

Cơ quan phê duyệt  
**UBND TỈNH SÓC TRĂNG**

Cơ quan thẩm định  
**SỞ XÂY DỰNG TỈNH SÓC TRĂNG**

Cơ quan tổ chức lập báo cáo  
**UBND HUYỆN CHÂU THÀNH**

Đơn vị tư vấn lập báo cáo  
**TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

## MỤC LỤC

<b>CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU .....</b>	<b>3</b>
I. SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....	3
1. Lý do việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch .....	3
2. Các mục tiêu của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	3
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....	3
2.1 Các cơ sở pháp lý .....	3
2.2 Các tài liệu, số liệu .....	5
<b>CHƯƠNG II: CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG .....</b>	<b>6</b>
I. VỊ TRÍ ĐỊA LÝ VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH .....	6
II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ.....	6
2.1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất:.....	6
2.2. Nội dung điều chỉnh thứ hai:.....	7
2.3. Nội dung điều chỉnh thứ ba:.....	7
2.4. Nội dung điều chỉnh thứ tư:.....	8
2.5. Nội dung điều chỉnh thứ năm:.....	9
2.6. Nội dung điều chỉnh thứ sáu:.....	9
2.7. Nội dung điều chỉnh thứ bảy: .....	9
2.8. Nội dung điều chỉnh thứ tám:.....	10
III. BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH .....	11
IV. HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	12
<b>CHƯƠNG III: KẾ HOẠCH THỰC HIỆN .....</b>	<b>14</b>
<b>CHƯƠNG IV: GIẢI TRÌNH Ý KIẾN .....</b>	<b>15</b>
<b>CHƯƠNG IV: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>16</b>

## **CHƯƠNG I:** **MỞ ĐẦU**

### **I. SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

#### **1. Lý do việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Châu Thành có vị trí đặc biệt quan trọng trong sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Sóc Trăng, là đầu mối giao thông quan trọng, là nơi tập trung nhiều cơ sở sản xuất công nghiệp cùng với tài nguyên thiên nhiên đa dạng phong phú, Châu Thành có lợi thế để phát triển đa dạng các ngành sản xuất và dịch vụ.

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Sóc Trăng phê duyệt tại Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 27/3/2018, nhằm xây dựng một đô thị văn minh, phát triển, mang đến sự thay đổi sâu sắc bộ mặt phát triển của cả thị trấn. Tuy nhiên, đến nay do tình hình thực tiễn về kinh tế xã hội và đầu tư đã có nhiều thay đổi nên đồ án quy hoạch có một số đặc điểm không còn phù hợp, như định hướng loại hình chức năng không phát huy được hiệu quả đầu tư,...

Đáp ứng yêu cầu thực tế trên, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành là hết sức cần thiết, nhằm đáp ứng nhu cầu thực tiễn hiện tại của thị trấn, phù hợp với tình hình thực tế địa phương, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Huyện, đảm bảo mục đích sử dụng đất thu hút đầu tư các dự án phát triển đô thị. Đồng thời, đây cũng là cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai và quản lý đầu tư xây dựng.

#### **2. Các mục tiêu của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phù hợp với điều kiện hiện trạng, tối ưu hoá và tăng hiệu quả sử dụng đất tại khu vực. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi phân khu chức năng và hạ tầng kỹ thuật chính của dự án theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đã được phê duyệt trước đây, đồng thời đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và phù hợp với định hướng phát triển đô thị của khu vực.

