

Số: /QĐ-UBND

Châu Thành A, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết
Khu tái định cư Tân Hòa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH A

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hậu Giang về chủ trương đầu tư dự án: Khu tái định cư Tân Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc ban hành Quy định cao độ san lấp tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Hậu Giang định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Tân Hòa;

Căn cứ Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A về việc điều chỉnh khoản 6 Điều 1 Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Chủ tịch UBND huyện Châu Thành A;

Căn cứ Công văn số 286/SXD-QH&ĐT ngày 23 tháng 02 năm 2023 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc góp ý nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Tân Hòa;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Châu Thành A tại Tờ trình số 97/TTr-KT&HT ngày 13 tháng 3 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Tân Hòa với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch

Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Tân Hòa.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

- Vị trí: Khu đất lập quy hoạch thuộc thị trấn Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang với diện tích khoảng 99.919,68 m².

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông Bắc: Giáp đất dân.

+ Phía Đông Nam: Giáp Kênh Ranh.

+ Phía Tây Bắc: Giáp Quốc lộ 61C.

+ Phía Tây Nam: Giáp kênh 6000.

- Tính chất khu vực lập quy hoạch:

+ Quy hoạch khu ở tái định cư có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ để phục vụ nhu cầu chỗ ở, bố trí tái định cư cho những hộ bị di dời giải tỏa, phục vụ xây dựng dự án Khu công nghiệp Tân Hòa và các dự án khác trên địa bàn huyện Châu Thành A.

+ Giúp cho người dân có được nơi ở ổn định, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tạo môi trường sống tiện nghi và hiện đại, làm tiền đề cho tiến trình đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

+ Đầu tư xây dựng mới cơ sở hạ tầng Khu tái định cư.

+ Làm cơ sở pháp lý về lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và quản lý đất đai.

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

- Dân số dự kiến khoảng: 2.200 người.

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân: 45m²/người (theo QCVN01:2021/BXD: 45 - 55 m²/người).
- Đất cây xanh: 2m²/người (theo QCVN01:2021/BXD: ≥ 1 m²/người) .
- Trường mầm non: 1m²/người (theo QCVN01:2021/BXD: $\geq 0,6$ m²/người).
- Cao độ thiết kế san lấp toàn khu : $\geq +2.0$ m (Hệ cao độ Nhà nước).
- Cao độ đỉnh gờ bó vỉa : $\geq +2.2$ m (Hệ cao độ Nhà nước).
- Chiều rộng mỗi làn xe: $\geq 3,5$ m.
- Bề rộng đường: ≥ 02 làn xe ô tô.
- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: 330w/người, cấp điện công cộng 30% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt; cấp điện chiếu sáng đường 1W/m², cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa 0,5W/m².
- Điện năng tiêu thụ chung: 1.000 kWh/người.năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: ≥ 80 lít/người/ngàydêm.
- Tiêu chuẩn cấp nước cho các công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ lượng nước sinh hoạt.
- Tiêu chuẩn cấp nước cho tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt.
- Tiêu chuẩn lượng nước dự phòng, rò rỉ: 15% tổng các chỉ tiêu về cấp nước.
- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy là 10lít/s, với số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy liên tục trong 03 giờ.
- Chất thải rắn: 0,8kg/người/ngàydêm. Thu gom và chuyển đến nơi xử lý.
- Tiêu chuẩn thoát nước thải: $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng 99.919,68m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở	46.189,24	46,23
2	ĐẤT GIÁO DỤC	2.344,00	2,35
3	ĐẤT CÔNG VIÊN -CÂY XANH	4.390,36	4,39
4	ĐẤT TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	427,03	0,43
5	ĐẤT GIAO THÔNG + HẸM KỸ THUẬT	46.569,05	46,6
TỔNG		99.919,68	100

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

5.1. Đất xây dựng nhà ở

- Định hướng quy hoạch dạng nhà ở liên kế phố, bố trí tại các lô đất có ký hiệu A1÷ A12, tổng số là 553 nền nhà, tổng diện tích 46.189,24m².
- Kích thước lô nền: Đối với dãy nhà dọc đường gom Quốc lộ 61C có

kích thước ngang 5m; dài (21-27,5)m, lô góc ngang (5-7,5)m; dài (21-27,5)m. Đối với các dãy nhà còn lại có kích thước ngang 4,5m; dài (18-19)m, lô góc ngang 5m; dài (18-19)m.

