

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu dân cư Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

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

Căn cứ Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ Thông báo số 71/TB-UBND ngày 24/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về ý kiến chỉ đạo tại buổi họp nghe các đơn vị báo cáo về tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Trung An và lập Quy hoạch đường Hùng Vương nối dài;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1571/TTr-SXD ngày 16/11/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:

a) Vị trí: Khu vực Quy hoạch tọa lạc tại xã Trung An, thành phố Mỹ Tho - tỉnh Tiền Giang.

b) Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông giáp : Khu dân cư hiện hữu.
- Phía Tây giáp : Khu dân cư hiện hữu và Đường tỉnh 870B.
- Phía Nam giáp : Khu dân cư Bình Tạo.
- Phía Bắc giáp : Khu dân cư hiện hữu.

c) Quy mô nghiên cứu:

- Diện tích khu đất quy hoạch khoảng: 213.664 m².
- Dân số dự kiến khoảng 10.576 người.

2. Tính chất quy hoạch:

Khu dân cư Trung An thành phố Mỹ Tho - tỉnh Tiền Giang được hình thành với các tính chất, chức năng chính gồm: Khu ở; Khu thương mại dịch vụ; Nhà văn hóa Lao động và Khu giáo dục (Trường THPT Chuyên Tiền Giang), có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

3. Tổ chức không gian kiến trúc:

Quy hoạch Khu dân cư Trung An được nghiên cứu tổ chức bố cục theo nguyên tắc cơ bản:

- Đảm bảo thuận lợi trong liên lạc giữa các khu chức năng với nhau trong khu quy hoạch và khu vực lân cận.

- Các cụm nhà ở được bố trí theo từng lô đất, có hệ thống giao thông thuận tiện và thông thoáng cho từng căn nhà.

- Khu Giáo dục, Thương mại dịch vụ, Nhà văn hóa lao động được bố trí hợp lý theo từng chức năng riêng tận dụng tối ưu về vị trí địa thế của khu vực.

- Quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật mới, đồng bộ.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỉ lệ	Chỉ tiêu	Dân số
		(m ²)	(%)	(m ² /người)	(người)
1	Đất ở	81.356,2	38,1	7,7	10,576
-	Nhà ở hiện hữu chính trang	16.071,64	7,5	37,6	428
-	Nhà ở thương mại	34.183,99	16,0	31,5	1,084
-	Chung cư - nhà ở xã hội	31.100,57	14,6	3,4	9,064
2	Đất công trình công cộng	11.000,23	5,1	1,0	
3	Đất thương mại dịch vụ	5.155,87	2,4	0,5	
4	Đất trường học	31.974,22	15,0	3,0	
5	Đất công viên cây xanh	22.083,3	10,3	2,1	
6	Đất giao thông	62.094,33	29,1	5,9	
Tổng cộng		213.664,15	100,0		

5. Cơ cấu phân khu chức năng:

Gồm các khu chức năng chính với diện tích như sau:

- Đất thương mại dịch vụ có diện tích là 5.155 m².

- + Chiều cao tầng trệt: 3,9 m.
- + Chiều cao các tầng lầu: 3,6 m.
- + Nền nhà so với vỉa hè cao: 0,3 m.

c) Chung cư - Nhà ở xã hội:

- + Diện tích khu đất: 31.100 m².
- + Mật độ xây dựng: ≤ 90%.
- + Tầng cao xây dựng: Từ 7 ÷ 15 tầng.
- + Chiều cao tầng trệt: 3,9 m ÷ 4,2 m.
- + Chiều cao các tầng lầu: 3,6 m.
- + Được xây dựng tầng bán hầm.

d) Khu giáo dục (Trường THPT Chuyên Tiền Giang):

- + Diện tích khuôn viên: 31.974 m².
- + Mật độ xây dựng: 40%.
- + Diện tích cây xanh: 20% diện tích đất khuôn viên.
- + Diện tích giao thông - sân bãi: 40% diện tích đất khuôn viên.
- + Tầng cao xây dựng: Từ 2 ÷ 4 tầng.
- + Hàng rào xây dựng thoáng, chiều cao: h = 2,4m (tính từ vỉa hè).

e) Công trình công cộng (Nhà văn hóa Lao động tỉnh):

- + Diện tích khuôn viên: 11.000 m².
- + Mật độ xây dựng: 40%.
- + Diện tích cây xanh: 20% diện tích đất khuôn viên.
- + Diện tích giao thông - sân bãi: 40% diện tích đất khuôn viên.
- + Tầng cao xây dựng: Từ 2 ÷ 4 tầng.
- + Hàng rào xây dựng thoáng, chiều cao: h = 2,4m (tính từ vỉa hè).