### **II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

#### **2.1 Các cơ sở pháp lý**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020.
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về Phân loại đô thị của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIII;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Quyết định số 130/QĐHC-CTUBND ngày 30/01/2007 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thuận Hòa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyết định số 320/QĐ-CTUBND ngày 28/9/2009 của UBND huyện Châu Thành về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hành chính đô thị Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 27/3/2018 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030;

- Công văn số 571/UBND-XD ngày 08/4/2021 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc rà soát các quy hoạch đô thị trên địa bàn thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành;

- Công văn số 263/UBND-VP ngày 13/4/2021 của UBND huyện Châu Thành về việc lập thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030;

- Biên bản họp ngày 15/4/2021 tại UBND thị trấn Châu Thành về việc lấy ý kiến cộng đồng về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030;

- Báo cáo số 28/BC-TTQH ngày 17/5/2021 của Trung tâm Quy hoạch xây dựng về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030;

- Biên bản họp ngày 18/6/2021 tại Sở Xây dựng về việc thông qua điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030;

- Công văn số 757/UBND-VP ngày 02/8/2021 của UBND huyện Châu Thành về việc báo cáo nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành theo Kết luận cuộc họp ngày 18/6/2021 tại Sở Xây dựng.

## **2.2 Các tài liệu, số liệu**

- Căn cứ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030.
- Quy mô, vị trí thay đổi do địa phương cung cấp.

## **CHƯƠNG II:** **CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG**

### **I. VỊ TRÍ ĐỊA LÝ VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

Phạm vi nghiên cứu không thay đổi so với Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 27/3/2018 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030, cụ thể như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp xã Phú Tâm;
- + Phía Đông Nam giáp xã Phú Tân;
- + Phía Tây Bắc giáp xã Hồ Đắc Kiện;
- + Phía Tây Nam giáp xã Thuận Hòa.

### **II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

**2.1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất: Điều chỉnh đất thương mại dịch vụ và một phần đất công cộng (giáp Đường B5) thành đất hỗn hợp. Nội dung cụ thể như sau:**

- Vị trí khu vực điều chỉnh nằm tiếp giáp đường Hùng Vương (Đường B5 theo quy hoạch) có quy mô 2,50ha; tứ cận (theo quy hoạch đã được phê duyệt) như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp đất công trình công cộng;
- + Phía Tây Bắc giáp đất đơn vị ở;
- + Phía Đông Nam giáp đất đơn vị ở;
- + Phía Tây Nam giáp Đường A4.

- Theo quy hoạch đã được phê duyệt, khu vực này bao gồm các chức năng có diện tích lần lượt như sau: đất thương mại, dịch vụ có diện tích 2,06ha; đất công cộng có diện tích 0,28ha và đất giao thông là 0,16ha.

- Nay điều chỉnh khu vực này bao gồm các chức năng có diện tích lần lượt như sau: đất hỗn hợp là 2,38ha và đất giao thông là 0,12ha (Số liệu này đã cập nhật theo nội dung điều chỉnh Đường A4).

- Lý do điều chỉnh: Hiện trạng đây là khu đất công do UBND huyện Châu Thành quản lý. Do nhu cầu của địa phương cần thiết phát triển và để đảm bảo thu hút đầu tư dự án (có thể kêu gọi đầu tư nhiều loại hình để phù hợp với nhu cầu của các nhà đầu tư như: nhà ở; ở kết hợp thương mại, dịch vụ; thương mại...) nên việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất nêu trên sẽ tạo thuận lợi cho huyện kêu gọi đầu tư; ngoài ra, vị trí đất quy hoạch công trình công cộng (dự kiến bố trí cho các ngân hàng và Trung tâm dịch vụ nông nghiệp huyện Châu Thành) nhưng hiện nay các trụ sở này đã được xây dựng tại vị trí khác nên quy hoạch trước đây cần được

rà soát điều chỉnh cho phù hợp. Vì vậy việc điều chỉnh là rất cần thiết để làm cơ sở triển khai dự án tại khu vực này.

**2.2. Nội dung điều chỉnh thứ hai: Điều chỉnh một phần đất khu thương mại dịch vụ (giáp Đường A4) thành đất đơn vị ở. Nội dung cụ thể như sau:**

- Vị trí khu vực điều chỉnh nằm tiếp giáp Đường A4 và đường Phạm Ngũ Lão có quy mô 1,31ha; tứ cận (theo quy hoạch đã được phê duyệt) như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp Đường A4;
- + Phía Tây Bắc giáp đất đơn vị ở;
- + Phía Đông Nam giáp đất đơn vị ở;
- + Phía Tây Nam giáp đường Phạm Ngũ Lão (Đường A5 (B)).

