

Số: 5845/QĐ-UBND

Tân Châu, ngày 15 tháng 8 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN CHÂU

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương được Quốc hội thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 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 chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 26/4/2017 về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, kèm theo quyết định này là “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng” mã số QCVN 01:2021/BXD.

Căn cứ Thông báo số 449/TB-SXD ngày 22/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Thông báo số 727/TB-VP ngày 30/3/2021 của Văn phòng HĐND và UBND thị xã về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Trần Hoàng Hải tại buổi làm việc, nghe đơn vị tư vấn thông qua phương án đầu tư xây dựng chợ Phú Bình - xã Phú Lộc và Bến xe khách Tân Châu – phường Long Phú.

Căn cứ Quyết định số 5109/QĐ-UBND ngày 17/8/2021 của UBND thị xã Tân Châu về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công

trình: Đắp đê bao san lấp mặt bằng xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư Chợ Phú Bình. Địa điểm xây dựng: xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu, An Giang.

Căn cứ Thông báo số 2694/TB-VP ngày 22/10/2021 của Văn phòng HĐND và UBND thị xã Tân Châu về việc Ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Nguyễn Ngọc Vệ tại buổi họp với các đơn vị liên quan về tiến độ thực hiện một số dự án trên địa bàn thị xã.

Căn cứ Quyết định số 182/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một phần đồ án quy hoạch chung thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Công văn số 1999/SXD-QH ngày 14/6/2022 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc ý kiến tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu;

Xét Tờ trình số 913/TTr-QLĐT ngày 12/8/2022 của phòng Quản lý đô thị (kèm Kết quả thẩm định số 912/TTr-QLĐT ngày 12/8/2022 của Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu về việc thẩm định Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu.

2. Đại diện Chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu.

3. Phạm vi Tổng mặt bằng: Khu quy hoạch Có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc tiếp giáp nhà dân;
- Phía Tây Nam tiếp giáp Kênh Bảy Xã;
- Phía Đông Bắc tiếp giáp đất vườn ruộng;
- Phía Đông Nam tiếp giáp Kênh Bảy Xã.

4. Mục tiêu – tính chất:

4.1. Mục tiêu:

- Tận dụng quỹ đất sẵn có để phát triển thương mại và nhà ở kết nối hạ tầng theo định hướng quy hoạch chung được duyệt và quy hoạch xã nông thôn mới .
- Tạo môi trường thuận lợi cho người dân trao đổi, mua bán hàng hóa nhằm phát triển kinh tế trong khu vực.
- Phát triển nhà ở đô thị. xử lý các vấn đề về môi trường.
- Kết nối hạ tầng giao thông khu vực được thuận lợi trong việc lưu thông liên khu trong đô thị, góp phần điều tiết giao thông không để ùn tắc giao thông;

- Chinh trang kết nối đô thị với hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và tạo chỗ ở ổn định cho người dân;

- Làm cơ sở mời gọi doanh nghiệp đầu tư dự án, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội;

- Làm cơ sở để lập và triển khai thực hiện dự án đầu tư.

- Làm cơ sở để cấp đất, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4.2. Tính chất:

- Kết nối hạ tầng kỹ thuật từ đường huyện 62 với đường xã

- Tạo quỹ đất cho phát triển dân cư đô thị.

5. Quy mô:

- Diện tích quy hoạch khoảng : 1,79 ha.

- Dân số khoảng : 130 người.

6. Nội dung quy hoạch:

Bảng quy hoạch cân bằng sử dụng đất:

TT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	4.756,8	26,58
2	Đất công trình thương mại – chợ	2.145,7	11,99
	<i>Chợ bách hóa (30 kiot) + WC</i>	384	
	<i>Chợ tươi sống (28 sạp)</i>	252	
	<i>Sân chợ + tự sản tự tiêu</i>	1.509,7	
3	Đất trường mẫu giáo Phú Lộc	1.044	5,83
4	Đất cây xanh	2.747,55	15,35
	<i>Cây xanh mặt nước</i>	2.355,95	
	<i>Công viên cây xanh</i>	391,60	
5	Đất taluy	776,35	4,34
6	Bể xử lý nước thải	106,00	0,59
7	Đất giao thông	6.317,5	35,31
Tổng cộng		17.893,9	100

6.1. Đất dân cư mới: 4.756,80 m² chiếm 26,58%.

- Bao gồm 3 lô đất: Lô A-B-C, có tổng diện tích là 4.756,80 m², chiếm tỉ lệ 26,58%. Tổng số nền 43 nền nhà phố dạng liên kế.

