

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-KT
V/v lấy ý kiến nhiệm vụ Quy hoạch
chi tiết điều chỉnh mở rộng khu dân
cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ,
huyện Châu Thành

Châu Thành, ngày tháng 10 năm 2020

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 10 tháng 12 năm 2018;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019, của Chính phủ ban hành Nghị định 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 Quyết định số 1589/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc phê duyệt quy hoạch chung kết nối thị trấn Cái Tàu Hạ và khu đô thị Nha Môn, huyện Châu Thành đến năm 2030,

Căn cứ Quyết định số 1920/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2006 của UBND huyện Châu Thành về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết điều chỉnh khu dân cư 01 thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành;

Hiện nay UBND huyện Châu Thành đang triển khai lập Quy hoạch chi tiết điều chỉnh khu dân cư 01 thị trấn Cái Tàu Hạ, để đảm bảo về trình tự, thủ tục thực hiện theo đúng quy định, do đó huyện Châu Thành đề nghị Sở xây dựng xem xét, cho ý kiến nhiệm vụ quy hoạch chi tiết điều chỉnh mở rộng Khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành với các nội dung chính như sau:

I. Tên đồ án quy hoạch

Quy hoạch chi tiết điều chỉnh mở rộng Khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành.

II. Vị trí, giới hạn và quy mô quy hoạch

1. Vị trí, giới hạn khu vực nghiên cứu quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu: khu dân cư 01 thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành có tổng diện tích quy hoạch 89,49 ha trong đó phần diện tích được phê duyệt năm 2007 là 51,13 ha và điều chỉnh mở rộng thêm là 38,36 ha, có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp với Quốc lộ 80 (từ cầu Cái Tàu đến cầu Cái Gia Nhỏ), có cạnh dài 1.150m.

- Phía Nam giáp với đất dân cư (từ rạch Cái Tàu đến rạch Cái Gia Nhỏ), có cạnh dài 1.280m.

- Phía Đông giáp với rạch Cái Gia Nhỏ, có cạnh dài 445m.

- Phía Tây giáp với rạch Cái Tàu, có cạnh dài 360m.

2. Qui mô diện tích, dân số: qui mô diện tích: 89,49 ha, trong đó:

- Diện tích được phê duyệt năm 2007 là 51,13 ha (theo quyết định số: 1145/QĐ-UBND ngày 23 tháng 07 năm 2007 của UBND huyện Châu Thành).

- Khu vực mở rộng là 38,36 ha.

Qui mô dân số dự kiến: 8.000 người.

III. Tỷ lệ thể hiện đồ án: 1/500.

IV. Mục tiêu quy hoạch

Quy hoạch chi tiết điều chỉnh mở rộng Khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ đáp ứng các mục tiêu cơ bản sau:

- Cụ thể hoá điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng của thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành đã được UBND tỉnh Đồng Tháp phê duyệt.

- Xác định tính chất của đô thị, xác định dân số và mật độ phù hợp với điều kiện hiện trạng và kinh tế xã hội của thị trấn Cái Tàu Hạ.

- Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết sử dụng đất tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng đô thị.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật thị trấn Cái Tàu Hạ trên cơ sở kết nối phù hợp với quy hoạch hệ thống hạ tầng của các khu vực tiếp giáp như Phú Hựu, An Nhơn, Tân Hội để đảm bảo việc nối kết hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên vùng.

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng công trình, cung cấp thông tin, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các dự án trong khu vực quy hoạch.

- Nối kết các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trước đây thành một đồ án thống nhất, nhằm tạo thuận lợi trong việc quản lý xây dựng đô thị.

V. Tính chất, chức năng khu quy hoạch

Là trung tâm tổng hợp về kinh tế, hành chính, văn hóa, giáo dục – đào tạo, thương mại dịch vụ, đồng thời cũng là trung tâm cấp vùng phía Bắc của thị trấn Cái Tàu Hạ có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của thị trấn nói riêng và huyện Châu Thành nói chung.

Là khu vực dân cư đô thị phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực, hài hòa với cảnh quan tự nhiên hiện có, có thiết kế quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu, định hướng phù hợp với Quy hoạch chung kết nối Thị trấn Cái Tàu Hạ và khu đô thị Nha Môn

VI. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch

1. Nội dung của nhiệm vụ quy hoạch

Điều tra, đánh giá hiện trạng xây dựng thực tế của khu đất quy hoạch để đề xuất phương án quy hoạch hợp lý.