- Theo quy hoạch đã được phê duyệt thì khu đất này là khu thương mại, dịch vụ có diện tích **1,31ha**.

- Nay điều chỉnh khu vực này sau khi điều chỉnh đường A4 bao gồm các chức năng có diện tích lần lượt như sau : đất thương mại, dịch vụ là 0,48ha; đất đơn vị ở là 0,78ha; đất giao thông là 0,05ha (Số liệu này đã cập nhật theo nội dung điều chỉnh Đường A4).

- Lý do điều chỉnh: Nhằm đảm bảo tính khả thi khi triển khai kêu gọi đầu tư dự án đối với khu đất, các khu chức năng trong khu vực cần phải rà soát tính toán lại, cụ thể giảm diện tích đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ và bổ sung đất xây dựng nhà ở thương mại để thuận lợi trong việc thu hút đầu tư dự án. Đồng thời, để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Trà Quýt A (đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng thông qua danh mục các dự án cần thu hồi đất, mức vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng năm 2021 và chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng tại Nghị quyết số 153/NQ-HĐND ngày 11/12/2020). Bên cạnh đó, đồ án Quy hoạch chi tiết phát triển đô thị thị trấn Châu Thành (Khu nhà ở thương mại) đã được phê duyệt tại Quyết định số 126/QĐ-UBND ngày 28/5/2019, xác định phần đất tiếp giáp đường A4 là đất đơn vị ở. Nay điều chỉnh một phần đất thương mại dịch vụ thành đất đơn vị ở để phù hợp với tình hình hiện tại và tạo điều kiện thuận lợi triển khai đồ án, đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư các dự án nhà ở thương mại và thương mại dịch vụ của huyện.

**2.3. Nội dung điều chỉnh thứ ba: Điều chỉnh các chức năng trong khu vực giới hạn bởi các trục đường (Quốc lộ 1, Đường B2, Đường A4, Đường B3 (A), đường Phạm Ngũ Lão, đường Trần Phú) để triển khai dự án đầu tư xây dựng. Nội dung cụ thể như sau:**

- Vị trí khu vực điều chỉnh nằm tiếp giáp Quốc lộ 1, có quy mô 6,37ha; tứ cận (theo quy hoạch đã được phê duyệt) như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp Đường A4;
- + Phía Tây Bắc giáp Đường B2;

+ Phía Đông Nam giáp đường Đường B3 (A), đường Phạm Ngũ Lão, Trần Phú (Đường huyện 94);

+ Phía Tây Nam giáp Quốc lộ 1.

- Theo quy hoạch đã được phê duyệt, khu vực bao gồm các chức năng có diện tích lần lượt như sau: Đất đơn vị ở là 3,87ha; đất thương mại dịch vụ là 0,78ha; đất công viên cây xanh là 0,57ha; đất bên bãi là 0,42ha; đất giao thông là 0,73ha.

- Nay điều chỉnh đất sân bãi (giáp Đường huyện 94) thành đất đơn vị ở; điều chỉnh đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh đô thị (giáp Đường B3 (A)) thành đất đơn vị ở; điều chỉnh giảm diện tích đất thương mại dịch vụ (giáp Đường A6 (B)); điều chỉnh phần đất đơn vị ở (giáp Đường A5(B)) thành đất cây xanh đô thị; điều chỉnh kéo dài đường B3 (A) đầu nối vào Quốc lộ 1; điều chỉnh hướng tuyến một đoạn đường A6(B) theo hiện trạng (từ Đường huyện 94 đến Đường B3 (A)), diện tích thay đổi lần lượt như sau: Đất đơn vị ở là 5,03ha; đất thương mại dịch vụ là 0,22ha; đất công viên cây xanh là 0,20ha; đất bên bãi là 00ha; đất giao thông là 0,92ha (Số liệu này đã cập nhật theo nội dung điều chỉnh Đường A4).