- Mật độ xây dựng có thể không chế bằng diện tích lỗ thông tầng

- Tầng cao tối đa: 3 tầng

- Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ

- Tầng trệt cao: 3,6m - 4m.

- Các tầng còn lại cao: 3,3m - 3,6m

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: < 300 mm.
- Độ vuton ban công tối đa: 1,2m;

6.2 Khu đất thương mại dịch vụ: Ký hiệu: TMDV.

- Bao gồm 01 lô đất:
- + Diện tích: 2.145,70 m². Chiếm tỉ lệ 11,99 %
- + Tầng cao tối đa: 1tầng.
- + Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 4m về phía đường.
- + Mật độ xây dựng: 60%.

6.3. Khu đất giáo dục: Ký hiệu: DGD.

- Bao gồm 01 lô đất:
- + Diện tích: 1.044,00 m². Chiếm tỉ lệ 5,83 %
- + Tầng cao tối đa: 2 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Mật độ xây dựng: 40%.

6.4. Khu cây xanh:

- Tổ chức khu cây xanh nằm phía bắc khu quy hoạch và cặp kênh mương nhằm tạo điểm nhấn, tạo cảnh quan cho khu vực. Tổng diện tích 2.747,5 m². Chiếm tỉ lệ 15,35% toàn khu.

6.5. Đất giao thông hạ tầng:

- Tổng diện tích đất giao thông 6.317,50 m², chiếm tỷ lệ 35,31% tổng diện tích toàn khu.

6.6. Khu xử lý nước thải:

- Khu xử lý nước thải có vị trí phía bắc khu quy hoạch, trong khu đất cây xanh có diện tích 106 m², chiếm tỷ lệ 0,59% tổng diện tích toàn khu

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Bảng thống kê hệ thống giao thông

STT	Tên đường	Chiều dài	Lộ giới	Chiều rộng (m)			
		(m)		Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Mặt cắt
	Tổng cộng	564					
1	Đường số 1	61	13	3	7	3	1-1
2	Đường số 2	118	14	3	7	4	2-2
3	Đường số 3	128	14	4	7	3	3-3
4	Đường huyện ĐH62	141	7	1	5	1	5-5
5	Đường xã	116	7	1	5	1	4-4

- Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực lập quy hoạch: 6.317,50 m² chiếm tỷ lệ 35.31%. Trong đó diện tích lòng đường 3.693,30 m² và vỉa hè khoảng 1.875,10 m² và hẻm kỹ thuật 749,10 m², có các đặc điểm chính sau:

- Kết nối giao thông bên trong khu quy hoạch ra bên ngoài bằng tuyến đường tuyến đường số 1 kết nối đường Huyện 62 với lộ giới 3-7-3. Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng. Và đường số 2, số 3 kết nối tuyến đường xã. Có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 4m về phía chợ.

- Cao độ đỉnh đường phải tương đồng, hài hòa độ dốc chuyển tiếp với các đường hiện hữu xung quanh. Đảm bảo kết nối các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như: Cấp thoát nước, lối đi bộ.

- Các hẻm kỹ thuật: Bố trí các hẻm kỹ thuật khoảng cách các dãy lô nền nhỏ hơn 60m bố trí 1 hẻm. Chức năng của các hẻm này là để phục vụ việc thoát người khi cần thiết, trong quản lý quy hoạch không cho phép xây dựng (từ dưới đất đến trên không). Chiều rộng các hẻm này là 4m

7.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

7.2.1. San nền:

- Cao trình san lấp lấy bằng với cao trình tim đường Huyện 62 hiện trạng: +6.4m (CĐQG).

- Cao trình đê bao: +6.6m (CĐQG)

- Nhằm tránh hiện tượng ngập úng xung quanh phạm vi công trình do công tác bơm cát san lấp mặt bằng cần thoát nước, làm hồ thu nước. Sử dụng máy bơm bơm nước vào hồ ga hiện trạng .

7.2.2. Hệ thống cấp nước, thoát nước mưa:

a. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát: Các tuyến cống ngầm dọc theo các tuyến đường trục chính và các tuyến đường nội bộ, thu nước mưa mặt đường và nước mưa từ các lô đất chảy xuống đường dẫn về cửa xả mương

- Trong khu quy hoạch xây dựng các tuyến cống ngầm dọc theo các tuyến đường trục chính và các tuyến đường nội bộ, thu nước mưa mặt đường và nước mưa từ các lô chảy xuống đường, dẫn về đường mương nước.

- Vật liệu sử dụng của hệ thống thoát nước mưa là cống BTCT. Các cống có đường kính fi 600, l = 439,4 m, tải cấp thấp bố trí dọc vỉa hè.

