

Số: 1367/QĐ-UBND

Cù Lao Dung, ngày 24 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu du lịch làng Long Ân, xã
An Thạnh 1, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CÙ LAO DUNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 263/QĐ-TTg ngày 22 tháng 02 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ về “Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025”;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giao đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 211/QĐ-TTg ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ được sửa đổi bổ sung một số tiêu chí, chỉ tiêu của Quyết định số 318/QĐ-TTg và Quyết định số 320/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 của Thủ tướng chính phủ;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia 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 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 2307/BXD-QHKT ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới các cấp giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 3422/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc sửa đổi và ban hành hợp nhất Bộ Tiêu chí xã nông thôn mới, Bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao, Bộ tiêu chí huyện nông thôn mới quy định thị xã hoàn thành nhiệm vụ xây dựng nông thôn mới, Bộ tiêu chí huyện nông thôn mới nâng cao áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Công văn số 1212/SXD-QHKT ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu du lịch làng Long Ẩn, xã An Thạnh 1, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 1390/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xã An Thạnh 1, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng 2025;

Căn cứ Công văn số 2908/UBND-KTHT ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung về việc chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chi tiết Khu du lịch làng Long Ẩn, xã An Thạnh 1, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Quyết định số 552/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chi tiết Khu du lịch làng Long Ẩn, xã An Thạnh 1, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Theo Biên bản thẩm định số 28/BBTĐ-KTHT ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Cù Lao Dung về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu du lịch làng Long Ẩn, xã An Thạnh 1, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng nhân dân xã An Thạnh 1 về việc thông qua Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu du lịch làng Long Ẩn, xã An Thạnh 1, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 76/TTr-PKTHTĐT ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu du lịch làng Long Ẩn, xã An Thạnh 1, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu du lịch làng Long Ẩn, xã An Thạnh 1, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

(Nội dung chi tiết đính kèm Quyết định này)

Điều 2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Cù Lao Dung có trách nhiệm:

- Chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành công bố quy hoạch, niêm yết bản vẽ quy hoạch tại Ủy ban nhân dân xã An Thạnh 1.

- Theo dõi, đôn đốc triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Phòng Giao dịch số 11 - Kho bạc Nhà nước Khu vực XVIII, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Thạnh 1 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 2;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND huyện;
- CT và các PCT. UBND huyện;
- Các phòng, ban ngành huyện;
- Lưu: VT

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



Huỳnh Thanh An

**NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DU LỊCH LÀNG
LONG AN, XÃ AN THẠNH 1, HUYỆN CÙ LAO DUNG, TỈNH SÓC
TRĂNG, TỶ LỆ 1/500**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1367/QĐ-UBND ngày 24 / 06 /2025
của Ủy ban nhân dân huyện Cù Lao Dung)*

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu du lịch làng Long An, xã An Thạnh 1, huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí: phạm vi khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tại ấp An Trung A, xã An Thạnh 1, huyện Cù Lao Dung.

- Phạm vi ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- + Phía bắc giáp rạch Long An;
- + Phía đông giáp đất dân cư hiện hữu;
- + Phía nam giáp đường giao thông;
- + Phía tây giáp sông Hậu.

- Quy mô diện tích khoảng 10 ha.

3. Các chỉ tiêu về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và kỹ thuật:

- Dự kiến lượng khách trung bình là khoảng 412 người/ngày.

- Mật độ xây dựng gộp: $\leq 25\%$.

- Cây xanh: $10 - 20\text{m}^2/\text{người}$.

- Cấp điện:

+ Phụ tải điện sinh hoạt: $\geq 330 \text{ W}/\text{người}$.

+ Chiều sáng giao thông: $1 \text{ W}/\text{m}^2$.

+ Chiều sáng vườn hoa: $0,5 \text{ W}/\text{m}^2$.

- Cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: $120 - 150 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngày đêm}$.

+ Công trình dịch vụ: $2 - 4 \text{ lít}/\text{m}^2 \text{ sàn}$.

+ Tưới cây: $3 \text{ lít}/\text{m}^2$.

+ Rửa đường: $0,5 \text{ lít}/\text{m}^2$.

- Thoát nước thải: $\geq 90\%$ lượng nước cấp.

- Chất thải rắn: $0,9 \text{ kg}/\text{người}/\text{ngày}$.

4. Cơ cấu sử dụng đất.

STT	KÍ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (lần)
1		Trung tâm đón tiếp và điều hành	7.457	7,45			
	CC	Đất công trình công cộng	4.725		30	5	1,5
	QT	Quảng trường	2.732		5	1	0,1
2		Khu lưu trú	10.208	10,20			
	LT	Đất thương mại dịch vụ	10.208		30	3	0,9
3		Khu hoạt động du lịch ngoài trời	20.560	20,56			
	DV-01	Đất thương mại dịch vụ	8.549		5	2	0,1
	DV-02	Đất thương mại dịch vụ	12.011		5	2	0,1
4		Đất cây xanh	20.882	20,88			
	CX-01	Đất cây xanh	9.369		5	1	0,1
	CX-02	Đất cây xanh	6.745		5	1	0,1
		Đất cây xanh cách ly	4.768				
5		Đất giao thông	34.418	34,41			
		Đường giao thông	31.005				
	BX-01	Bãi đậu xe	2.480				
	BX-02	Bãi đậu xe	933				
6		Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	2.223	2,22			
	CN	Trạm cấp nước	1.022				
	XLN	Trạm xử lý nước thải	1.012				
	CTR	Trạm trung chuyển chất thải rắn	282				
7		Mặt nước	4.776	4,77			
TỔNG			100.000	100			

