ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN CHÂU	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3156/QĐ-UBND	*Tân Châu, ngày 20 tháng 4 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú – Phú Vĩnh), thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang

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 sử 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 hường 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 Quyết định số 6216/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND thị xã Tân Châu về việc phê duyệt Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án: San lấp kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú – Phú Vĩnh), phường Long Phú, thị xã Tân Châu;

Căn cứ Quyết định số 14401/QĐ-UBND ngày 24/08/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú – Phú Vĩnh), thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Xét Tờ trình số 462/TTr-QLĐT ngày 18/04/2022 của phòng Quản lý đô thị (kèm Kết quả thẩm định số 461/KQTĐ-QLĐT ngày 18/04/2022 của Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Kênh Vĩnh An (Đoạn Long Phú – Phú Vĩnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Kênh Vĩnh An (Đoạn Long Phú – Phú Vĩnh), với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Kênh Vĩnh An (Đoạn Long Phú – Phú Vĩnh).

2. Đại diện Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thị xã Tân Châu.

3. Phạm vi Tổng mặt bằng: Khu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú – Phú Vĩnh); Có tứ cận như sau:

+ Hướng Tây Bắc: giáp dân cư đường Nguyễn Thị Định;

+ Hướng Đông Nam: giáp đường dân cư đường tỉnh 953;

+ Hướng Đông: giáp dân cư kênh Vĩnh An hiện hữu;

+ Hướng Tây: giáp Kênh Thần Nông.

4. Mục tiêu – tính chất:

4.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung phát triển kinh tế xã hội thị xã Tân Châu;

- Tạo cảnh quan, kiến trúc, môi trường trong khu vực quy hoạch;

- Tạo cơ sở pháp lý tổ chức không gian xây dựng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật;

- Quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch.

- Làm cơ sở để lập kế hoạch sử dụng đất, giao đất và cấp phép xây dựng.

4.2. Tính chất:

- Khu vực lập quy hoạch là khu dân cư được xây dựng kiến trúc cảnh quan và kết nối hạ tầng đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

- Là khu dân cư đô thị mật độ trung bình, kết hợp cải tạo chỉnh trang đô thị và bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh.

5. Quy mô:

- Quy mô dân số : khoảng **6.000** người.

- Quy mô đất đai: khoảng **28,58** ha.

6. Nội dung quy hoạch:

Bảng quy hoạch cân bằng sử dụng đất:

STT	Thành phần đất đai	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư	127.577,25	44,64
	- Đất nhà ở chỉnh trang	85.972,75	30,08
	- Đất ở liền kề	41.604,50	14,56
2	Đất ở thương mại – dịch vụ	1.114,43	0,39
3	Đất giao thông	144.804,32	50,67
4	Đất kỹ thuật	1.104,16	0,39
	- Xử lý nước thải	478,23	0,17
	- Cây xanh cách ly	625,93	0,22
5	Đất công viên – cây xanh	11.191,62	3.97
	TỔNG CỘNG	**285.791,78**	**100,00**

6.1. Đất dân cư: Tổng diện tích **127.577,25 m^2**.

6.1.1.Đất nhà ở chỉnh trang: có tổng diện tích **85.972,75 m^2**, được bố trí cụ thể như sau:

a. Đất nhà ở chỉnh trang (tiếp giáp đường tỉnh 953).

- Ký hiệu : **HH1-HH8.**
- Tầng cao xây dựng tối đa : ≤5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 80-100% (tuân theo quy chuẩn xây dựng)
- Chỉ giới xây dựng : Trùng chỉ giới đường đỏ.

b. Đất nhà ở chỉnh trang (tiếp giáp đường Nguyễn Thị Định).

- Ký hiệu : **HH 9-HH18.**
- Tầng cao xây dựng tối đa : ≤5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 80-100% (tuân theo quy chuẩn xây dựng)
- Chỉ giới xây dựng :
  + Trùng chỉ giới đường đỏ.
  + Lùi ≥1m so với ranh phía sau nhà.

6.1.2.Đất ở liền kề: có tổng diện tích **41.604,50 m^2**, được bố trí cụ thể như sau:

a. Đất ở liền kề (tiếp giáp đường tỉnh 953).

- Ký hiệu : **L10.**

- Tầng cao xây dựng tối đa : ≤5 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa : 80-100% (tuân theo quy chuẩn xây dựng)

- Chỉ giới xây dựng : Trùng chỉ giới đường đỏ.

b. Đất ở liền kề (tiếp giáp đường D1 và D2).

- Ký hiệu : **L1-L9.**

- Tầng cao xây dựng tối đa : ≤4 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa : 80-100% (tuân theo quy chuẩn xây dựng)

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Lùi ≥1m so với ranh phía sau nhà.

6.2. Đất ở thương mại – dịch vụ: Tổng diện tích **1.114,43 m^2**.

