĐƯỜNG D9	Giữ theo hiện trạng						
11	ĐƯỜNG D10	9	2	5	2	517,7 m	4-4	
12	ĐƯỜNG D11	9	2	5	2	1189,3 m	4-4 &6-6	
13	ĐƯỜNG D12	9	2	5	2	1826,1 m	6-6	
14	ĐƯỜNG D13	13	3	7	3	480,4 m	3-3	
15	ĐƯỜNG D14	13	3	7	3	328,8 m	3-3	
16	ĐƯỜNG D15	13	3	7	3	1446,5 m	3-3	
17	ĐƯỜNG D16	9	2	5	2	478,7 m	4-4	
18	ĐƯỜNG D17	13	3	7	3	734,5 m	3-3	
19	Đ.LƯƠNG ĐỊNH CỬA	27	5	7,5+(2)+7,5	5	1175,4 m	1-1	
20	ĐƯỜNG S1	22	4,5	13	4,5	409,4 m	2-2	
21	ĐƯỜNG S2	22	4,5	13	4,5	1512,2 m	2-2	
22	ĐƯỜNG S3	16	3	10	3	253,3 m	8-8	

23	ĐƯỜNG S4	13	3	7	3	370,9 m	3-3
24	ĐƯỜNG S5	13	3	7	3	139,9 m	3-3
25	ĐƯỜNG S6	13	3	7	3	641,9 m	3-3
26	ĐƯỜNG S7	13	3	7	3	2443,1 m	3-3 &5-5
27	ĐƯỜNG S8	13	3	7	3	270,0 m	3-3
28	ĐƯỜNG S9	13	3	7	3	550,0 m	3-3
29	ĐƯỜNG S10	27	5	7,5+(2)+7,5	5	894,5 m	1-1
30	ĐƯỜNG S11	13	3	7	3	1323,9 m	5-5
31	ĐƯỜNG S12	13	3	7	3	902,5 m	3-3
32	ĐƯỜNG S13	13	3	7	3	1011,7 m	3-3
33	ĐƯỜNG S14	13	3	7	3	332,6 m	3-3
34	ĐƯỜNG S15	9	2	5	2	270,5 m	4-4
35	ĐƯỜNG S16	9	2	5	2	616,3 m	4-4
36	ĐƯỜNG S16	9	2	5	2	393,4 m	4-4
37	Đ. QL NAM SÔNG HẬU	40	6	12,5+(3)+12,5	6	3231,9 m	7-7
38	ĐƯỜNG TỈNH 933	27	5	7,5+(2)+7,5	5	959,1 m	1-1

### 1.2 Đường thủy:

Tuyến sông Long Phú vẫn đóng vai trò quan trọng trong việc vận chuyển hàng hóa như hàng nông sản, vận chuyển nhu cầu thương mại, vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng.

## 2. San nền, thoát nước mưa

### a. Giải pháp quy hoạch chiều cao:

- Chọn giải pháp tôn cao đất nền hiện hữu cho khu đất quy hoạch đây là giải pháp tương đối đơn giản, khả thi và kinh tế nhất.

- Cao độ xây dựng chọn ( $\nabla$  xd ):

$$\nabla xd \geq \text{Mức nước cao mùa lũ năm 2000 (1,4m) + độ cao an toàn}$$

$$\nabla xd \geq 1.4 \text{ m} + 0.6 \text{ m}$$

$$\nabla xd \geq 2.00 \text{ m}$$

Các khu hiện hữu giữ lại sẽ từng bước nâng dần cao độ mặt đường đồng thời với việc tổ chức xây dựng hệ thống thoát nước mặt tránh ngập úng cục bộ. Các khu vực xây mới tập trung sẽ được tôn nền cùng với các biện pháp tổ chức tiêu thoát nước mặt.

- Độ dốc nền thiết kế :

+ Khu nhà ở và công trình công cộng :  $\geq 0.4 \%$

+ Khu công viên cây xanh :  $\geq 0.3\%$

- Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu xuống đường và về phía sông Long Phú.