- Lý do điều chỉnh: Vị trí quy hoạch bến xe thị trấn chưa đảm bảo tính khả thi (hiện trạng là đất xây dựng nhà ở kiên cố, dân cư ổn định khó có khả năng thu hồi giải phóng mặt bằng); do đó, huyện định hướng di dời bến xe đến vị trí mới (cách thị trấn Châu Thành khoảng 1,5km về phía Bắc, nằm phía trước Cụm công nghiệp Xây Đá B địa bàn xã Hồ Đắc Kiện, giáp Quốc lộ 1 và cặp Kênh 9 Lỗ). Việc điều chỉnh hướng tuyến của Đường A6 (B) và Đường B3 (A) nhằm đảm bảo tính khả thi và phù hợp với các công trình hiện trạng. Đồng thời, để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Xây Đá (đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng thông qua danh mục các dự án cần thu hồi đất, mức vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng năm 2021 và chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng tại Nghị quyết số 153/NQ-HĐND ngày 11/12/2020). Nội dung điều chỉnh về sử dụng đất các chức năng tạo điều kiện thuận lợi thu hút đầu tư, phù hợp với quy mô dân số dự kiến và tình hình triển khai dự án kêu gọi đầu tư của huyện tại khu vực này (diện tích đất cây xanh giảm so với quy hoạch được phê duyệt nhưng vẫn đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh trên người của đô thị và trong khu vực thực hiện dự án).

#### **2.4. Nội dung điều chỉnh thứ tư: Cập nhật khu đất trạm cấp nước, điều chỉnh đất thương mại dịch vụ thành đất công viên và đất đơn vị ở. Nội dung cụ thể như sau:**

- Vị trí khu vực điều chỉnh nằm tiếp giáp đường Hùng Vương, có quy mô 0,90ha; tứ cận (theo quy hoạch đã được phê duyệt) như sau:

+ Phía Đông Bắc giáp đường Phạm Ngũ Lão;

+ Phía Tây Bắc giáp đất đơn vị ở;

+ Phía Đông Nam giáp đường Hùng Vương;

+ Phía Tây Nam giáp đường Bùi Thị Xuân.



- Theo quy hoạch đã được phê duyệt thì khu vực này bao gồm các chức năng có diện tích lần lượt như sau: Đất thương mại dịch vụ là 0,83ha; đất trạm cấp nước là 0,07ha.

- Nay điều chỉnh cập nhật khu đất trạm cấp nước, điều chỉnh đất thương mại dịch vụ thành đất công viên và đất đơn vị ở. Sau khi điều chỉnh, diện tích các chức năng có sự thay đổi như sau: Đất đơn vị ở là 0,58ha; công viên kết hợp sân chơi 0,20ha và đất trạm cấp nước là 0,12ha

- Lý do điều chỉnh: Hiện trạng khu đất đã có trạm cấp nước, công viên kết hợp sân chơi và các dãy nhà kiên cố ổn định, nên định hướng quy hoạch đã được phê duyệt chưa mang tính khả thi cao, sẽ gây ảnh hưởng đến việc sinh sống của các hộ dân trong khu vực hiện tại, vì vậy cần thiết phải rà soát điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với tình hình thực tế địa phương.

## **2.5. Nội dung điều chỉnh thứ năm: Điều chỉnh một phần đất cây xanh thành đất sông ngòi kênh rạch. Nội dung cụ thể như sau:**

- Vị khu vực điều chỉnh bao gồm lòng kênh và hai bên bờ kênh Giồng Cát, có quy mô 3,50ha; có tứ cận (theo quy hoạch đã được phê duyệt) như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo;
- + Phía Tây Bắc giáp đường B3 (A);
- + Phía Đông Nam giáp đường Trần Phú (Đường huyện 94);
- + Phía Tây Nam giáp đường A4.

- Theo quy hoạch đã được phê duyệt thì khu đất này là khu công viên cây xanh có diện tích là 3,26ha và đất giao thông có diện tích là 0,24ha.

