

Số: 1479/QĐ-UBND-HC

Tam Nông, ngày 21 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án
Quy hoạch chi tiết khu tái định cư tại xã Phú Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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 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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD 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 trưởng 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 Quyết định số 264/QĐ-UBND-HC ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu tái định cư xã Phú Ninh;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 370/TTr-KTHT ngày 12 tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu tái định cư tại xã Phú Ninh, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết khu tái định cư tại xã Phú Ninh.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết khu tái định cư tại xã Phú Ninh thuộc xã Phú Ninh, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Khu vực quy hoạch được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp với đất dân.
- Phía Đông Nam giáp với Kênh 2/9.
- Phía Tây Nam giáp với Tuyến đường 2/9.
- Phía Tây Bắc giáp với Tuyến đường 2/9.

Quy mô sử dụng đất khoảng 46.762,38m² (4,68ha).

3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là khu tái định cư được đầu tư mới, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hiện đại và bền vững, phục vụ nhu cầu cho người dân trong khu vực và các vùng lân cận.

- Là khu tái định cư cho người dân thuộc các dự án trong huyện Tam Nông.

- Định hình cho khu ở, môi trường sống, sinh hoạt theo hướng sinh thái, bền vững với thiên nhiên.

4. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hoá đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phú Ninh đến năm 2035.

- Xây dựng cơ sở hạ tầng, tạo quỹ đất ở phục vụ cho việc tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất khi triển khai các dự án.

- Kết nối các khu dân cư hiện hữu với hệ thống giao thông gắn kết đến trung tâm xã tạo động lực để phát triển kinh tế - xã hội, phù hợp với yêu cầu thị trường, đảm bảo bố trí tái định cư và công trình chức năng phục vụ.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai theo luật đất đai được ban hành; làm cơ sở quản lý cho việc xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt; làm cơ sở tổ chức triển khai dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu vực.

5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và những vấn đề khác: Thống nhất theo kết quả thẩm định của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 370/TTr-KTHT ngày 12 tháng 12 năm 2023.

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng (Chủ đầu tư) có trách nhiệm tổ chức thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định hiện hành, triển khai quản lý việc đầu tư xây dựng trên địa bàn tuân thủ đúng theo đề án quy hoạch phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Trưởng phòng Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Thủ trưởng các ban, ngành huyện; các tổ chức, cá nhân có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Ninh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND huyện;
- LĐVP;
- Lưu: VT+NC/KTN(Tân).

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

Châu Văn Bo

QUY ĐỊNH**Về việc quản lý theo đồ án****Quy hoạch chi tiết khu tái định cư tại xã Phú Ninh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1479/QĐ-UBND ngày 21/12/2023
của Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông)*

Chương I**QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi áp dụng**

1. Quy định này bắt buộc áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động quản lý đầu tư xây dựng trong ranh giới đồ án Quy hoạch chi tiết khu tái định cư tại xã Phú Ninh được Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông phê duyệt tại Quyết định số 1479/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2023.

2. Căn cứ Quy hoạch chi tiết khu tái định cư tại xã Phú Ninh được phê duyệt và quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý việc triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng các quy định hiện hành.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất quy hoạch**1. Ranh giới, phạm vi**

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết khu tái định cư tại xã Phú Ninh thuộc xã Phú Ninh, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Khu vực quy hoạch được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp với đất dân.
- Phía Đông Nam giáp với Kênh 2/9.
- Phía Tây Nam giáp với Tuyến đường 2/9.
- Phía Tây Bắc giáp với Tuyến đường 2/9.

2. Tính chất

- Là Khu tái định cư được đầu tư mới, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hiện đại và bền vững, phục vụ nhu cầu cho người dân trong khu vực và các vùng lân cận.

- Là khu tái định cư cho người dân thuộc các dự án trong huyện Tam Nông.

- Định hình cho khu ở, môi trường sống, sinh hoạt theo hướng sinh thái, bền vững với thiên nhiên.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Kiểm soát không gian, kiến trúc các phân khu chức năng và công trình trọng điểm

1. Đất ở tái định cư

Đất ở tái định cư với quy mô 10.368 m². Bố trí 108 nền với hạ tầng đồng bộ tạo nên khối thống nhất, phục vụ nhu cầu tái định cư của người dân, gồm các lô từ lô A1 đến lô A16.

- Mật độ xây dựng: 100%.