- Diện tích khu đất đắp: tổng diện tích khu vực nghiên cứu khoảng 532 ha, trong đó khu vực đắp đất có diện tích khoảng 350 ha.

- Chiều dày đắp trung bình : 1 m.

- Khối lượng đất đắp : 3.500.000 m<sup>3</sup>

*b. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:*

Hướng thoát nước chính là sông Long Phú, do đặc thù của sông gần như nằm giữa đô thị nên việc thoát nước mưa cho thị trấn là khá thuận lợi. Chia toàn bộ khu vực nghiên cứu quy hoạch thành 16 lưu vực để tính toán mạng lưới đường ống thoát nước, trong đó hướng đi của nước thoát cơ bản trùng với hướng dốc của việc san nền trong các lưu vực nhỏ.

Sử dụng hệ thống cống bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa. Cống thoát nước mưa được bố trí dưới hè đi bộ và có tim cống cách lề 0,80-1,5 m; Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,6 m.

Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.

- Tổng lưu lượng nước mưa được tính bằng công thức:

$$Q = q * \Psi * F \quad \text{Trong đó:}$$

+ Q: Lưu lượng mưa (l/s).

+ q: Cường độ mưa(l/s/ha) lấy bằng 450,4 l/s/ha.

+ F: Diện tích lưu vực (Ha)

+  $\Psi$ : Hệ số mặt phủ lấy bằng 0,7.

- Vận tốc tối thiểu chảy không lắng đọng trong ống:(0,7m/s).

(Có thể trường hợp vận tốc trong đoạn ống đầu tiên  $V > 0,7\text{m/s}$ ).

- Độ dốc đặt ống  $I = I_{\min} = 1/D$  (D đường kính ống mm)

- Độ dốc lớn nhất  $I_{\max}$ : lấy theo độ dốc đường mà cống đi qua.

c. Tổng hợp khối lượng & khái toán kinh tế:

ST T	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1000 đ)	Thành tiền (1000đ)
1	Cống Φ 400	M	22.500	700	15.750.000
2	Cống Φ 600	M	14.810	800	11.848.000
3	Cống Φ 800	M	8.200	1.120	9.184.000
4	Cống Φ 1000	M	560	1.480	828.800
5	Miếng xả	cái	26	13.400	348.400

Cộng : 37.959.200.000 đồng .

### 3. Cấp nước :

a. Nguồn nước cấp:

**Chọn nguồn nước ngầm** do nguồn nước mặt bị nhiễm mặn quanh năm, mặt khác nước có hàm lượng phù sa cao vì vậy không bảo đảm chất lượng làm nguồn nước cấp.

b. Chỉ tiêu và nhu cầu dùng nước:

+ **Chỉ tiêu :**

- Khu đất dự kiến quy hoạch với 26.000 người
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt  $q_{sh} = 100$  (lít/người ngày)
- Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp  $q_{cn} = 20$  m<sup>3</sup> (Ha/ngày)
- Hệ số dùng nước không điều hòa K ngày = 1.2 – K giờ = 1.8

+ **Nhu cầu dùng nước:**

STT	NHU CẦU DÙNG NƯỚC	CHỈ TIÊU CẤP NƯỚC	LƯU LƯỢNG CẤP (m <sup>3</sup> )
1	Nước sinh hoạt cho người dân đô thị.	100 (lít/người- ngđ)	2.600

2	Nước phục vụ các công trình công cộng.	15% (nước sinh hoạt)	390
3	Nước tưới cây, rửa đường.	10% (nước sinh hoạt)	260
4	Nước công nghiệp tập trung.	20 (m <sup>3</sup> /ha-ngđ)	700
5	Nước dự phòng, rò rỉ.	30% (tổng lượng nước trên)	1.185
6	Nước bản thân khu xử lý.	4% (tổng lượng nước trên)	158
<b>Tổng cộng:</b>			5.293

Tổng nhu cầu dùng nước:  $Q = 5.300 \text{ m}^3/\text{ngày}$  (làm tròn)

*c. Thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch:*

Mạng lưới cấp nước bao gồm công trình cấp nước và mạng lưới phân phối nước.