- Thiết kế hệ thống là hồ ga và hồ thu. Các hồ ga và hồ thu trên vỉa hè có kết cấu bê tông. Các hồ ga dưới lòng đường được đổ bê tông và đập bằng vật liệu chịu lực tốt.

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu 1/D.

* Tổng lưu lượng nước mưa đổ về cửa xả là $Q = 27,22 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

b. Hệ thống cấp nước:

Tính toán lượng nước cấp		
* Nước cấp sinh hoạt: qsh =	15,60	
+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt q =	120	l/ng/ngđ
+ Tỷ lệ dân số được cấp nước f =	100	%
+ Số dân được cấp nước	130	người
+ Lượng nước cấp cho sinh hoạt dự kiến: $qsh = q \times f \times N / 1000$	15,60	m ³ /ngày đêm
* Nước cấp cho công trình công cộng qctr = 35% x qsh	5,46	m ³ /ngày đêm
* Nước PCCC: Qcc =	54,00	
+ Số đám cháy n =	1,00	
+ Lưu lượng của 1 họng chữa cháy qcc =	15,00	l/s
+ Thời gian cần để dập tắt 1 đám cháy t =	1	giờ
+ Tổng lượng nước cho PCCC $Qcc = n.qcc.t/1000 =$	54	m ³
* Nước phục vụ công cộng: qdv = 10% x qsh	1,56	m ³ /ngày đêm
* Tưới cây + rửa đường: qtc = 8% x qsh	1,25	m ³ /ngày đêm
* Nước cho bản thân nhà máy: qnm = 4% x qsh	0,62	m ³ /ngày đêm
* Nước dự phòng rò rỉ: qdp = 15% x qsh	2,34	m ³ /ngày đêm
+ Tổng lưu Lượng nước cấp: QngàyTB = qsh + qctr + Qcc+ qdv + qtc + qnm+ qdp	80,83	m ³ /ngày đêm

c. Giải pháp thực hiện:

- Hiện trạng đã có tuyến ống cấp nước sạch chạy dọc đường Huyện 62, cung cấp nước sinh hoạt cho khu vực quy hoạch.

- Đối với mạng lưới đường dây đường ống:

+ Chọn giải pháp cấp nước bằng hệ thống ống HDPE đường kính $\Phi 110$ D 8.1mm, L = 556,4 m đầu nối từ mạng lưới cấp nước chung trên đường Huyện 62 cung cấp cho khu quy hoạch, ống đặt âm vỉa hè.

+ Hệ thống ống cấp được sử dụng bằng ống HDPE không chèn độ sâu chôn ống từ 0,5-1 m cách mép trong vỉa hè 0,5-1,0m (chỉ giới đường đỏ).

+ Trụ cứu hỏa cũng được bố trí tại các nút giao thông ven đường bán kính phục vụ chữa cháy 150m. Trụ bơm chữa cháy 02 trụ.

7.3. Hệ thống cấp điện:

- Tính toán điện năng cần sử dụng:

+ Khu dân cư: Phụ tải: 500 W/người .

Stt	Loại phụ tải	Quy mô	Đvt	Chỉ tiêu	Đvt	C.suất
						(kwh/ng)
1	Công suất điện sinh hoạt					48,75
	Dân cư dự kiến	130	Ng	500	w/ng	65
	Công suất có kể đến hệ số đồng thời Kđt = 0.75					48,75
2	Chiếu sáng sân	15	bộ	100	W	1.5
3	Nhu cầu điện					50,25
4	Dự phòng+ sụt áp 10%					5,025
5	Tổng P					55,275

Tổng nhu cầu sử dụng điện quy đổi ra công suất máy biến áp

Hệ số công suất $\cos\Phi = 0.9$

Phụ tải toàn phần

$Stt = P/\cos\Phi = 61,42 \text{ KVA}$

Chọn trạm biến áp 75 KVA (1 x 75) KVA

7.3.1.Lưới điện hiện trạng:

- Hiện hữu có Tuyến trung thế 3P – 22KV trên đường huyện 62 và có tuyến hạ thế 3P-4D-380V phục vụ cho khu dân cư hiện trạng. Hệ thống tuyến trung thế 3P – 22KV và Hạ thế 3P – 4D – 380V này đi nổi sử dụng trụ điện BTLT 12m & 8,5m hiện hữu lắp đặt trên vỉa hè, dây dẫn hiện hữu sử dụng cáp nhôm trung thế 4x95mm² và hạ thế sử dụng cáp nhôm vặn xoắn ABC 4x70mm².

