

Số: /QĐ-UBND-XDCB

Sa Đéc, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thiên Hoa

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH13 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ 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 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn nội dung về thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của bộ trưởng bộ xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về 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 05/2017/TT-BXD ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1126/QĐ-UBND.HC ngày 25 tháng 9 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Tháp về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sa Đéc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định 1265/QĐ-UBND-HC ngày 18 tháng 11 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Tháp về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án Khu dân cư Thiên Hoa của Công ty TNHH Thương mại Đầu tư xây dựng ĐTK Land Sa Đéc;

Căn cứ Công văn số 1351/SXD-KTQH.HTKT ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp về việc ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thiên Hoa;

Căn cứ Quyết định số 09/QĐ-UBND-XDCB ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân thành phố Sa Đéc về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch Phân khu số 04 (phần còn lại);

Căn cứ Quyết định số 35/QĐ-UBND-XDCB ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thiên Hoa;

Xét nội dung đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị Thành phố tại Công văn số 1103/KQTDQH-QLĐT ngày 19 tháng 6 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thiên Hoa do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng PP lập, với các nội dung như sau:

- **Chủ đầu tư:** Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Xây Dựng ĐTK LAND Sa Đéc.

- **Tên dự án:** Khu dân cư Thiên Hoa

(Theo Quyết định số 1265/QĐ-UBND-HC ngày 18 tháng 11 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Tháp)

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thiên Hoa.

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

- Phạm vi lập quy hoạch: Khu vực quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thiên Hoa thuộc xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: giáp đất dân và xí nghiệp thuốc lá.

+ Phía Nam: giáp đất dân.

+ Phía Đông: giáp đất dân dọc theo đường tỉnh lộ ĐT 848.

+ Phía Tây: giáp đất dân.

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 2,93ha.

3. Chức năng chính của đồ án: Khu vực quy hoạch Khu dân cư Thiên Hoa có chức năng chính là khu ở cho người dân có nhu cầu.

4. Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến:

- Quy mô dân số: khoảng 510 người (*bình quân 27,8m²/người*).

- Chỉ tiêu kỹ thuật:

- + Đất ở: 15 - 28 m²/người.
- + Đất giao thông : $\geq 30\%$
- + Mật độ xây dựng: 58-100% toàn lô nền quy hoạch.
- + Tầng cao nhà ở: 1- 4 tầng.
- + Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN: 04/2008/BXD và các quy định hiện hành.

5. Các yêu cầu lập quy hoạch chủ yếu:

Khảo sát địa hình, địa vật khu vực lập quy hoạch.

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

Lập mặt bằng quy hoạch sử dụng đất, phân chia và quy định việc sử dụng đất của các khu chức năng.

Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, đề xuất định hướng kiến trúc, các biện pháp bảo vệ cảnh quan, môi trường.

Đề xuất giải pháp xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Đề xuất không gian kiến trúc, cảnh quan hài hòa khu vực xung quanh.

6. Các khu chức năng chính của đồ án: Căn cứ vào tính chất chức năng của khu quy hoạch bố trí các khu chức năng như sau:

- + Khu nhà ở.
- + Khu công viên cây xanh.
- + Hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật;

Tính toán, cân đối qui mô các khu chức năng phù hợp quy định và sinh hoạt, tập quán trong cộng đồng cư dân.

6.1. Cân bằng sử dụng đất:

Số TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	14.191,31	48,35
2	Đất cây xanh	669,50	2,28
3	Đất trạm xử lý nước thải	200,00	0,68
4	Đất giao thông	12.736,79	43,40
5	Đất hẻm kỹ thuật	1.552,10	5,29
6	Tổng cộng	29.349,70	100,00

6.2. Phân khu chức năng và tổ chức cảnh quan:

Khu đất ở trong đồ án quy hoạch được chia thành 23 khu vực. Trong đó có 01 khu vực đất cây xanh, 21 khu vực đất nhà ở và 01 khu vực xử lý nước thải.

6.2.1. Khu vực đất ở mật độ cao xây dựng mới:

- Tầng cao xây dựng: 1 - 4 tầng.

- Mật độ xây dựng: 58,9% - 100%.

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Nền 4, 5, 6, 7 thuộc lô A6: Chỉ giới xây dựng lùi từ 0,0m đến 6,2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Nền 11 thuộc lô A7: Chỉ giới xây dựng lùi từ 0,0m đến 5,5m so với chỉ giới đường đỏ.

6.2.2. Khu vực cây xanh: Trong đồ án bố trí 01 khu vực cây xanh với tổng diện tích là 669,50m².

Tầng cao: Tối đa 01 tầng.

Mật độ xây dựng: tối đa 5%.

Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

Khoảng lùi xây dựng: Lùi tối thiểu 2,5m so với chỉ giới đường đỏ.

6.2.3. Khu vực giáo dục: Trong khu vực quy hoạch không bố trí trường mầm non. Gần khu vực quy hoạch đã có trường mầm non – tiểu học Tổ Ong Vàng (cách khoảng 450m) phục vụ nhu cầu của người dân trong khu quy hoạch. Bên cạnh, theo Quy chuẩn 01:2021/BXD, với quy mô dân số 510 người thì phải bố trí khoảng 306 m² đất trường mầm non (25,5 trẻ; 12m²/trẻ). Đề xuất khi hình thành dự án Khu dân cư Thiên Hoa với quy mô khoảng 7,5ha theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở sẽ bố trí trường mầm non (khoảng 65 – 70 trẻ).