+ Trạm cấp nước :

- Nâng công suất trạm cấp nước hiện hữu từ 2.000 m<sup>3</sup>/ngày lên 4.000m<sup>3</sup>/ngày ;

- Xây dựng mới trạm cấp nước ở phía Bắc thị trấn có công suất từ 1.500-2.000 m<sup>3</sup>/ngày phục vụ cho nhu cầu nước công nghiệp và các khu ở xung quanh

+ Hệ thống mạng lưới cấp nước :

Dựa vào tuyến cấp nước chính  $\Phi 220$  trên đường Đặng Quang Minh, sẽ phát triển thành mạng lưới vòng với các tuyến ống nhánh cấp 1, cấp 2 có tiết diện  $\Phi 160$ ,  $\Phi 114$ ,  $\Phi 90$

- Khối lượng và khái toán kinh phí:

Số TT	Hạng mục	Đơn giá (1000 đ/m)	Khối lượng	Thành tiền (1000đ)
1	Ống gang $\Phi 220$	850	2984	2.536.400
2	Ống nhựa $\Phi 160$	500	7249	3.624.500
3	Ống nhựa $\Phi 114$	430	17655	7.591.650

4	Ống nhựa Φ 90	300	11170	3.351.000
	Tổng kinh phí			17.103.550

**Tổng kinh phí : 17.103.550.000 đồng**

#### **4. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:**

##### *a. Tiêu chuẩn và lưu lượng thoát nước bản:*

STT	NHU CẦU NƯỚC	CHỈ TIÊU THU GOM	LƯU LƯỢNG CẤP (m <sup>3</sup> )	LƯU LƯỢNG THU GOM (m <sup>3</sup> )
1	Nước sinh hoạt cho người dân đô thị.	80%	2.600	2.080
2	Nước phục vụ các công trình công cộng.	80%	390	312
3	Nước công nghiệp tập trung.	85%	700	595
<b>Tổng cộng:</b>				<b>2.987</b>

##### *b. Phương án quy hoạch :*

- Hệ thống thu gom nước thải:

+ Đối với khu vực trung tâm hiện hữu và mở rộng (đã có hệ thống thoát nước mưa) sử dụng hệ thống thu gom nửa riêng, nước sinh hoạt của nhà ở và công trình thoát vào hệ thống thoát nước mưa, bố trí các đường ống thu gom tại đầu các vị trí xả nước mưa xuống kênh, sông theo nguyên tắc đập tràn (khi có mưa lớn hơn 30 phút, nước sẽ tràn ra kênh, sông và trong mùa khô hay mưa nhỏ, nước sẽ được thu gom về khu xử lý);

Ngoài ra còn bố trí mạng lưới đường ống thu gom nước thải trên một số trục đường chính đô thị, đường liên khu vực để thu gom nước thải từ những đơn vị ở mới trong khu vực, theo đó khi lập quy hoạch chi tiết cho các đơn vị ở này, nước thải sẽ được thu gom riêng, dẫn và hệ thống đường ống thu gom chung của thị trấn.

+ Đối với khu vực đô thị mới, sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn để thoát nước mưa và nước thải bản cho khu vực quy hoạch, nước thải bản được tập trung vào hệ thống cống ngầm thoát nước bản

riêng sau đó được đưa đến trạm xử lý cục bộ xây dựng riêng cho khu vực trước khi thoát ra kênh, sông.