7.3.2.Lưới điện xây dựng mới:

- Đường dây nhánh rẽ trung thế 3P – 22KV và lắp trạm biến áp T1 (1x100 KVA) 3P – 100 KVA được xây dựng mới trên vỉa hè tại góc tuyến đường số 1 nối với đường Huyện 62.

+ Hạ thế sử dụng trụ BTLT 8,5m cho toàn tuyến, xây dựng mới lắp đặt trên các vỉa hè cách bó vỉa từ 0,25m đến 0,5m.

+ Dây dẫn được lắp đặt nổi trên trụ điện cho các tuyến hạ thế 3P-4D-380V xây dựng mới trong khu dân cư sử dụng cáp nhôm vặn xoắn ABC 4x70 mm². Được treo trên trụ điện BTLT 8,5m, sử dụng bulon móc treo.

+ Tiếp đất lập lại của toàn bộ hệ thống được lắp mới hoàn toàn thông qua cọc tiếp đất 16x2400 và cáp đồng trần 25mm².

7.3.3. Chiếu sáng công cộng:

Hệ thống đèn chiếu sáng công cộng được thiết kế mới với phương án như sau:

+ Chiếu sáng đường trong khu vực được thiết kế lắp trên trụ điện BTLT 8,5m sử dụng đèn STK Ø60 cao H=2m vươn 1.5m. Bóng đèn Led 100W, ánh sáng trắng số lượng 15 bộ.

+ Dây trục chính sử dụng cáp đôi bọc CVV 3x16mm² đi nổi trên trụ BTLT.

+ Dây dẫn lên đèn sử dụng cáp đồng bọc CVV 3x1,5 mm² và được bảo vệ thông qua cầu chì nhựa, cầu chì đuôi cá và đóng ngắt thông qua MCB 2P, Cotactor 3P và đồng hồ hẹn giờ, tủ điện đặt tại trạm biến áp T1 (3x37.5 KVA) 3P – 112.5 KVA.

7.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

7.4.1. Thoát nước thải:

- Lượng nước thải lấy bằng 90% lượng nước sinh hoạt. $Q_{nt} = 90\% \times 80,83 = 72,747 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với mạng lưới thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình nhà ở, được thu gom bằng hệ thống ống HDPE B300 trên phía sau nhà. Dẫn về đầu nổi hệ thống xử lý nước thải tập trung phía bắc của khu dự án thuộc phần đất cây xanh. Xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống nước thải chung của khu vực.

- Hệ thống cống thoát nước thải sử dụng ống HDPE đường kính fi 300. Độ sâu chôn cống đầu $0,3\text{m} + D$ (đường kính ống) so với cote vỉa hè, độ dốc tuyến 0,5% tại vị trí vượt đường, độ sâu chôn cống tối thiểu $0,5\text{m} + D$ so với cote đỉnh đường;

- Hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau khoảng 30 - 40m

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu theo TCVN 7957-2008

- Mạng lưới thoát nước thải là hệ thống ngầm dưới đất. Toàn bộ nước thải được thu về cống thu nước thải tập trung trong khu cây xanh của quy hoạch.

7.4.2. Vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu thu gom rác thải: 0,9 kg/người/ngày. Tổng lượng rác thải phát sinh trong khu quy hoạch là 117 kg/ngày:

+ *Giải pháp thực hiện:*

- Bố trí các thùng rác trên vỉa hè với khoảng cách hợp lý tại các trục đường ven vỉa hè để thu gom rác của các hộ dân. Rác thải được xí nghiệp môi trường đô thị chi nhánh TX Tân Châu tổ chức thu gom hàng ngày, đưa về nhà máy xử lý rác thải tập trung của thị xã.

7.5. Hệ thống thông tin liên lạc

- Dân số: 130 người

- Tiêu chuẩn 20 máy/ 100 dân: tổng cộng 26 máy
- Dự phòng 10%: 3 máy
- Tổng cộng 29 máy

Hệ thống dây cáp được đi nổi trên các trụ điện.

Điều 2. Ban hành kèm theo quyết định này là bản Quy định quản lý theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu phối hợp với Ủy ban nhân dân phường xã Phú Lộc tổ chức công bố Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết thực hiện.

Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn Ủy ban nhân dân xã Phú Lộc tổ chức quản lý xây dựng đúng theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ Phú Bình, xã Phú Lộc, thị xã Tân Châu được duyệt và Quy định quản lý kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã, Trưởng phòng Quản lý Đô thị, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Kinh tế, Giám đốc Ban Quản lý dự án ĐTXD khu vực thị xã Chủ tịch UBND xã Phú Lộc và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT, ndang.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Ngọc Vệ