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền: Cao độ san nền của khu vực là +2.20.

b) Quy hoạch giao thông:

- *Đường giao thông đối ngoại gồm:* 02 điểm kết nối ra Đường tỉnh 870B là đường Khu dân cư Bình Tạo hiện hữu, Đường hiện hữu chính trang và kết nối ra đường Lê Văn Phẩm (đoạn 2).

- *Đường giao thông đối nội:* Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch có lộ giới từ 16 m ÷ 22 m. Được bố trí hợp lý liên hoàn và thuận tiện trong khu quy hoạch.

Các yêu cầu kỹ thuật và an toàn giao thông:

- Khu nhà ở có tổng diện tích là 81.356 m² (gồm khu tự chính trang: 16.071 m², Chung cư - nhà xã hội: 31.100 m² và Nhà ở thương mại quy hoạch mới: 34.183 m²).

- Khu giáo dục (Trường THPT Chuyên Tiền Giang) có diện tích 31.974 m².

- Khu công trình công cộng (Nhà văn hóa Lao động) có diện tích 11.000 m².

- Đất công viên cây xanh có diện tích là 22.083 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích là 62.094 m².

6. Quy hoạch không gian kiến trúc và cảnh quan:

a) Khu thương mại dịch vụ:

+ Diện tích khu đất: 5.155 m²; mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

+ Diện tích cây xanh: 20% diện tích đất khuôn viên.

+ Diện tích giao thông - sân bãi: 40% diện tích đất khuôn viên.

+ Tầng cao xây dựng: Từ 1 ÷ 4 tầng.

b) Nhà liên kế: Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng so với chỉ giới xây dựng: 1,2 m đối với đường có lộ giới > 12÷15m và 1,4 m đối với đường có lộ giới > 15m.

- Khu nhà ở liên kế tự chính trang:

+ Diện tích khu đất: 16.071 m².

+ Kích thước các lô đất xây dựng có chiều rộng 5,0m; chiều dài trung bình 17,0m.

+ Mật độ xây dựng: 100%.

+ Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Tầng cao xây dựng: Từ 2 ÷ 4 tầng.

+ Chiều cao tầng trệt: 3,9 m.

+ Chiều cao các tầng lầu: 3,6 m.

+ Nền nhà so với vỉa hè cao: 0,3 m.

- Khu nhà ở liên kế quy hoạch mới:

+ Diện tích khu đất: 34.183 m².

+ Kích thước các lô đất xây dựng có chiều rộng 5,0 m; chiều dài từ 20 m đến 25 m.

+ Mật độ xây dựng: 100%.

+ Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Tầng cao xây dựng: Từ 2 ÷ 4 tầng.

- Vật góc công trình trong khu quy hoạch để đảm bảo tầm nhìn: 7,0m x 7,0m.

- Bán kính của gờ bó vỉa tại giao lộ: Đường nội bộ $R \geq 8m$, đường liên khu vực $R \geq 12m$.

- Cao độ mép đường bình quân: + 2.13.

- Cao độ mép lề: +2.25.

- Vỉa hè lát gạch Terazzo để tạo mỹ quan đường phố.

- Độ dốc vỉa hè: 1%.

- Độ dốc ngang mặt đường giao thông: 2%.

- Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng trên nền đá dăm cấp phối.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Lượng nước dùng nhiều nhất tính toán trong ngày: 2.513 m³/ngày.

- Nguồn cấp nước lấy từ tuyến ống cấp nước sinh hoạt chung của khu vực trên Đường tỉnh 870B.

- Cấp nước chữa cháy: Dọc các tuyến đường trong khu dân cư tại các ngã ba, ngã tư bố trí các trụ cấp nước chữa cháy cách khoảng không quá 200 m.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước:

Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế độc lập hoàn toàn.

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống cống tròn đặt ngầm thông qua các hố ga thu nước dọc theo các trục giao thông và được đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của thành phố.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:

+ Lưu lượng thoát nước bản lớn nhất: 1.815 (m³/ngày), tương đương 30,3 l/s.

+ Nước thải sinh hoạt trong các hộ dân, công trình sẽ được xử lý cục bộ qua hầm tự hoại rồi nối vào hệ thống thu nước bản chung.

+ Hệ thống thoát nước bản được bố trí giữa 2 dãy nhà (hẻm kỹ thuật), riêng với các khu vực không có hẻm kỹ thuật thì hệ thống thoát nước thải bố trí phía vỉa hè.

+ Toàn bộ hệ thống thoát nước bản của khu vực quy hoạch được dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của khu quy hoạch có lưu lượng xử lý khoảng 1.396 m³/ngày trước khi cho thải ra hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực.