- Nhà máy xử lý nước thải: bố trí 02 nhà máy xử lý nước thải

+ Nhà máy xử lý 1 có quy mô 1.500 m<sup>3</sup>/ngày, đặt ở phía Tây thị trấn (gần nghĩa trang, là vị trí theo quy hoạch được duyệt cũ), giữa vai trò xử lý cho phần lớn nước thải thu gom từ khu trung tâm hiện hữu Nước thải sau xử lý được thoát ra sông Long Phú; Diện tích dự kiến xây dựng nhà máy là 1,0 ha

+ Nhà máy xử lý 2 có quy mô 1.500 m<sup>3</sup>/ngày, đặt ở phía Bắc thị trấn (gần cụm công nghiệp-TTCN), giữa vai trò xử lý cho nước thải cụm công nghiệp - TTCN và nước thải thu gom từ khu đô thị mới phía Đông thị trấn. Nước thải sau xử lý được thoát ra sông Long Phú; Diện tích dự kiến xây dựng nhà máy là 1,0 ha

*c. Khái toán kinh phí :*

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chiều dài khối lượng (m)	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (1000đ)
1	Cống Ø 300	m	15.800	500.000	7.900.000
2	Cống Ø 400	m	3.328	700.000	2.329.600
3	Cống Ø 600	m	2.456	800.000	1.964.800
4	Cống nhánh và giếng kỹ thuật (30% cống chính)				3.658.320
5	Trạm xử lý cục bộ	m <sup>3</sup> /ngày	3.000	3.000.000	9.000.000
6	Dự phòng phí (10%)				2.485.272
	<b>Tổng cộng</b>				<b>27.337.992</b>

Tổng kinh phí xây dựng : **27.337.992.000 đồng**

*d. Vệ sinh môi trường:*

- Tính toán lượng rác thải: Với chỉ tiêu chất thải rắn phát sinh 0,9kg/người/ngày và tỷ lệ thu gom >=90%, lượng rác thải hằng ngày là 21 tấn, lượng rác thải này tính toán cho toàn thị trấn.

- Phương thức thu gom và vận chuyển: lượng rác thải được tổ chức thu gom hằng ngày, tập trung dùng xe chuyên dụng đem đến khu xử lý tập trung và xử lý chất thải rắn thị trấn (cấp 2) đã được xây dựng. Bố trí các điểm thu rác tại các góc đường trên vỉa hè, vị trí đặt thùng rác phải thuận tiện để xe chuyên dùng đến thu gom dễ dàng.

- Dọc theo các tuyến đường nội bộ trồng cây xanh thích hợp tạo môi trường cảnh quan phục vụ cho khu dân cư;

- Sử dụng hố xí tự hoại đối với công trình công cộng và nhà dân.

- Nước thải từ bệnh viện phải có trạm xử lý riêng trước khi xả vào hệ thống thoát nước bản. Rác thải y tế phải được xử lý tại chỗ theo đúng quy định.

- Xây dựng nghĩa trang nhân dân cách ranh quy hoạch 3 km hướng đi Lịch Hội Thượng.

## 5. Cấp điện :

### a. Phụ tải điện :

STT	PHỤ TẢI ĐIỆN	GIAI ĐOẠN ĐẦU		GIAI DÀI HẠN	
		CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN	PHỤ TẢI CẤP (KW)	CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN	PHỤ TẢI CẤP (KW)
1	Phụ tải điện sinh hoạt.	200 (W/người)	6000	330 (W/người)	9900
2	Phụ tải điện phục vụ các công trình công cộng.	30% (phụ tải điện sinh hoạt)	1800	30% (phụ tải điện sinh hoạt)	2970
3	Phụ tải điện cấp cho sản xuất công nghiệp tập trung.	140 (KW/ha)	4900	140 (KW/ha)	4900
Công suất:			12700		17770
Hệ số công suất:			0,75		0,75
Tổng công suất:			16933		23693

### b. Nguồn điện :

Thị trấn Long Phú dự kiến cấp điện từ lưới điện chung của tỉnh Sóc Trăng, nhận điện từ trạm 110/15-22KV Đại Ngãi.



*c. Mạng điện :*

Để cung cấp cho các phụ tải của Thị Trấn cần xây dựng mạng phân phối điện trung hạ thế bao gồm :

*Trạm biến thế phân phối 15-22/0,4kv :*

- Trạm biến thế 15/0,4 KV hiện có công suất nhỏ sẽ được cải tạo thay thế bằng 3 pha. Với phụ tải khu dân cư, công cộng, thương mại, dịch vụ của thị trấn dự kiến xây dựng các trạm 15–22/0,4 KV với tổng công suất đặt 9.840 KVA, dùng máy biến thế 3 pha đặt kín trong nhà hoặc trên giàn.