- Mật độ xây dựng: Đối với dãy nhà dọc đường gom Quốc lộ 61C $\leq 82\%$. Đối với các dãy nhà còn lại $\leq 100\%$.

- Tầng cao xây dựng: 01-04 tầng (chiều cao tầng trệt cao 4,2m, tầng lầu cao 3,6m).

- Hệ số sử dụng đất: Đối với dãy nhà dọc đường gom Quốc lộ 61C là 3,3. Đối với các dãy nhà còn lại là 4.

- Khoảng lùi xây dựng: Đối với dãy nhà dọc đường gom Quốc lộ 61C chỉ giới xây dựng lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với các dãy nhà còn lại chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

5.2. Đất Giáo dục

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu GD, có diện tích 2.344m², được định hướng quy hoạch để xây dựng Trường Mầm non phục vụ cho nhu cầu học tập của con em nhân dân trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Riêng đối với các cấp giáo dục còn lại được sử dụng chung theo quy hoạch chung đô thị Bảy Ngàn.

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- Hệ số sử dụng đất: 1,2

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh: $\geq 30\%$.

- Tầng cao xây dựng: 1- 3 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ $\geq 4m$ đối với các trục đường tiếp giáp.

- Chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình được quyết định bởi kiến trúc công trình, chiều cao xây dựng tối đa của công trình $\leq 15m$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

5.3. Đất Công viên - Cây xanh

- Được định hướng quy hoạch có tổng diện tích đất là 4.390,36m² để trồng cây xanh kết hợp xây dựng sân chơi, vườn hoa, tạo không gian thông thoáng, hài hòa giữa công trình xây dựng với không gian tự nhiên, cải thiện môi trường khí hậu tốt và phục vụ cho việc nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí hàng ngày của người dân.

- Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$.

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

5.4. Đất xây dựng trạm xử lý nước thải

- Được định hướng quy hoạch có diện tích 427,03m² để xây dựng bể xử lý nước thải ngầm, thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt trong dự án phục vụ trong giai đoạn hiện tại khi chưa có hệ thống xử lý nước thải chung của đô thị.

- Khi hệ thống thoát nước thải chung của đô thị được đầu tư đồng bộ, sẽ đầu nối trực tiếp nguồn thải từ trạm xử lý này sang hệ thống thoát nước chung của đô thị để dẫn về khu xử lý nước thải tập trung.

- Trạm xử lý nước thải được thiết kế theo dạng bể ngầm, trên trồng cỏ kết hợp với hệ thống công viên cây xanh hoặc xây dựng công trình mang điểm nhấn

kiến trúc để tạo cảnh quan cho khu vực.

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Cơ sở thiết kế:

- + Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500.
- + Các tài liệu, số liệu hiện trạng, điều kiện tự nhiên tại khu vực thiết kế.
- + Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Phương án thiết kế:

- + Cao độ thiết kế san nền của khu vực là +2,0m (Hệ cao độ Nhà nước).
- + Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên: $i \leq 0,1\%$.

6.2. Quy hoạch giao thông

- Định hướng tạo trục đường chính kết nối từ đường gom Quốc lộ 61C vào dự án là đường D2 (theo quy hoạch), các trục đường D1 và D3 sẽ là các trục song song với trục D2 kết hợp thành 3 tuyến giao thông chính xuyên suốt dự án.

- Để đảm bảo an toàn giao thông, các trục đường D1 và D2 được đầu nối vào đường gom dọc Quốc lộ 61C và được kết nối với Quốc lộ 61C tại trục đường D3.

