

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, 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;

Căn cứ 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 số 30/2009/QH12, 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 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 Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 26/04/2017 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 1432/SGTVT-QLKCHTGT ngày 05/7/2021 của Sở Giao thông Vận tải tỉnh An Giang về việc ý kiến đóng góp về tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Căn cứ Văn bản số 1990/STNMT-ĐĐ ngày 25/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang về việc góp ý quy hoạch chi tiết Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Căn cứ Văn bản số 1402/SNNPTNT-QLXDCT ngày 30/6/2021 của Sở Nông nghiệp và PTNT tỉnh An Giang về việc góp ý Quy hoạch về tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Căn cứ Hồ sơ Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Quy hoạch Xây dựng Đất Việt lập;

Căn cứ Văn bản số 2431/SXD-QH ngày 19/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc Ý kiến tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Căn cứ Kết quả thẩm định số 1022/KQTĐ-QLĐT ngày 23/8/2021 của Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu về việc thẩm định Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Xét Tờ trình số 1023/TTr-QLĐT ngày 04/8/2021 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang

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

3. Phạm vi Tổng mặt bằng:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang, có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc và phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp Khu dân cư Long Hiệp;
- Phía Tây giáp đường tỉnh 952 (QL80B).

4. Mục tiêu – tính chất:

*** Mục tiêu:**

- Chính trang kết nối đô thị với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và tạo chỗ ở ổn định cho người dân;
- Phát triển nhà ở đô thị. xử lý các vấn đề về môi trường.
- Tận dụng quỹ đất nông nghiệp giá trị thấp sang phát triển đô thị và kết nối hạ tầng theo định hướng quy hoạch chung được duyệt;

- Kết nối hạ tầng giao thông khu vực được thuận lợi tạo động lực phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

- + Làm cơ sở mời gọi doanh nghiệp đầu thầu dự án;
- + Làm cơ sở để lập và triển khai thực hiện dự án đầu tư.
- + Làm cơ sở để cấp đất, cấp phép và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

***Tính chất:**

Kết nối hạ tầng kỹ thuật từ đường tỉnh 952 (QL 80B) với khu dân cư hiện hữu đồng thời tạo quỹ đất cho phát triển dân cư đô thị.

5. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 3,416 ha
- Quy mô dân số dự kiến: 442 người.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất dân cư (148 nền)	15.564,0	45,6
2	Đất cây xanh + taluy	5.488,3	16,1
	- Cây xanh + xử lý nước thải	585,0	1,7
	- Taluy	4.903,3	14,4
3	Đất giao thông	13.112,2	38,4
	Tổng cộng	34.164,5	100,00

6.1 Khu nhà ở liên kế:

Diện tích đất 15.564,0m², chiếm tỷ lệ 45,6% diện tích toàn khu, chia thành 06 lô đất với 148 nền nhà liên kế cụ thể như sau:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU KHU NHÀ Ở LIÊN KẾ

Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lượng nền	Tổng Diện Tích (m ²)	Quy cách (m)	Mật độ XD (%)	Ghi chú
L1		28	2,964.00			
L1.1	152	1	152.00	8x20	90	Nền bìa có vạt góc
L1.2-L1.3	120	2	240.00	6x20	90	Nền giữa
L1.4-L1.27	100	24	2,400.00	5x20	90	Nền giữa
L1.28	172	1	172.00	9x20	90	Nền bìa có vạt góc
L2		28	2,964.00			
L2.1	152	1	152.00	8x20	90	Nền bìa có vạt góc

L2.2-L2.3	120	2	240.00	6x20	90	Nền giữa
L2.4-L2.27	100	24	2,400.00	5x20	90	Nền giữa
L2.28	172	1	172.00	9x20	90	Nền bìa có vạt góc
L3		24	2,524.00			
L3.1	172	1	172.00	9x20	90	Nền bìa có vạt góc
L3.2-L3.22	100	22	2,200.00	5x20	90	Nền giữa
L3.24	152	1	152.00	8x20	90	Nền bìa có vạt góc
L4		22	2,272.00			
L4.1	172	1	172.00	9x20	90	Nền bìa có vạt góc
L4.2-L4.22	100	21	2,100.00	5x20	90	Nền giữa
L5		22	2,252.00			
L5.1-L5.21	100	21	2,100.00	5x20	90	Nền bìa có vạt góc
L3.22	152	1	152.00	8x20	90	Nền giữa
L6		24	2,588.00			
L6.1	236	1	236.00	16x20	90	Nền bìa có vạt góc
L6.2-L6.23	100	22	2,200.00	5x20	90	Nền giữa
L6.24	152	1	152.00	8x20	90	Nền bìa có vạt góc
TỔNG CÁC LÔ NỀN (L1+L2+L3+L4+L5+ L6)		148	15,564.0			

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

+ Tầng trệt cao: 3,8 m.

+ Các tầng còn lại cao: 3,4 m.

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

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

- Mật độ xây dựng: 90% (khuyến khích xây dựng nhà có giếng trời - patio).

- Độ vưon ban công tối đa: 1,2m.

6.2. Đất cây xanh + Taluy: 5.488,3 m² chiếm 16,1%.

- Bố trí công viên tập trung tại vị trí giữa tuyến dân cư với diện tích 585 m².

- Diện tích còn lại là đất taluy tận dụng trồng cây xanh bảo vệ đê bao.

6.3. Hệ thống giao thông: 13.112,2 m² chiếm 38,4%.

- Tuyến đường chính (đường số 1) kết nối từ tỉnh lộ 952 (QL 80B) với các tuyến đường khu dân cư Long Hiệp hiện trạng tổng chiều dài L = 617,4m. Lộ giới 4-9-4 (17m).