Quy hoạch tổng mặt bằng phân khu chức năng và quy định việc sử dụng các lô đất hợp lý nhằm dễ dàng đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

Xác định chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ, đề xuất định hướng kiến trúc cảnh quan, các biện pháp bảo vệ cảnh quan trong khu quy hoạch.

Cần nghiên cứu lại hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để có hướng đề xuất bổ sung các hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển và kết nối với các khu vực lân cận theo quy hoạch chung của thị trấn trong tương lai.

2. Yêu cầu tổ chức lập quy hoạch

Quy hoạch chi tiết điều chỉnh mở rộng Khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành phải được nghiên cứu song hành với đồ án quy hoạch chi tiết tiếp giáp và trên nền quy hoạch chung được duyệt để đảm bảo tính kết nối của các đồ án.

3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án

3.1 Qui mô sử dụng đất: 89,49ha.

3.2 Qui mô dân số dự kiến: 8000 người.

3.3 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Đất ở : 15 - 30 m²/người
- Mật độ xây dựng : 70 – 80%
- Đất cây xanh : 2 m²/người
- Đất giao thông : 15 - 20 m²/người
- Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội: Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

3.4 Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện sinh hoạt: 3 KW/hộ.
- Cấp điện công trình dịch vụ: 30 W/m² sàn.
- Cấp điện công trình công cộng: 30% phụ tải sinh hoạt.
- Cấp nước sinh hoạt: Tối thiểu 80 lít/người/ngđ.
- Cấp nước công trình dịch vụ: 2 lít/m² sàn.
- Cấp nước vườn hoa, công viên: 3 lít/m².
- Cấp nước tưới cây, rửa đường: 0,5 lít/m².
- Nước thải sinh hoạt: Tối thiểu 80% lượng nước cấp.
- Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Rác thải: 1,0 kg/người/ngđ; Tỷ lệ thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác chung của Tỉnh.

3.5 Cao độ xây dựng trong khu

- Cao độ xây dựng : 2,800m
- Cao độ san lấp : 2,300m
- Cao độ giao thông : 2,500m

4. Các vấn đề cần giải quyết trong đồ án

4.1. Đối với phần diện tích quy hoạch đã được phê duyệt

- Điều chỉnh vị trí quy hoạch siêu thị và trường PTTH Châu Thành 2.
- Điều chỉnh đường Nguyễn Chí Thanh (đoạn nối QL 80 với đường Nguyễn Văn Voi) theo quyết định số: 726/UBND – KT ngày 13 tháng 03 năm 2020 của UBND huyện Châu Thành.
- Điều chỉnh khu chợ Cái Tàu Hạ (từ nhà lồng chợ A, B đến chợ nông sản thực phẩm).
- Kêu gọi đầu tư khu dân cư đường Nguyễn Huệ và bố trí khu hành chính.
- Bố trí một số trục đường và khu chức năng phù hợp cần điều chỉnh.
- Các khu chức năng khác và các chỉ tiêu kinh tế và hệ thống hạ tầng kỹ thuật giữ theo quyết định số: 1145/QĐ – UBND ngày 23 tháng 07 năm 2020 của UBND huyện Châu Thành.

4.2. Đối với phần mở rộng thêm

- Tổ chức các công trình hạ tầng kỹ thuật về giao thông, cấp điện cấp nước đáp ứng đầy đủ cho 8000 người dân sinh sống trong khu dân cư 01.

4.3. Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

- Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phù hợp với dự báo nguồn lực; đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch, kế hoạch hành động theo các giai đoạn, để kêu gọi đầu tư.

4.4. Xây dựng quy định quản lý theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt,

- Trên cơ sở đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được thống nhất thông qua, kết hợp các cơ sở dữ liệu, tình hình quản lý quy hoạch và xây dựng trên địa bàn thành phố, dự thảo qui chế quản lý kiến đô thị thông qua các ngành chức năng và lấy ý kiến cộng đồng dân cư trình cấp thẩm quyền phê duyệt, làm cơ sở quản lý quy hoạch. Đồng thời, biên soạn tài liệu hướng dẫn quản lý thực hiện quy hoạch.

5. Các yêu cầu về khảo sát và thu thập tài liệu

Công tác khảo sát và thu thập số liệu hiện trạng cần đáp ứng các yêu cầu cơ bản sau:

- Xác định ranh giới hiện trạng khu đất chuẩn bị quy hoạch.
- Xác định và thể hiện chính xác các cao độ địa hình của khu vực dự kiến điều chỉnh nhằm phục vụ công tác quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định và thể hiện đúng các công trình kiến trúc cảnh quan của khu vực dự kiến quy hoạch nhằm phục vụ công tác quy hoạch.