- Nay điều chỉnh giữ lại lòng kênh Giồng Cát, do đó một phần đất cây xanh sẽ chuyển thành đất sông ngòi, kênh rạch. Sau khi điều chỉnh, diện tích các chức năng có sự thay đổi như sau: Đất sông ngòi, kênh rạch là 1,39ha; đất cây xanh là 1,89ha và đất giao thông là 0,22ha (Số liệu này đã cập nhật theo nội dung điều chỉnh Đường A4).

- Lý do điều chỉnh: Hiện trạng vị trí điều chỉnh quy hoạch là kênh Giồng Cát đã bị bồi lắng một phần. Trước đây theo quy hoạch được phê duyệt, huyện dự kiến sẽ lấp kênh để làm công viên cây xanh, kết hợp với việc làm cống ngầm để xử lý về môi trường; tuy nhiên, qua nghiên cứu thực tế nhận thấy việc giữ lại kênh để làm tăng diện tích mặt nước là cần thiết, bên cạnh đó lòng kênh sẽ có vai trò quan trọng trong việc thoát nước, chống ngập úng, cũng như khai thác hiệu quả cảnh quan kiến trúc tại khu vực này.

## **2.6. Nội dung điều chỉnh thứ sáu: Điều chỉnh vị trí Đường A4 30m theo hiện trạng. Nội dung cụ thể như sau:**

- Theo quy hoạch đã được phê duyệt lộ giới toàn tuyến Đường A4 là 30m.

- Nay điều chỉnh vị trí dờn trục Đường A4 về phía Tây Nam một đoạn 3,75m theo hiện trạng. Sau khi điều chỉnh vị trí đường A4, các khu chức năng tiếp giáp Đường A4 thay đổi diện tích như sau: Đất đơn vị ở giảm 0,04ha; đất giáo dục tăng 0,04ha. (Số liệu này đã trừ ra các nội dung điều chỉnh 1, 2, 3 và 5).

- Lý do: Tuyến đường A4 được quy hoạch và thay đổi lộ giới theo các giai đoạn phát triển của đô thị như sau: Năm 2007, Đường A4 được quy hoạch là 15m (theo Quyết định số 130/QĐHC-CTUBND ngày 30/01/2007 của UBND tỉnh). Năm 2009, Đường A4 được quy hoạch điều chỉnh lộ giới là 22,5m (theo Quyết định số 320/QĐ-CTUBND ngày 28/9/2009 của UBND huyện Châu Thành). Năm 2018, điều chỉnh quy hoạch mở rộng lộ giới đường A4 là 30m theo định hướng đô thị loại IV (theo Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 27/3/2018 của UBND tỉnh). Tuy nhiên, dọc theo tuyến đường đã hình thành các công trình được xây dựng trước khi điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn được phê duyệt vào năm 2018 (như: UBND thị trấn Châu Thành, trụ sở Tòa án nhân dân huyện, trụ sở Viện kiểm sát nhân dân); và trên tuyến đường đã có tuyến điện cao thế 110KV nằm dọc theo bó vỉa của đường. Do đó, không thể di dời trụ điện, đường điện được nên cần điều chỉnh vị trí tuyến đường A4 (dờn về phía Tây Nam một đoạn 3,75m) để phù hợp với tình hình thực tế địa phương và các dự án được triển khai trong thời gian tới.

## **2.7. Nội dung điều chỉnh thứ bảy: Điều chỉnh bỏ nội dung về xác định vị trí, tên các công trình công cộng và các công trình, trụ sở khác. Nội dung cụ thể như sau:**

- Theo quy hoạch đã được phê duyệt có xác định chi tiết vị trí, tên các công trình công cộng và các công trình, trụ sở khác.

- Nay điều chỉnh bỏ nội dung về xác định vị trí, tên các công trình công cộng và các công trình, trụ sở khác. Việc quản lý theo quy hoạch chung đối với các công trình này được căn cứ theo chức năng sử dụng đất của đồ án quy hoạch.

- Lý do điều chỉnh: Nội dung điều chỉnh này sẽ tạo thuận lợi cho công tác quản lý theo quy hoạch phù hợp theo từng giai đoạn phát triển của thị trấn; đồng thời, phù hợp về mức độ nghiên cứu theo quy định đối với cấp đồ án quy hoạch chung (xác định các khu chức năng, xác định các trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng không quy hoạch cụ thể từng công trình).