*Mạng trung thế 22KV :*

- Đường dây trung thế 15 KV hiện có được cải tạo nâng cấp lên 22KV, tháo gỡ những đoạn đường giây 15KV không còn phù hợp với quy hoạch.

- Xây dựng mới tuyến 22 KV xuất phát để cung cấp điện cho khu thị trấn và khu lặn cận. Trong thị trấn tuyến trung thế 22KV chạy dọc các trục đường dùng cáp nhôm bọc cách điện XLPE-24KV đi trên trụ bê tông ly tâm.

*Mạng điện hạ thế và chiếu sáng lối đi :*

- Đường dây hạ thế điện có cải tạo nâng cấp thay bằng cáp (ABC), thu gỡ những đoạn tuyến không phù hợp.

- Xây dựng mới mạng hạ thế đồng bộ với việc xây dựng các trạm 15-22/0,4 KV để cấp điện hạ thế cho các phụ tải.

- Mạng điện hạ thế cấp điện cho các công trình công cộng, chiếu sáng lối đi dọc các trục đường chính dùng cáp đồng bọc cách điện chôn ngầm, cấp điện cho các khu ở dùng cáp nhôm vắn xoắn bọc cách điện (cáp ABC) đi trên trụ bê tông ly tâm.

- Đèn chiếu sáng lối đi dự kiến dùng lối bóng cao áp sodium 150-250w – 220V có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm cao 6-8m (dọc các trục đường chính), đặt trên trụ bê tông ly tâm (dọc các đường nội bộ trong nhóm nhà).

*d. Khối lượng xây dựng và khối toán kinh phí :*

<b>STT</b>	<b>HẠNG MỤC</b>	<b>ĐƠN VỊ</b>	<b>KHỐI LƯỢNG</b>	<b>KINH PHÍ (triệu đồng)</b>
1	Trạm biến thế 15-22/0,4 KV	KVA	9.840	5.904
2	Đường giây trung thế 22KV	KM	14,8	3.700
3	Cáp ngầm hạ thế cấp điện công trình	KM	4,0	1.200
4	Cáp ngầm hạ thế chiếu sáng lối đi	KM	10	2.000
5	Đường dây hạ thế	KM	40	8.000
6	Dự phòng 10%			2.080,4
	<b>Cộng</b>			<b>22.884,4</b>

## PHẦN IV

### QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐỢT ĐẦU (ĐẾN NĂM 2015)

#### I. Quy hoạch sử dụng đất đai giai đoạn đầu:

##### 1. Các khu dân dụng:

###### 1.1. Các trung tâm chuyên ngành:

- Trung tâm hành chính huyện: diện tích 5,0ha , nằm trên tuyến ĐQM nối dài giáp Quốc lộ Nam Sông Hậu; UBND thị trấn tại khu vực đất công ngang sân bóng hiện hữu;

- Trung tâm y tế: Bệnh viện hiện hữu cải tạo, diện tích 3,2ha, ngang khu vực đập Long Phú

- Khu trung tâm giáo dục:

\* Trường cấp III tại vị trí hiện hữu, mở rộng, diện tích 3,02 ha.

\* Trường Chính trị huyện nằm gần khu hành chính mới, diện tích 1,19 ha;

\* Trường cấp II phía Bắc trung tâm thương mại mới, diện tích 1,74 ha.

\* Đất giáo dục phục vụ cấp tiểu khu nhà ở khác được tính trong chỉ tiêu đất ở và bố trí bên trong các đơn vị ở.

###### 1.2. Các đơn vị ở:

- Các đơn vị ở cải tạo tại khu vực chợ hiện hữu phát triển về phía khu chợ trên đường đi Lịch Hội Thượng

- Các đơn vị ở xoay quanh khu trung tâm thương mại mới có kết hợp với kinh doanh;

- Các đơn vị ở xung quanh khu hành chính mới của huyện và trên trục Đặng Quang Minh;

- Các đơn vị ở xung quanh bệnh viện và khu nhà ở công nhân phục vụ cụm công nghiệp - TTCN.