- Việc thể hiện bản đồ khảo sát địa hình phải đảm bảo đúng theo qui định của các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về công tác khảo sát địa hình.

- Cập nhật lại các điều chỉnh quy hoạch cục bộ bằng văn bản vào bản đồ quy hoạch tổng thể toàn khu, tạo thuận lợi cho việc quản lý trong tương lai.

- Điều tra, đánh giá hiện trạng xây dựng thực tế của khu đất quy hoạch để đề xuất phương án quy hoạch hợp lý.

6. Các yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch tổng mặt bằng phân khu chức năng và quy định việc sử dụng đất hợp lý.

Nghiên cứu đề xuất về tổ chức không gian một cách hợp lý, phù hợp với cảnh quan chung của toàn khu.

Xác định chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ trên tuyến đường tuyến đường liên xã tại khu vực quy hoạch sao cho phù hợp với quy hoạch chung toàn xã.

Cần nghiên cứu lại hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để có hướng đề xuất bổ sung các hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển và kết nối với các khu vực lân cận theo quy hoạch chung của thành phố trong tương lai.

Cao độ xây dựng trong khu

- Cao độ xây dựng : 2,8m

- Cao độ san lấp : 2,3m

- Cao độ giao thông : 2,5m

Hệ thống thoát nước mưa: hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch đã phê duyệt và mở rộng đều thoát ra sông Cái Tàu Hạ và sông Cái Gia Nhỏ, chú ý cải tạo đầu nối và nâng cấp hệ thống thoát của Khu dân cư hiện hữu.

Hệ thống thoát nước bản: hệ thống thoát nước bản chung của toàn khu.

Hệ thống cấp điện, cấp nước: đầu nối vào nguồn đã được đầu tư hoàn chỉnh của toàn khu trên trục đường QL80.

VII. Hồ sơ sản phẩm

Thành phần hồ sơ căn cứ vào Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc 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.

Các thành phần hồ sơ đề xuất thực hiện. Cụ thể:

Stt	Thành phần hồ sơ	Tỷ lệ hồ sơ
01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	10 bộ

02	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	10 bộ
03	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	10 bộ
04	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	10 bộ
05	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	10 bộ
06	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	10 bộ
07	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	10 bộ
08	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	10 bộ
09	Thuyết minh, điều lệ quản lý kèm theo quy hoạch được phê duyệt, tờ trình và các văn bản liên quan	10 bộ

Tỷ lệ thực hiện bản đồ: 1/500;

- Số lượng hồ sơ:

+ Hồ sơ màu : 01 bộ. (đúng tỷ lệ)

+ Hồ sơ đen trắng : 09 bộ. (đúng tỷ lệ)

+ Đĩa CD toàn bộ nội dung hồ sơ : 03 cái

VIII. Dự toán kinh phí

Tổng kinh phí dự kiến: 1.162.311.000 đồng.

- Dự toán kinh phí điều chỉnh quy hoạch: 691.134.786 đồng

- Dự toán kinh phí khảo sát, cắm mốc: 471.176.000 đồng

IX. Nguồn vốn, tổ chức thực hiện

- **Nguồn vốn:** vốn ngân sách Huyện.

1. Tổ chức thực hiện

- Nghiên cứu lập nhiệm vụ quy hoạch: tháng 5 đến 6/2020.

- Báo cáo thẩm định nhiệm vụ: tháng 10/2020.

- Phê duyệt nhiệm vụ: tháng 10/2020.

- Thực hiện hồ sơ quy hoạch: không quá 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

2. Cơ quan thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Châu Thành.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và hạ tầng huyện Châu Thành.

- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và hạ tầng huyện Châu Thành.

X. Lấy ý kiến cộng đồng dân cư

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết điều chỉnh mở rộng khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành đã được lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực nghiên cứu với 497 hộ dân góp ý trong đó:

- Số phiếu thống nhất là: 385 phiếu, tỷ lệ 77%
- Số phiếu không thống nhất là: 112 phiếu, tỷ lệ 23%

XI. Kết luận kiến nghị

Trên đây là nội dung về việc lấy ý kiến nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành đề nghị Sở Xây dựng sớm xem xét, có ý kiến để chủ đầu tư triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT. các PCT UBND Huyện;
- Phòng KT&HT Huyện gửi đầy đủ hồ sơ cho Sở Xây dựng Tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- NC-KT^{Giang, Tùng, K.Ngân};
- NC-TH, NC-KTN;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Thanh Dũng