- Tầng cao nhà ở: 01 tầng.

Bảng tổng hợp phân lô nền

Stt	Nền số	Số nền	Kích thước (m)		Diện tích (m ² /nền)	Tổng DT (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao XD	Ghi chú
			Rộng	Dài					
A1	01;07	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	02-06	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích A1:					672,0 m ²	100,0		
A2	08;14	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	09-13	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích A2:					672,0 m ²	100,0		
A3	15;21	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	16-20	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích A3:					672,0 m ²	100,0		
A4	22;28	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa

Stt	Nền số	Số nền	Kích thước (m)		Diện tích (m ² /nền)	Tổng DT (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao XD	Ghi chú	
			Rộng	Dài						
	23-27	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa	
	Tổng diện tích A4:					672,0 m ²		100,0		
	29;35	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa	
A5	30-34	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa	
	Tổng diện tích A5:					672,0 m ²		100,0		
	36;42	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa	
A6	37-41	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa	
	Tổng diện tích A6:					672,0 m ²		100,0		
	43;49	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa	
A7	44-48	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa	
	Tổng diện tích A7:					672,0 m ²		100,0		
	50;56	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa	
A8	51-55	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa	
	Tổng diện tích A8:					672,0 m ²		100,0		
	57;59	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa	
A9	58	1	8,0	12,0	96,0	96,0	100,0	1	Nền giữa	
	Tổng diện tích A9:					288,0 m ²		100,0		
	60;66	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa	
A10	61-65	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa	
	Tổng diện tích A10:					672,0 m ²		100,0		
	67;73	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa	
A11	68-72	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa	
	Tổng diện tích A11:					672,0 m ²		100,0		
	74;80	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa	
A12	75-79	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa	
	Tổng diện tích A12:					672,0 m ²		100,0		
	81;87	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa	

Stt	Nền số	Số nền	Kích thước (m)		Diện tích (m ² /nền)	Tổng DT (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao XD	Ghi chú
			Rộng	Dài					
	82-86	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích A13:					672,0 m ²	100,0		
	88;94	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
A14	89-93	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích A14:					672,0 m ²	100,0		
	95;101	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
A15	96-100	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích A15:					672,0 m ²	100,0		
	102;108	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
A16	103-107	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích A16:					672,0 m ²	100,0		

2. Khu đất ở

Khu đất ở với quy mô 6.432 m², bố trí 66 nền với hạ tầng đồng bộ tạo nên khối thống nhất, phục vụ nhu cầu ở của người dân trong khu vực, bao gồm các lô đất từ lô B1 đến lô B10.

Mật độ xây dựng: 100%.

Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

Stt	Nền số	Số nền	Kích thước (m)		Diện tích (m ² /nền)	Tổng DT (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao xây dựng	Ghi chú
			Rộng	Dài					
B1	109;115	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	110-114	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích B1:					672,0 m ²	100,0		
B2	116;122	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	117-121	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích B2:					672,0 m ²	100,0		

Stt	Nền số	Số nền	Kích thước (m)		Diện tích (m ² /nền)	Tổng DT (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao xây dựng	Ghi chú
			Rộng	Dài					
B3	123;129	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	124-128	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích B3:					672,0 m ²		100,0	
B4	130;136	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	131-135	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích B4:					672,0 m ²		100,0	
B5	137;143	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	138-142	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích B5:					672,0 m ²		100,0	
B6	144;150	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	145-149	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích B6:					672,0 m ²		100,0	
B7	151;157	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	152-156	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích B7:					672,0 m ²		100,0	
B8	158;164	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	159-163	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích B8:					672,0 m ²		100,0	
B9	165;171	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	166-170	5	8,0	12,0	96,0	480,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích B9:					288,0 m ²		100,0	
B10	172;175	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0		Nền bìa
	173-174	2	8,0	12,0	96,0	192,0	100,0	1	Nền giữa
	Tổng diện tích B10:					672,0 m ²		100,0	

3. Tính chất và chức năng công trình

Là khu dân cư mới được thiết kế đồng bộ về hạ tầng tạo nên không gian cảnh quan hiện đại, đồng thời tạo điểm nhấn cho khu vực.

4. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc thiết kế đơn giản, hiện đại, giàu bản sắc dân tộc và bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình. không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Màu sắc thiết kế phù hợp mỹ quan công trình tránh sử dụng quá nhiều vật liệu mang tính phản xạ cao gây phản cảm cho người xung quanh.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm bảo mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời; sân phơi quần, áo không được bố trí ra các mặt ngoài công trình. không được đưa các chi tiết công trình lấn chiếm không gian, các công trình kế cận kể cả phần ngầm.

- Không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của Sở Xây dựng.

5. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường

- Hệ thống cấp nước: Đường ống cấp nước vào nhà được nối với đường ống cấp nước chung của khu ở.

- Hệ thống thoát nước:

+ Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải theo hệ thống cống, ống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước chung khu vực.

+ Toàn bộ hệ thống thoát nước thải phải đặt ngầm. Mỗi nhà phải lắp đặt bể tự hoại để xử lý nước thải của khu vệ sinh trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung khu vực.

+ Hệ thống thoát nước mưa trên mái được thu gom qua các phễu thu chảy đến các ống đứng, nối vào hệ thống thoát nước của nhà. Ống thoát nước mưa, máng xối không được xả nước sang rãnh đất kế cận.

- Hệ thống cấp điện:

+ Sử dụng hệ thống cấp điện chung của khu vực.

+ Các đường dây cấp điện dẫn đến khuôn viên của mỗi căn nhà phải được lắp đặt đúng tiêu chuẩn và phải đảm bảo dễ dàng thay thế, sửa chữa khi cần thiết. Hệ thống chiếu sáng được bảo vệ bằng aptômát. Các công tắc điều khiển được đặt ở độ cao 1,2m.

+ Để an toàn, tất cả các công tác nối với nguồn điện phải dùng công tác có cầu chì và phải được bảo vệ bằng bộ phận ngắt dòng tiếp đất.

- Rác thải:

+ Rác thải được phân loại và thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dùng đến bãi rác theo quy hoạch chung của khu vực.

+ Nước thải khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống công chung theo quy định.

+ Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát, betonite vào hệ thống thoát nước chung, phải liên hệ với cơ quan chức năng để xin đổ phế thải đúng nơi quy định.

- Hệ thống kỹ thuật khác:

+ Không được xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân chung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.

+ Đặt máy lạnh: Máy lạnh nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè đường phố.

Điều 4. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

- Tất cả các tuyến đường đều đảm bảo xe cứu hỏa, cứu thương có thể đến tận hàng rào khi có sự cố xảy ra. Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng tạo điều kiện an toàn cho phương tiện giao thông. Các tuyến giao thông gồm:

Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới	Chiều rộng (m)			Diện tích (m ²)		
				Lòng đường	Vĩa hè trái	Vĩa hè phải	Lòng đường	Vĩa hè trái	Vĩa hè phải
Đường Tuyến dân cư Kênh 2 tháng 9	1-1	1.765,36	13,0	7,0	3,0	3,0	6.178,76	0,00	5.296,08
Đường Đ1	2-2	25,50	7,0	7,0	0,0	0,0	178,50	0,00	0,00

- Cao độ đỉnh đường hoàn thiện: +4.600m (theo hệ cao độ quốc gia).

- Kết cấu mặt đường kiến nghị như sau: Mặt đường được thiết kế là loại đường cấp A2, cán đá dăm thảm bê tông nhựa nóng có mô đun đàn hồi $E_{đh} = 1.270 \text{ Kg/cm}^2$.

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của từng tuyến đường, khoảng lùi của các công trình thể hiện cụ thể tại bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Các vùng cấm xây dựng:

+ Khu vực trong phạm vi lộ giới các đường chỉ bố trí hạ tầng kỹ thuật, không cho phép bố trí công trình kiến trúc kiên cố, có tính chất lâu dài như nhà ở, công trình công cộng.

+ Hành lang an toàn bờ sông, bờ kênh, hành lang an toàn đầu cầu.

+ Góc giao lộ để đảm bảo tầm nhìn.

Điều 5. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường

- Nghiêm cấm xây dựng lấn chiếm không gian, lấn chiếm hành lang đường bộ, đường thủy.

- Hạn chế xây dựng khu vực bảo vệ cảnh quan môi trường.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 6. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Kinh tế và Hạ tầng để được giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông xem xét điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 7. Các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan khi triển khai đầu tư xây dựng công trình, nhà ở trong khu quy hoạch phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành và theo các nội dung trong văn bản quy định này./.