### ***1.3. Các khu dịch vụ - thương mại:***

- Trung tâm thương mại mới trên toàn bộ diện tích đất thuộc huyện quản lý.
- Đất dịch vụ thương mại tổng hợp trên toàn tuyến Đặng Quang Minh đến NSH;

### ***1.4. Cây xanh - văn hóa - TDTT:***

- Công viên quảng trường trước khu hành chính huyện mới;
- Các công viên cảnh quan gần UBND thị trấn và khu vực bờ sông hai bên cầu qua sông Long Phú trên tuyến Đặng Quang Minh nối dài;
- Khu trung tâm văn hóa-du lịch, ký hiệu VH: diện tích 1,72ha.

## **2. Cụm công nghiệp - TTCN:**

- Cụm công nghiệp - TTCN: diện tích 34,7 ha, phía Bắc khu đất quy hoạch, cặp tuyến Man sông Hậu. Là khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp kết hợp kho tàng phục vụ cấp đô thị.

## **II. Các dự án ưu tiên đầu tư:**

1. Dự án khu dân cư đô thị, trung tâm thương mại và hành chính thị trấn.
2. Dự án khu dân cư đô thị, dịch vụ tổng hợp và trung tâm hành chính huyện.
3. Dự án đường Đặng Quang Minh nối dài;
4. Dự án cụm công nghiệp - TTCN thị trấn;
5. Dự án đường mới đi Lịch Hội Thượng (đường S1);
6. Các dự án công viên quảng trường, công viên cảnh quan dọc bờ sông, khu văn hóa du lịch thị trấn, trung tâm TDTT huyện.
7. Khu nghĩa trang nhân dân.

## **III. Hình thức và nguồn vốn đầu tư:**

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, nguồn vốn chủ yếu là nguồn vốn ngân sách nhà nước.

Hình thức đầu tư: cần đa dạng hóa hình thức đầu tư trên cơ sở kêu gọi đầu tư như giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, vốn BOT đối với các trục đường chính liên Huyện, liên Tỉnh.

- Đối với các công trình hạ tầng xã hội, nguồn vốn ngân sách nhà nước được tập trung vào các công trình hành chính và phúc lợi chính.

Các công trình giáo dục, văn hóa, TDTT nên xã hội hóa nguồn vốn và hình thức đầu tư.

#### **IV. Biện pháp thực hiện quy hoạch:**

Trên cơ sở dân chủ hóa trong quy hoạch, khi thực hiện quy hoạch cần phân kỳ đầu tư, đầu tư trọng điểm các công trình phục vụ các nhu cầu thiết yếu của nhân dân, thực hiện quy hoạch trên nguyên tắc không làm xáo trộn lớn đời sống nhân dân.

Phải lưu ý việc tạo quỹ đất để thuận lợi trong kêu gọi đầu tư phát triển đô thị, tạo nguồn vốn để xây dựng đô thị, đồng thời dành quỹ đất thực hiện chủ trương tái định cư cho những hộ dân phải di dời giải tỏa để thực hiện quy hoạch một cách thỏa đáng.

## **PHẦN V**

### **KIẾN NGHỊ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2025 được lập trên sở các tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các văn bản chỉ đạo của các cấp chính quyền địa phương. Mục tiêu quy hoạch là xây dựng nâng cấp đô thị thị trấn Long Phú lên đô thị loại IV, phù hợp với tiềm năng, vị trí và chủ trương phát triển kinh tế, phát triển đô thị của tỉnh.

Kính trình Sở Xây dựng xem xét thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, đến năm 2025.

Sau khi điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, đến năm 2025 được duyệt, là cơ sở cho địa phương thực hiện việc công bố quy hoạch và khai triển quy hoạch theo các quy định hiện hành.

Sóc Trăng, ngày 18 tháng 01 năm 2011  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY  
DỰNG TRUNG NAM**  
**GIÁM ĐỐC**