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

Tổ hợp và hợp khối các công trình chức năng thành từng cụm, tuyến để tạo không gian cảnh quan kiến trúc có nhịp điệu phong phú, kết hợp bố trí theo địa hình tạo đặc trưng khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Giao thông:

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI	MẶT CÁT	LỘ GIỚI (m)	LÒNG ĐƯỜNG	VỈA HÈ (m)	DÂY PHÂN CÁCH	KHOẢNG LÙI (m)
-----	-----------	-----------	---------	-------------	------------	------------	---------------	----------------

		(m)			(m)		(m)	
1	ĐƯỜNG HUYỆN 10	250	1--1	32	9+9	6+6	2	≥ 6
2	ĐƯỜNG LONG AN - CỒN CÁT	360	2--2	17	7	5+5		≥ 6
3	ĐƯỜNG D1	621	2--2	17	7	5+5		≥ 6
4	ĐƯỜNG N1	511	3--3	30	5+5	5+5	10	≥ 6
5	ĐƯỜNG N2	86	2--2	17	7	5+5		≥ 6
6	ĐƯỜNG N3	58	2--2	17	7	5+5		≥ 6

- Khu đất có quy hoạch vị trí đậu xe, được bố trí gần cổng ra vào và các trục giao thông chính.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ nền không chế khu vực xây dựng công trình Hxd $\geq +2,45\text{m}$ (mức cao độ quốc gia).

- Hướng dốc san nền:

+ San nền hướng dốc từ Đông Nam xuống Tây Bắc dốc ra Rạch Long An và Sông Hậu.

+ San nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm, thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

- San nền đạt đến cao độ theo quy hoạch. Hướng dốc ra Rạch Long An.

6.3. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Nguyên tắc thiết kế: phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình san nền, kết hợp với cống thoát nước dọc đường đảm bảo thoát nước dễ dàng, không gây úng ngập cục bộ.

- Hướng thoát nước chính:

+ Thoát về Rạch Long An và Sông Hậu phía Tây Bắc khu quy hoạch.

+ Nước mưa từ mái được thu theo đường ống đứng dẫn xuống nền khu quy hoạch, sau đó dẫn về tuyến cống, thoát về Rạch Long An phía Tây Bắc khu quy hoạch.

6.4. Quy hoạch Cấp nước:

- Nguồn nước cấp: lấy từ trạm cấp nước quy hoạch mới nằm trên tuyến đường D1 phía Tây khu quy hoạch.

- Tổng lưu lượng theo nhu cầu: $137,32 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Mạng lưới cấp nước sử dụng mạng vòng theo các tuyến ống cấp nước cho khu quy hoạch.

6.5. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a. Thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải là khoảng 29,33 m³/ngày.
- Nguồn tiếp nhận: nước thải sau xử lý sẽ thoát ra tuyến rạch Long Ân phía Đông Bắc khu quy hoạch..
- Phương án thiết kế:
 - + Xây dựng các tuyến ống thu gom nước thải đảm bảo thu gom toàn bộ lưu lượng nước thải.
 - + Đường kính cống thoát nước được tính toán dựa vào lưu lượng thoát nước của tuyến cống phục vụ, với các yếu tố vận tốc kinh tế, vận tốc tự làm sạch, độ sâu chôn cống, dòng chảy ngăn nhất.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Dọc theo các tuyến đường nội bộ trồng các loại cây xanh thích hợp tạo môi trường cảnh quan, các điểm thu gom rác công cộng dùng thùng kín chứa rác kín.
- Rác thải sinh hoạt được bỏ tại các thùng nhựa kín chuyên dụng, các thùng nhựa kín chuyên dụng được bố trí trên các trục đường của toàn khu với khoảng cách đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về môi trường sau đó được thu gom bằng xe chuyên dụng vận chuyển đến nơi tập kết rồi đưa về khu xử lý rác tập trung.

6.6 Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn điện: lấy từ tuyến dây trung thế hiện trạng trên tuyến đường Long Ân – Cồn Cát nằm phía Nam khu quy hoạch.
- Tổng nhu cầu phụ tải điện khoảng 591,38 kW.
- Hệ thống chiếu sáng: Chiếu sáng cho các khu vực khuôn viên cây xanh, sân bãi dùng kết hợp các loại đèn trang trí và đèn chuyên dụng như: đèn ngầm, đèn led, v.v...
- Trạm biến áp đề xuất lựa chọn trạm hợp bộ đảm bảo an toàn và mỹ quan cho khu quy hoạch.

6.7 Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp được lấy từ tuyến cáp thông tin nằm phía nam khu quy hoạch.

7. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan tổ chức lập: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Cù Lao Dung.
- Đơn vị tư vấn: Trung tâm Quy hoạch Xây dựng tỉnh Sóc Trăng.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Cù Lao Dung;
- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Cù Lao Dung./.