

Số: /QĐ-UBND-XDCB

Sa Đéc, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nhà vườn Đông Dương (thuộc Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC

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;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 26 tháng 09 năm 2009

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1126/QĐ-UBND.HC ngày 25/9/2017 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 số 984/QĐ-UBND.HC ngày 31 tháng 8 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Tháp về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sa Đéc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1449/QĐ-UBND.HC ngày 30 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Tháp về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sa Đéc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 229/QĐ-UBND-XDCB ngày 14/08/2020 của UBND thành phố Sa Đéc về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng phường An Hòa;

Căn cứ Quyết định số 13/QĐ-UBND-XDCB ngày 07/02/2022 và Quyết định số 278/QĐ-UBND-XDCB ngày 30/12/2022 của UBND thành phố Sa Đéc về việc phê duyệt Đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường An Hòa;

Căn cứ Quyết định số 228/QĐ-UBND-XDCD ngày 14/08/2020 của UBND thành phố Sa Đéc về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch phân khu số 5;

Căn cứ Công văn số 91/UBND-ĐTĐD ngày 21 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc tiếp nhận tài trợ kinh phí lập quy hoạch chi tiết dự án “Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc” của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland;

Căn cứ Công văn số 1279/VPUBND-ĐTĐD ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc tiếp nhận kinh phí và tách Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 “Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc”;

Căn cứ Công văn số 983/SXD-KTQH.HTKT ngày 04 tháng 05 năm 2023 của Sở Xây dựng Đồng Tháp về việc ý kiến nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hoa Sen, Khu đô thị và du lịch Thế giới hoa, Khu đô thị thành phố Xanh, Khu đô thị nhà vườn Đông Dương, Khu đô thị Vườn Hồng;

Xét nội dung đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Đô thị thành phố tại Công văn số 1092 /KQĐTĐQH-QLĐT ngày 15 tháng 6 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nhà vườn Đông Dương (thuộc Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc).

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nhà vườn Đông Dương (thuộc Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc).

2. Tỷ lệ lập đồ án quy hoạch: 1/500.

3. Địa điểm khu đất quy hoạch: Phường An Hoà, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

4. Vị trí, qui mô và giới hạn khu vực quy hoạch:

4.1 Vị trí quy hoạch: Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phạm vi xã Tân Quy Tây và Phường An Hoà, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

4.2 Qui mô và giới hạn quy hoạch: Khu vực quy hoạch Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bốn Mùa (thuộc Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc) có diện tích khoảng 77,06 ha (trong đó Diện tích thuộc xã Tân Quy Tây là 72,14ha; Diện tích thuộc phường An Hoà là 4,92ha), được giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng ven rạch Chùa và đất nông nghiệp hiện trạng;

+ Phía Nam giáp rạch hiện trạng và một phần giáp khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp đường Khu liên hợp thể thao và dự án Khu liên hợp thể thao Sa Đéc;

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng phường An Hoà và rạch Ngã Am.

5. Tính chất chức năng quy hoạch:

Là một khu đô thị mới với các điều kiện tiêu chuẩn sống tiện nghi, phục vụ nhu cầu của người dân với hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị văn minh, hiện đại; là động lực phát triển kinh tế xã hội cho thành phố Sa Đéc.

6. Quy mô quy hoạch: 77,18ha.

6.1. Quy mô dân số: khoảng 8.000 - 8.500 người.

6.2. Các khu chức năng lập quy hoạch:

- Đất công trình hạ tầng xã hội: văn hóa, y tế, giáo dục, thể dục thể thao, cây xanh sử dụng công cộng, thương mại...
- Đất công trình dịch vụ
- Đất nhà ở
- Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật khác,...

6.3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QHCT
A	Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu vực		
1	Trung tâm Văn hóa - Thể thao	m ² /người ha/công trình	0,8 3,0
2	Đất đơn vị ở	m ² /người	15-55
3	Đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở		
-	Trường mầm non	cháu/1000 người m ² /cháu	50 12
-	Trường tiểu học	học sinh/1000 người m ² /chỗ	65 10
-	Trường trung học cơ sở	học sinh/1000 người m ² /chỗ	55 10
-	Trạm y tế	m ² /trạm	≥ 500
-	Sân chơi	m ² /người	0,5
-	Thương mại	m ² /công trình	2.000
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	≥ 1
B	Tầng cao xây dựng		
1	Nhà ở liền kề	Tầng	≤5
2	Nhà ở biệt thự, biệt thự nhà vườn	Tầng	≤3
3	Nhà ở chung cư hỗn hợp	Tầng	≤15
4	Công trình TMDV	Tầng	≤15
5	Công trình dịch vụ - công cộng	Tầng	≤5
6	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác, công trình bãi đỗ xe	Tầng	≤3