BẢNG THỐNG KÊ TÊN ĐƯỜNG VÀ LỘ GIỚI

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Bề rộng đường	
					Mặt đường (m)	Vĩa hè (m)
1	ĐƯỜNG GOM QL61C		141	23	7	9 + 7
2	ĐƯỜNG D1	1 - 1	655,0	14,5	7	4 + 3,5
3	ĐƯỜNG D2	2 - 2	627,0	17,5	9,5	4 + 4
4	ĐƯỜNG D3	3 - 3	630,0	14,0	7	3,5 + 3,5
5	ĐƯỜNG N1	3 - 3	141,0	14,0	7	3,5 + 3,5
6	ĐƯỜNG N2	3 - 3	141,0	14,0	7	3,5 + 3,5
7	ĐƯỜNG N3	3 - 3	141,0	14,0	7	3,5 + 3,5
TỔNG			2.476,0			

* Các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:

- Bán kính bó vỉa tại các giao lộ: $R = 8\text{m}$ đối với các trục đường nội bộ và $R = 12\text{m}$ đối với các trục đường chính.
- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ $4\text{m} \times 4\text{m}$.
- Cao độ mép đường tối thiểu: $+2.05\text{m}$.
- Cao độ đỉnh gờ bó vỉa : $\geq +2.2\text{m}$ (Hệ cao độ Nhà nước).
- Độ dốc mặt đường là 2%, cấu tạo mặt đường thảm nhựa.
- Vĩa hè trồng cây xanh với khoảng cách từ $9\div 10\text{m}$; lát gạch Block có độ dốc 1,5%.

6.3. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Được cấp từ các trạm 110kv/22kv hiện hữu trên tuyến đường tỉnh 931B và được dẫn về khu vực dự án để cung cấp điện (Được đầu tư tuyến cấp điện 22kv kết nối từ dự án đến đường Công vụ 8000 ra hệ thống cấp điện hiện hữu trên đường tỉnh 931B (ngoài ranh quy hoạch) để truyền tải điện về phục vụ dự án. Hoặc đầu tư tuyến cấp điện 22kv kết nối từ dự án đến đường Công vụ 4000 ra hệ thống cấp điện hiện hữu trên đường tỉnh 931B (ngoài ranh quy hoạch) để truyền tải điện về phục vụ dự án).

- Đường dây 22KV: Tuyến trung thế trong khu vực quy hoạch được đấu nối vào tuyến trung thế hiện hữu tại khu vực thị trấn Bảy Ngàn. Tuyến trung thế được thiết kế đi nối. Các xuất tuyến được bố trí thành mạng dọc theo các trục lộ giao thông và phải đảm bảo hành lang an toàn cho tuyến trong đó tuân thủ theo các qui chuẩn ngành.

- Tuyến hạ thế 0,4kV: Xây dựng mới tuyến hạ thế bằng cáp vặn xoắn có tiết diện phù hợp cho các nhánh chính và nhánh phụ, dây đi nối trên không.

- Trạm biến áp: Xây mới 01 trạm biến áp, có công suất $P = 800\text{kVA}$.

- Chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho đường dây chiếu sáng lấy từ trạm biến áp xây dựng mới.

+ Hệ thống chiếu sáng được xây mới để chiếu sáng cho đường nội bộ và các lối đi trong toàn khu vực.

+ Chiếu sáng đường phố bằng đèn cao áp, ánh sáng vàng cam, có công suất từ 150W - 250W hoặc đèn Led tiết kiệm năng lượng. Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo độ rọi tối thiểu trên mặt đường lớn hơn 5(lux) và độ rọi trên vỉa hè lớn hơn hoặc bằng 3(lux). Đèn chiếu sáng được đặt trực tiếp trên cột điện hạ thế, dây đi nối trên không.

+ Chiếu sáng công viên, vườn hoa sử dụng loại trụ đèn trang trí, có kiểu dáng phù hợp với cảnh quan, kiến trúc để tăng mỹ quan cho khu vực.

+ Đèn chiếu sáng được sử dụng hoạt động theo hai chế độ đóng ngắt 50% vào giờ cao điểm hoặc có thể điều chỉnh theo mùa.

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: nguồn nước phục vụ khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước hiện hữu dẫn vào từ trên tuyến đường tỉnh 931B. Nước cung cấp đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng, áp yêu cầu đúng qui định hiện hành.