## **2.8. Nội dung điều chỉnh thứ tám: Điều chỉnh tên “Đất ở” thành “Đất đơn vị ở”. Nội dung cụ thể như sau:**

- Theo quy hoạch đã được phê duyệt thì đất xây dựng các khu dân cư (hiện trạng và quy hoạch mới) được gọi tên là “Đất ở”.

- Nay điều chỉnh tên “Đất ở” thành “Đất đơn vị ở” nhằm phù hợp với quy định về loại đất đối với cấp đồ án quy hoạch chung.

- Lý do điều chỉnh: Việc đất xây dựng các khu dân cư được gọi là “Đất ở” đối với cấp quy hoạch chung theo quy hoạch đã được phê duyệt là chưa phù hợp, vì đối với cấp quy hoạch chung được quy định tên gọi cụ thể là “Đất đơn vị

ở”. Do đó, việc điều chỉnh tên gọi nêu trên sẽ phù hợp loại đất đối với cấp đồ án quy hoạch chung và đảm bảo tính thống nhất về quản lý giữa quy hoạch chung và quy chuẩn hiện hành.

### III. BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030**

ST T	THÀNH PHẦN ĐẤT ĐAI	DIỆN TÍCH (ha)	DIỆN TÍCH THAY ĐỔI (ha)	DIỆN TÍCH SAU ĐIỀU CHỈNH (ha)	TỈ LỆ (%)	GHI CHÚ
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>284,23</b>	<b>(2,48-4,28+0,04-1,54-0,24+2,38) = -1,16</b>	<b>283,07</b>	<b>78,20</b>	
1	Đất đơn vị ở	144,44	(+0,78+1,16+0,58-0,04) = 2,48	146,92		
2	Đất công cộng đô thị (y tế, văn hóa, TDTT, thương mại, dịch vụ)	15,56	-4,28	11,28		
2.1	Đất công trình văn hóa	3,69		3,69		
2.2	Đất thương mại dịch vụ	9,8	(-2,06-0,83-0,56-0,83) = -4,28	5,52		
2.3	Y tế hộ sinh	0,06		0,06		
2.4	Đất TDTT	2,01		2,01		
3	Đất trường học	15,49	+0,04	15,53		
4	Đất cây xanh	59,64	(-0,37+0,2-1,37) = -1,54	58,1		
5	Đất giao thông	49,1	(-0,42+0,18) = -0,24	48,86		
	Bến xe	0,42	-0,42	0		
	Bến tàu	1,04		1,04		
	Bãi xe	0,13		0,13		
	Đất giao thông	47,51	(-0,04'+0,05+0,19-0,02) = +0,18	47,69		
6	Đất hỗn hợp	-	+2,38	2,38		
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>38,64</b>	<b>(-0,28+0,05) = -0,23</b>	<b>38,41</b>	<b>10,61</b>	
1	Đất trụ sở cơ quan	9,74	(-0,12-0,16) = -0,28	9,46		
	Trung tâm hành chính huyện	5,46		5,46		
	Trung tâm hành chính thị trấn	0,67		0,67		
	Chi cục thuế - Ngân hàng chính sách - Ngân hàng MHB	0,38	-0,12	0,26		Còn công trình: Chi cục thuế