6.2.1 Đất ở thương mại dịch vụ (tiếp giáp đường tỉnh 953):

- Ký hiệu : **TMDV.**

- Tầng cao tối đa : ≤5 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa : 80%.

- Chỉ giới xây dựng : Trùng chỉ giới đường đỏ.

6.2.2 Đất thương mại dịch vụ (tiếp giáp đường D2):

- Ký hiệu : **TMDV.**

- Tầng cao tối đa : ≤4 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa : 80%.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Lùi ≥1m so với ranh phía sau nhà.

6.3. Đất kỹ thuật (Xử lý nước thải + Cây xanh cách ly): Tổng diện tích **1.104,16 m^2**.

- Ký hiệu : **KT.**

- Tầng cao xây dựng tối đa : 1 tầng.

- Chỉ giới xây dựng khu Xử lý nước thải: Lùi ≥5m so với đường tiếp giáp.

6.4. Đất công viên – cây xanh: Tổng diện tích **11.191,62 m^2**.

- Ký hiệu : **CX.**

- Tầng cao xây dựng tối đa : 1 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa : 5%.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Cập nhật, kết nối mạng lưới giao thông ĐT953 và QL80B.
- Đảm bảo sự liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng trong khu đô thị.

Bảng thống kê hệ thống giao thông

STT	Tên đường	Chiều dài	Lộ giới	Chiều rộng (m)			
		(m)	(m)	Vỉa hè trái	Mặt đường	Vỉa hè phải	Dải ngăn cách
	Tổng cộng	**10.555,52**					
1	Quốc lộ 80B	54,45	29	10	9	10	
2	Đường tỉnh TL953	3.332,90	21	4	13	4	
3	Đường Nguyễn Thị Định	3.375,92	12	3	6	3	
4	Đường số 1	64,96	24	6	12	6	
5	Đường số 2	73,12	24	5	12	5	2
6	Đường số 3	64,82	24	6	12	6	
7	Đường N1	38,50	7	1	5	1	
8	Đường N2	35,23	7	1	5	1	
9	Đường N3	35,54	7	1	5	1	
10	Đường N4	64,27	12	3	6	3	
11	Đường N5	71,38	17	4	9	4	
12	Đường N6	68,49	17	4	9	4	
13	Đường N7	60,19	12	3	6	3	
14	Đường D1	276,43	7	1	5	1	
15	Đường D2	2.939,32	7	1	5	1	

7.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

7.2.1. San nền:

- Cao trình san lấp : + 5,450 (CĐQG).
- Tổng khối lượng san lấp : 525.723,13 m^3

7.2.2. Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước bẩn.
- Sử dụng cống ngầm bằng bê tông cốt thép đúc sẵn, đường kính từ Þ400 đến Þ1200, độ dốc đáy cống ≥ 1/D.
- Các hố ga trên các đoạn cống đặt thẳng được bố trí với khoảng cách từ 25-30m phù hợp với hiện trạng và kích thước của từng loại cống.

- Cửa xả được thiết kế tại điểm cuối của tuyến cống xả trực tiếp ra nguồn tiếp nhận, đảm bảo không bị trượt sạt, xói mòn do nước kênh và nước trong cống gây ra. Vị trí cửa xả được bố trí cuối tuyến thoát ra kênh Thần Nông.

Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mưa dự kiến:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT D600	m	5.572,0
2	Hố ga D600	cái	206,0
3	Cống BTCT D800	m	4.954,0
4	Hố ga D800	cái	169,0
5	Cống BTCT D1000	m	5.251,0
6	Hố ga D1000	cái	221,0
7	Cống BTCT D1200	m	235,0
8	Hố ga D1200	cái	12,0
9	Cửa xả	cửa	3,0

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

7.3.1. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thải nước: 80% Tiêu chuẩn cấp nước.

- Các hố ga thăm xây mới đi theo tuyến thoát nước thải được lắp đặt ở những chỗ nối các tuyến cống, đường cống chuyển hướng, thay đổi độ dốc.

- Các hố ga trên các đoạn cống đặt thẳng được bố trí với khoảng cách từ 25-30m phù hợp với hiện trạng và kích thước của từng loại cống.

- Tuyến cống thoát nước thải được đặt tại vị trí trên vỉa hè của các tuyến đường thu nước thải sinh hoạt từ các hộ dân và các công trình công cộng dẫn về **khu xử lý nước thải tập trung** của khu quy hoạch.

- Vật liệu: sử dụng cống bê tông cốt thép đúc sẵn có đường kính từ Þ300.

Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước thải dự kiến

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT D300	m	6.364
2	Hố ga	cái	240
3	Trạm xử lý nước thải	trạm	01

7.3.2. Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn: Tiêu chuẩn rác thải 0,9kg/người.ngày.Bố trí các thùng rác trên vĩa hè với khoảng cách hợp lý tại các trục đường Tỉnh 953, Nguyễn Thị Định, đường D2 để thu gom gác thải của các hộ dân. Rác thải được xí nghiệp môi trường đô thi chi nhánh thị xã Tân Châu tổ chức thu gom hàng ngày, đưa về khu rác thải tập trung của thị xã.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

7.4.1. Nguồn nước: Xí nghiệp điện cấp nước thị xã Tân Châu cung cấp.

7.4.2. Tính toán nhu cầu dùng nước:

- Dân số : 6.000 dân.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt (Qsh) : 150 l/ng.ngđêm.
- Tiêu chuẩn cấp nước dịch vụ (Qdv) : ≥10% Qsh.
- Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây, rửa đường (Qtc) : ≥10% Qsh.
- Nước rò rỉ, dự phòng, PCCC(Qtt) : ≥15% (Qsh+Qdv+Qtc).
- Nước nhà máy XLNT(Qxlnt) : 10% (Qsh+Qdv+Qtc+Qtt).

Bảng tổng khối lượng hệ thống cấp nước dự kiến

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống uPVC Þ168	m	3.460
2	Ống uPVC Þ114	m	13.650
3	Trụ chữa cháy	trụ	68

7.5.Quy hoạch hệ thống cấp điện - chiếu sáng:

7.5.1. Nguồn cấp: Nguồn điện cung cấp cho khu dân cư là tuyến trung thế hiện hữu trên đường tỉnh 953.

7.5.2. Tính toán nhu cầu dùng điện:

- Dân số : 6.000 dân
- Chỉ tiêu điện năng : 1.500kwh/người/năm.
- Chỉ tiêu phụ tải : 500 W/người.
- Chỉ tiêu cấp điện công cộng & dịch vụ : 35%Psh.

Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống cấp điện dự kiến

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường dây trung thế di dời	m	3.385
2	Đường dây hạ thế	m	16.485
3	Đường dây chiếu sáng	m	13.130
4	Trạm biến áp 630 kVA	trạm	01
5	Trạm biến áp 2000 kVA	trạm	01
6	Trạm biến áp 2500 kVA	trạm	01

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Kéo tuyến cáp đi trên tuyến tỉnh lộ 953 từ viễn thông bưu điện tới đấu nối vào khu quy hoạch.

- Mạng lưới cáp thông tin nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp của từng khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

- Đáp ứng đầy đủ nhu cầu cho khu dân cư về các dịch vụ viễn thông:

Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thông tin liên lạc dự kiến

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Phòng máy A&P	phòng	02
2	Máy phát điện tự động	máy	02
3	Tủ cáp	tủ	34
4	Hộp cáp	hộp	147
5	Cáp quang 96ADSS	mét	5.611
6	Cáp quang 24ADSS	mét	7.644

8. Cây xanh:

- Cây xanh đường phố và cây xanh công viên cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực.

- Hệ thống cây xanh đường phố phải tuân thủ các yêu cầu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm *(không trồng cây dễ gãy, đổ)* và lựa chọn loại cây trồng phải đảm bảo theo Quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang được ban hành kèm theo Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 29/7/2014 của UBND tỉnh An Giang. Và Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang

9. Thiết kế đô thị: Nội dung thiết kế đô thị tại từng khu vực như: tầng cao, mật động xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất, mật độ cây xanh tối thiểu và chỉ giới xây dựng,... được xác định theo Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án quy hoạch.

10. Đánh giá tác động môi trường:

Trong phạm vi nghiên cứu Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú - Phú Vĩnh), việc đánh giá môi trường chiến lược này mang tính định hướng, làm cơ sở để Chủ đầu tư thực hiện công tác báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định khi tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng.

- Thu thập, phân tích, đánh giá sơ bộ hiện trạng môi trường.

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của việc thực hiện quy hoạch.

- Phân tích đánh giá môi trường tại thời điểm hiện tại, diễn biến môi trường khi chưa thực hiện quy hoạch, phân tích diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch và đưa dự án vào hoạt động

- Xác định các vấn đề về môi trường đã hoặc chưa giải quyết được trong đồ án quy hoạch này, trên cơ sở đó đề xuất, kiến nghị các giải pháp và kế hoạch để giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường trong khu vực, đảm bảo các yêu cầu, tiêu chuẩn về môi trường: Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt: TCVN5942-1995.

Điều 2. Ban hành kèm theo quyết định này là bản Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ xây dựng lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú - Phú Vĩnh).

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thị xã Tân Châu phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Long Phú tổ chức công bố Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú - Phú Vĩnh) 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 phường Long Phú tổ chức quản lý xây dựng đúng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú - Phú Vĩnh) 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, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thị xã Tân Châu, thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Long Phú 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