- Giải pháp cấp nước: Bố trí các tuyến cấp nước theo mạng cấp nước khép kín. Mạng lưới cấp nước lắp mới được sử dụng loại ống: uPVC hoặc HDPE.

- Giải pháp cứu hoả: Trên mạng cấp nước có bố trí các trụ cứu hoả đặt tại ngã 3, ngã 4 và những nơi thuận lợi nhằm phục vụ cho việc cấp nước chữa cháy. Khoảng cách bình quân 100-150m/trụ.

- Tổng lưu lượng sử dụng nước kể cả lưu lượng cấp nước chữa cháy: 441m³/ngđ.

6.5. Quy hoạch thoát nước

- Nước mưa: là loại nước thải quy ước sạch, nước mưa được hố ga thu vào mạng lưới tuyến ống, xả thẳng ra kênh rạch.

+ Hình thức đường ống: Nước được vận chuyển trong hệ thống ống kín, ống được sử dụng là ống bê tông cốt thép, bố trí dưới vỉa hè đường giao thông.

+ Hình thức hố ga, cửa xả nước: trên từng tuyến ống có đặt những hố ga có nắp đan đậy và lưới chắn rác, lọc cát..., nhằm thu hết nước bề mặt và nước trong lưu vực tính toán, đảm bảo thoát nước mưa trong thời gian ngắn, không gây hiện tượng ngập úng cục bộ.

- Hệ thống thoát nước thải: hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

+ Chọn hình thức thoát nước riêng nước thải sau khi sử dụng sinh hoạt được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi dẫn ra cống chung và được dẫn đến hệ thống xử lý tạm.

+ Hình thức đường ống: Nước được vận chuyển trong hệ thống ống kín, loại ống được sử dụng: ống nhựa uPVC hoặc ống HDPE.

+ Hình thức thoát nước là thoát trong hệ thống ống kín, bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông chính, ngoài ra bố trí dọc giữa những hẻm kỹ thuật. Trên từng tuyến ống có đặt những hố thăm để bảo trì, sửa chữa khi gặp sự cố.

6.6. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Trên vỉa hè cách khoảng 50m có đặt thùng rác công cộng. Rác trong hộ gia đình và công trình công cộng cho thùng rác công cộng. Hằng ngày có xe lấy rác đến lấy rác chuyển vào bãi trung chuyển và sau đó chuyển đến bãi xử lý rác tập trung của tỉnh.

- Khối lượng rác thải được tính toán theo dân số của dự án. Tỷ lệ thu gom là 0,8 (kg/người-ngày) tương ứng với 100% dân số đảm bảo vệ sinh môi trường.

6.7. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp thông tin: Từ tổng đài bưu điện trên tuyến đường tỉnh 931B được dẫn các tuyến cáp chính đến khu vực. Từ đây sẽ có các tuyến cáp đồng đưa tới các công trình công cộng, công trình nhà ở trong khu vực thiết kế theo yêu cầu.

- Giải pháp thiết kế: Chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

- Mạng lưới quy hoạch: Từ tuyến cáp nguồn chính triển khai các tuyến cáp chính theo mạng hình bus với hình thức phối cáp 1 cấp.

- Tuyến cáp chính: Cáp chính sử dụng cáp quang. Bố trí phối quang trên tuyến cáp chính đảm bảo bán kính phục vụ mỗi tủ 300m, dung lượng từ 200-600 đôi. Tuyến cáp phối: Sử dụng cáp quang tới vị trí hộp phối quang.

- Tuyến cáp thuê bao: sử dụng cáp quang dẫn tới từng hộ thuê bao. Sử dụng tủ phối quang lắp đặt ngoài trời.

Điều 2. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện; Thủ trưởng các phòng, ban, ngành huyện có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Hòa và Chủ đầu tư thực hiện dự án chịu trách nhiệm thi hành Quyết định kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng tỉnh;
- Như Điều 2;
- Lưu: VT, NCTH01,PD.

D:\Droptin\Nam 2023\ Quy hoạch\1. Xây dựng\Quy định

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Nhân