- Các tuyến đường phụ (đường số 2-4) có lộ giới 4-7-4 (15m).

7. Quy hoạch đầu nối hệ thống hạ tầng:

7.1. San lấp mặt bằng:

- Cao trình san lấp: +5.50m (CĐQG) bằng với tim đường khu dân cư Long Hiệp hiện trạng.

- Cao trình đê bao: +5.7m (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. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường tỉnh ĐT 952 (QL80B): Lộ giới 29m (theo quy hoạch chung 37m Tuy nhiên, lộ giới tuyến đường này đã được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh 29m tại văn bản số 2579/VPUBND-KTN ngày 28/5/2021).

+ Đường Kênh Thần Nông: Lộ giới 16m (theo quy hoạch chung).

- Giao thông nội bộ:

+ Đường số 1: mặt cắt 1-1, lộ giới 17m (4-9-4).

+ Đường số 2, số 3, số 4: mặt cắt 2-2, lộ giới 15m (4-7-4).

7.3. Cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát nước thải:

7.3.1 Hệ thống cấp điện:

***Nguồn cấp:** Lấy từ tuyến trung thế 3P – 22KV trên đường ĐT 952 (QL80B) 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.

- Tính toán điện năng cần sử dụng:

Stt	Loại phụ tải	Quy mô	Đvt	Chỉ tiêu	Đvt	C.suất (kwh/ng)
1	Công suất điện sinh hoạt					165.75
	Dân cư dự kiến	442	Ng	500	w/ng	221
	Công suất có kể đến hệ số đồng thời Kđt = 0.75					165.75
2	Chiếu sáng sân	50	bộ	100	W	5
3	Cấp điện cho công cộng	35%	x	170.75		59.7625
4	Nhu cầu điện					225.51

7.3.2 Hệ thống cấp nước:

***Nguồn nước:** Hiện trạng đã có tuyến ống cấp nước sạch chạy dọc đường ĐT 952 (QL80B), cung cấp nước sinh hoạt cho khu vực quy hoạch

Tính toán lượng nước cấp

* Nước cấp sinh hoạt: qsh =	53,04	
+ 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	442	người
+ Lượng nước cấp cho sinh hoạt dự kiến: $qsh = q \times f \times N / 1000$	53,04	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	5,30	m ³ /ngày đêm
* Tưới cây + rửa đường: qtc = 8% x qsh	4,24	m ³ /ngày đêm
* Nước cho bản thân nhà máy: qnm = 4% x qsh	2,12	m ³ /ngày đêm
* Nước dự phòng rò rỉ: qdp = 15% x qsh	7,96	m ³ /ngày đêm
+ Tổng lưu Lượng nước cấp: QngàyTB = qsh + Qcc+ qdv + qtc + qnm+ qdp	127	m ³ /ngày đêm

7.3.3 Thoát nước mưa:

- Lưu lượng nước mưa dự kiến đổ về cửa xả: 53,32 m³/ng.đ.
- 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 các cửa xả kênh Thần Nông.
- Vật liệu sử dụng của hệ thống thoát nước mưa là cống BTCT. Các cống có đường kính 600 đến 800 tải cấp thấp bố trí dọc vỉa hè.
- Thiết kế hệ thống là hố ga và hố thu. Các hố ga và hố thu trên vỉa hè có kết cấu bê tông. Các hố 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

7.3.4 Thoát nước thải:

- Chọn giải pháp thoát nước riêng, nước thải được thu gom qua các tuyến cống $\Phi 300 - \Phi 400$. Hệ thống thoát nước bản dự kiến quy hoạch trên vỉa hè 2 bên tuyến đường số 1, dẫn về khu xử lý.

- Nước cấp sinh hoạt: 53,04 m³/ngày đêm.

- Nước thải: tiêu chuẩn 90% nước sinh hoạt: $90\% \times 53,04 = 47,74$ m³/ngày/đêm

- Nước ngấm qua đường ống 5% : 2,39 m³/ngày/đêm

- Tổng lượng nước thải : 50,12 m³/ngày/đêm

*** Hệ thống xử lý nước thải:**

- Chọn trạm xử lý nước thải công suất 60 m³/ngày đêm

- Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải dọc các đường nội bộ, sau đó dẫn về khu xử lý nước thải tập trung tại khu vực công viên để xử lý.

- Nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý: nước thải sau hệ thống xử lý theo đường ống thoát ra môi trường tiếp nhận (mương thoát nước phía sau dự án)

- Hiệu quả áp dụng: Chất lượng nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn Việt Nam hiện hành QCVN 14:2008/BTNMT (cột A).

*** Rác thải:**

Tiêu chuẩn rác thải 0,9 kg/người/ngày. Tỷ lệ thu gom 100%, được thu gom đưa về bãi rác chung của thị xã Tân Châu. Bố trí các điểm thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định, vận chuyển chất thải rắn một cách hợp lý, đề xuất các giải pháp cách ly và bảo vệ môi trường.

7.4. Hệ thống thông tin liên lạc

- Dân số: 442 người

- Tiêu chuẩn 20 máy/ 100 dân: tổng cộng 90 máy

- Dự phòng 10%: 9 máy

- Tổng cộng 99 máy

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

7.5. 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.

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 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Long An tổ chức công bố Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết thực hiện. Đồng thời hướng dẫn Ủy ban nhân dân xã Long An tổ chức quản lý xây dựng đúng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư Long Hiệp nối dài xã Long An, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang 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, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND xã Long An chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT.TXU, HĐND thị xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Ngọc Vệ