đ) Quy hoạch hệ thống xử lý rác thải: Ước tính khối lượng rác thải sinh hoạt khoảng 9.52 tấn/ngày được thu gom rác hàng ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác chung theo quy định.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- + Tổng công suất phụ tải tính toán cho toàn khu quy hoạch 14.348 kW.
- + Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện Quốc gia lưới trung thế 22 kV từ ngoài Đường tỉnh 870B.
- + Lưới điện: Hệ thống tuyến trung thế và hạ thế được thiết kế đi ngầm.
- + Hệ thống chiếu sáng: Bố trí dọc trục giao thông, sử dụng trụ bát giác sắt tráng kẽm hình côn và đèn cao áp bóng Sodium 2 cấp điện áp (250-100)W.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc được đi dưới dạng tuyến phân phối ngầm để cung cấp cho toàn khu dân cư dọc theo trục đường.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường:

*** Trong giai đoạn thi công xây dựng:**

- Có biện pháp tổ chức thi công hợp lý về thời gian thi công, vận chuyển vật tư.
- Hạn chế sử dụng các phương tiện cơ giới, máy móc, thiết bị thi công cũ kỹ để giảm tiếng ồn.
- Bố trí hợp lý tuyến giao thông đi lại, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc.
- Xây dựng các hầm tự hoại tại công trường để tránh gây ô nhiễm nguồn nước. Tận dụng nguồn nhân lực tại địa phương để hạn chế lượng nước thải cũng như nước cấp sinh hoạt.
- Không để các chất ô nhiễm như dầu mỡ, xăng nhớt chảy tràn hoặc thấm vào môi trường đất, xử lý nền móng phải thực hiện theo đúng yêu cầu kỹ thuật.
- Quản lý rác thải sinh hoạt của công nhân và rác trong thi công một cách hợp lý bằng các thùng rác để xe vận chuyển rác của địa phương chở đi xử lý, tái sử dụng.
- Đảm bảo toàn vệ sinh thực phẩm, an toàn lao động... cho công nhân lao động. Thường xuyên kiểm tra sức khỏe công nhân theo định kỳ, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường lao động cho công nhân nhằm phòng ngừa và tránh khả năng lây nhiễm các dịch bệnh.

*** Trong giai đoạn hoàn thành đi vào hoạt động:**

- Khuyến khích người dân hạn chế sử dụng phương tiện cơ giới trong khu vực nội bộ vào những thời gian nghỉ ngơi; hạn chế tốc độ, bóp còi trong khu nội bộ,... nhằm giảm tiếng ồn.
- Trồng cây xanh dọc theo các vỉa hè hai bên đường nội bộ, xây dựng các công viên cây xanh để hạn chế bụi, tạo bóng mát, cảnh quan, chắn gió, cải tạo môi trường không khí trong khu dân cư.
- Trong từng hộ, khu thương mại dịch vụ phải có hầm tự hoại, hố ga, cống thu gom nước thoát hoàn chỉnh rồi dẫn ra hệ thống thoát nước thải sinh hoạt

trong khu dân cư để nối vào hệ thống xử lý nước thải chung trước khi nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Nước mưa trong từng hộ gia đình, khu công cộng, dịch vụ được thoát riêng từ trên mái xuống vỉa hè, để được chảy vào các hố ga thu nước mưa bố trí dọc các tuyến đường.

- Dọc các tuyến phố trong khu bố trí các thùng rác trang trí loại 50 lít để bỏ rác dành cho người đi đường, đồng thời cũng có thể cho các hộ dân xung quanh bỏ vào tránh để bừa bãi gây mùi hôi thối, sinh sản ruồi muỗi... làm ô nhiễm môi trường. Ngoài ra, có thể mỗi dãy phố phải bố trí 1 xe rác loại 660 lít để thu gom rác cho toàn bộ dãy nhà đó. Rác sẽ được thu gom mỗi ngày vào buổi sáng sớm hoặc buổi chiều không được để lâu hơn sẽ làm rác dễ phân hủy (nhất là rác hữu cơ) do bị ủ kín làm phát ra mùi hôi, rác được thu gom vận chuyển đến khu xử lý rác hoặc bãi chôn lấp chất thải rắn của địa phương hoặc khu vực. Điều cần lưu ý với chất thải rắn hiện nay là cần phải tuyên truyền cho người dân về việc phân loại rác tại nguồn, điều này sẽ góp phần lớn trong việc quản lý và xử lý chất thải rắn cho địa phương nói riêng và cho tỉnh Tiền Giang nói chung.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đầu tư xây dựng hạ tầng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Trung An, Thủ trưởng các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành././

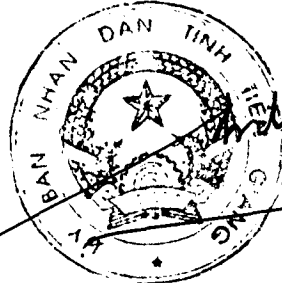
Nơi nhận:

- Như Điều 3;

- Lưu: VT, ĐTXD.

7/18

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH *me*
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Anh Tuấn