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QHCT
C	Mật độ xây dựng		
1	Nhà ở liên kế	%	Theo bảng 2.8 QCXDVN
2	Nhà ở biệt thự, biệt thự nhà vườn	%	
3	Nhà ở chung cư hỗn hợp		Theo bảng 2.11 QCXDVN
4	Công trình TMDV	%	Theo bảng 2.10 QCXDVN
5	Công trình dịch vụ - công cộng	%	≤40
D	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Chỉ tiêu giao thông		
-	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị (tính đến đường phân khu vực)	%	≥18
-	Bãi đỗ xe	m ² /người	≥ 2,5
2	Chỉ tiêu cấp điện		
	+ Nhà ở liên kế	Kwh/hộ	≥ 5
	+ Nhà ở biệt thự, biệt thự nhà vườn	Kwh/hộ	≥ 8
	+ Đường giao thông	W/m ²	1 Bảng 2.28 QCVN 01:2021/BXD
	+ Cây xanh mặt nước	W/m ²	0,5 Bảng 2.28 QCVN 01:2021/BXD
	+ Công trình dịch vụ - công cộng	W/m ² sàn	≥ 90 Bảng 10, TCVN 9206:2012
3	Chỉ tiêu cấp nước		
	+ Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ng.đ	200
	+ Cấp nước CTCC	l/m ² sàn-ng.đ	5
	+ Cấp nước tưới cây	l/m ² .ng	3
	+ Cấp nước rửa đường	l/m ²	0,5
	+ Cấp nước cho công trình hạ tầng kỹ thuật	l/m ² .ng	5
4	Thoát nước thải sinh hoạt	% cấp nước	100%
5	Thông tin liên lạc		
	+ Công trình công cộng, dịch vụ	Line/100m ² sàn	1-2
	+ Nhà ở	line/hộ	1-2

7. Thành phần hồ sơ quy hoạch:

Tên và tỷ lệ bản đồ:

TT	Thành phần hồ sơ	Tỷ lệ
	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
	Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	1/500
5	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông	1/500
6	Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang an toàn bảo vệ hạ tầng kỹ thuật	1/500
7	Bản đồ quy hoạch san nền	1/500
	Bản đồ quy hoạch san nền (khối lượng san nền)	1/500
8	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	1/500
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, xử lý CTR và VSMT	1/500
11	Bản đồ quy hoạch cấp điện	1/500
12	Bản đồ quy hoạch chiếu sáng	1/500
13	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	1/500
14	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống	1/500
15	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	Tỷ lệ thích hợp
16	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp
	Phần văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo bảng biểu, văn bản pháp lý và các bản vẽ khổ A3)	quyển A4
2	Dự thảo Quyết định, Tờ trình xin phê duyệt, các văn bản pháp lý có liên quan	quyển A4
3	Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị	quyển A4
	Hồ sơ số hóa toàn bộ đồ án	Đĩa CD

8. Chi phí và nguồn vốn thực hiện quy hoạch

Theo Công văn số 444/UBND-HC ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc về việc chủ trương lập quy hoạch và tiếp nhận kinh phí lập quy hoạch “Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc”.

9. Tiến độ và cơ quan thực hiện

9.1. Thời gian thực hiện

Thời gian thực hiện đồ án quy hoạch chi tiết không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

9.2. Cơ quan thực hiện

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị Thành phố Sa Đéc.
- Đơn vị tư vấn: Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP
- Cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị thành phố Sa Đéc.
- Cơ quan lấy ý kiến: Sở Xây dựng.
- Cơ quan phê duyệt đồ án quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Phòng Quản lý đô thị Thành phố có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, thẩm định đồ án quy hoạch; tham mưu UBND Thành phố lấy ý kiến cơ quan cấp trên; đề xuất UBND Thành phố phê duyệt đồ án quy hoạch đúng theo trình tự quy định pháp luật hiện hành.

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 - Môi trường, Tài Chính – Kế Hoạch, Chủ tịch UBND phường An Hoà, Giám đốc Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

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

Nguyễn Văn Hon