	Kho bạc nhà nước - Bảo hiểm xã hội - Phòng NN&PTNN	0,38	-0,16	0,22		Còn công trình: Kho bạc Nhà nước - Bảo hiểm xã hội
	Tòa án nhân dân huyện Châu Thành	0,41		0,41		
	Viện KS nhân dân- CC Thi hành án - Phòng Thống kê - Bưu điện	0,41		0,41		
	Hành chính khu vực	2,03		2,03		
<b>2</b>	<b>Đất Trung tâm y tế</b>	<b>4,15</b>		<b>4,15</b>		
	Bệnh viện Huyện	2,52		2,52		
	Trung tâm y tế thị trấn	1,63		1,63		
<b>3</b>	<b>Đất Giáo dục đào tạo</b>	<b>1,81</b>		<b>1,81</b>		
	Đất giáo dục	0,85		0,85		
	Trường tâm bồi dưỡng chính trị	0,42		0,42		
	Trường tâm giáo dục thường xuyên	0,54		0,54		
<b>4</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>16,53</b>		<b>16,53</b>		
<b>5</b>	<b>Đất công trình đầu mối HTKT</b>	<b>2,17</b>	<b>+0,05</b>	<b>2,22</b>		
	Trạm xử lý nước thải	1,94		1,94		
	Trạm cấp nước	0,23	+0,05	0,28		
<b>6</b>	<b>Đất an ninh - quốc phòng</b>	<b>4,24</b>		<b>4,24</b>		
	Huyện đội	3,11		3,11		
	Công an huyện	1,13		1,13		
<b>III</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>39,13</b>	<b>+1,39</b>	<b>40,52</b>	<b>11,19</b>	
1	Đất mặt nước	14,98	+1,39	16,37		
2	Đất dự trữ phát triển	24,15		24,15		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>362</b>		<b>362</b>	<b>100</b>	

#### IV. HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Thay đổi giao thông sau khi điều chỉnh:

+ Nối dài Đường B3 (A);

+ Điều chỉnh một đoạn Đường A6 (B) theo hiện trạng;

+ Dời vị trí Đường A4

- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như giao thông, thoát nước mưa, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải: Thiết kế cơ bản không thay đổi theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030 (theo Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 27/3/2018

của UBND tỉnh Sóc Trăng), chỉ thay đổi theo hướng tuyến giao thông điều chỉnh như tuyến một đoạn Đường A6 (B) (Đoạn từ Đường huyện 94 đến Đường B3 (A)), Đường A4 và Đường B3 (A) (Đoạn từ đường Phạm Ngũ Lão đến Quốc lộ 1); điều chỉnh vị trí Đường A4 về phía Tây Nam một đoạn 3,75m.

### **CHƯƠNG III: KẾ HOẠCH THỰC HIỆN**

Căn cứ Khoản 10, Điều 29, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch:

- UBND huyện Châu Thành có trách nhiệm lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị theo quy định tại Mục 2 Chương II của Luật này;

- Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng thẩm định về các căn cứ, điều kiện và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- UBND tỉnh Sóc Trăng xem xét, quyết định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng. Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải có các nội dung điều chỉnh và bản vẽ kèm theo.

- UBND huyện Châu Thành có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh. Nội dung điều chỉnh quy hoạch đô thị phải được công bố công khai theo quy định tại Điều 53 của Luật này.

## **CHƯƠNG IV: GIẢI TRÌNH Ý KIẾN**

Thực hiện theo Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 tại mục 2, chương II về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch.

Căn cứ Biên bản ngày 15/4/2021 về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030, phục vụ công tác phê duyệt do Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với Đơn vị tư vấn tiến hành tổ chức tại UBND thị trấn Châu Thành.

### **\* Tổng hợp ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư và kiến nghị**

Các hộ dân đều đồng thuận và thống nhất với nội dung tại cuộc họp ngày 15/4/2021 về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030.

## **CHƯƠNG IV:** **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Các nội dung đề xuất Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030 nhằm khắc phục những hạn chế của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với định hướng phát triển của địa phương, đảm bảo tính khả thi khi triển khai đầu tư xây dựng và đảm bảo thực hiện các bước điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định tại Khoản 10, Điều 29 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch. Đồng thời, có vai trò quan trọng trong sự phát triển của Thị trấn, góp phần đẩy nhanh mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; đánh thức tiềm năng của đất đai và các nguồn lực khác vào mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của Huyện và Tỉnh.

Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Châu Thành kính trình UBND huyện Châu Thành xem xét trình UBND tỉnh Sóc Trăng phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030 để làm cơ sở cho UBND huyện Châu Thành triển khai thực hiện theo quy định./.