6.3. Hình thức kiến trúc và khu vực kiểm soát kiến trúc

6.3.1. Xác định công trình điểm nhấn: Khu dân cư không có công trình điểm nhấn.

6.3.2. Xác định tầng cao xây dựng:

- Khu nhà phố liền kề cao không quá 04 tầng

- Trạm xử lý nước thải, cao không quá 01 tầng.

6.3.3. Khoảng lùi:

Khu vực công viên – cây xanh, có khoảng lùi 0,0 - 2,5m so với chỉ giới đường đỏ các trục đường giao thông tiếp giáp khu vực này.

Nhà liền kề, có khoảng lùi xây dựng từ 0m đến 6,2m (tùy theo diện tích và hình dạng lô đất). ngoài ra, khoảng lùi xây dựng các nhà liền kề không cùng lô đất đảm bảo khoảng cách xây dựng giữa các nhà này $\geq 4m$.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

Trục đường số 01 (đường Võ Văn Phát nối dài): có lộ giới 17,0m (vía hè 4,0m, lòng đường 9,0m).

Các trục đường còn lại: lộ giới 13,0m (3,0m-7,0m-3,0m).

7.2. Quy hoạch san nền:

- Không chế các cao độ (hệ Hòn Dấu) như sau:

+ Cao độ san lấp : + 2.600m.

+ Cao độ đường giao thông (vai đường): +3.000m.

+ Cao độ xây dựng : $\geq +3.400m$.

(Chủ đầu tư nghiên cứu kết hợp với cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch với khu dân cư hiện trạng)

7.3. Quy hoạch cấp điện

Nguồn điện được lấy từ mạng lưới cấp điện chung của khu vực chạy dọc theo đường ĐT848.

Đầu tư mới Trạm biến áp có tổng công suất khoảng 1.600 KVA để cung cấp điện cho toàn bộ Khu dân cư này.

Hệ thống chiếu sáng công cộng được bố trí dọc theo đường nội bộ và hệ thống cấp điện được đi âm trong nền vỉa hè. Đèn chiếu sáng được gắn trên trụ đèn cao từ 8m đến 12m.

7.4. Quy hoạch cấp nước

Nguồn nước được lấy từ mạng lưới cấp nước chung của đô thị dọc đường ĐT 848.

Mạng lưới đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE - DN110 cho tuyến chính, tạo thành mạch vòng dọc trục đường số 1, số 5, số 7, số 8. Trên tuyến ống

chính bố trí 02 họng chữa cháy có bán kính phục vụ 150m và được sơn màu đỏ; các tuyến nhánh còn lại sử dụng ống HDPE- DN63.

Hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước được đi trong Hào kỹ thuật BTCT (HKT), âm trong nền vỉa hè.

7.5. Thoát nước và vệ sinh môi trường

Tổng lượng nước thải được tính toán dựa trên căn cứ tổng nhu cầu cấp nước sạch, theo quy định tỷ lệ thu gom nước thải đạt từ tối thiểu 80% tổng lượng nước cấp.

Nước bẩn của từng hộ dân được thu gom bằng hệ thống tuyến ống gom D168. Sau đó, gom về tuyến ống chính D315 dẫn về Trạm xử lý nước thải trong Khu dân cư này để xử lý đạt yêu cầu chỉ tiêu môi trường trước khi thải ra môi trường bên ngoài.

Thoát nước mưa tuyến đường chính bằng ống D800, tuyến nhánh bằng ống D600 được bố trí dưới vỉa hè thoát về hệ thống cống chung của Thành phố.

Rác thải, phế phẩm được thu gom chuyển về bãi trung chuyển rác chung của khu vực.

8. Nguồn vốn và kinh phí thực hiện quy hoạch:

Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND-XDCB ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thiên Hoa

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Ban hành kèm theo quyết định này tập Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thiên Hoa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Công ty TNHH Thương mại Đầu tư xây dựng ĐTK Land Sa Đéc (chủ đầu tư) có trách nhiệm:

+ Phối hợp Phòng Quản lý Đô thị Thành phố, UBND xã Tân Phú Đông tổ chức công bố, cắm mốc quy hoạch chi tiết được phê duyệt và bàn giao hồ sơ mốc quy hoạch cho Phòng Quản lý Đô thị Thành phố, UBND xã Tân Phú Đông lưu trữ.

+ Lập đầy đủ các thủ tục đầu tư dự án theo quy định trước khi triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật và nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Phối hợp các ban, ngành, địa phương có liên quan tổ chức thực hiện việc quản lý quy hoạch, quản lý sử dụng đất và quản lý xây dựng đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật.

- Giao Phòng Quản lý Đô thị Thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố cập nhật quy hoạch xây dựng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo

nội dung đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thiên Hoa; hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện và quản lý quy hoạch theo đúng quy định.

- Giao UBND xã Tân Phú Đông phối hợp cơ quan chuyên môn, đơn vị liên quan theo dõi, giám sát việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại địa phương, kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền khi phát hiện vi phạm có liên quan đến dự án.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Thủ trưởng các ban ngành Thành phố: Quản lý Đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án và Phát triển Quỹ đất thành phố, Chủ tịch UBND xã Tân Phú Đông, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Đầu tư xây dựng ĐTK Land Sa Đéc, Giám đốc Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng PP chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT và các PCT/UBND TP;
- LĐ VP HĐND và UBND TP;
- Lưu: VT + NC, Vhđ.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Hon