

Số: /QĐ-UBND-XDCB

Sa Đéc, ngày tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết
Khu tái định cư dự án Nam sông Tiên

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH13 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 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 xây dựng thành phố Sa Đéc đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-UBND-XDCB ngày 31/8/2020 của UBND thành phố Sa Đéc Phê về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tân Quy Đông;

Căn cứ Công văn số 2961/SXD-KTQH.HTKT ngày 29/11/2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu tái định cư dự án Nam sông Tiên;

Xét Công văn số 2509/KQTDQH-QLĐT ngày 06/12/2022 của phòng Quản lý Đô thị thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu tái định cư dự án Nam sông Tiên, với nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư dự án Nam sông Tiên.

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

- Vị trí quy hoạch:

Khu vực quy hoạch Khu tái định cư dự án Nam sông Tiên thuộc phường Tân Quy Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Qui mô và giới hạn quy hoạch:

Khu vực quy hoạch Khu tái định cư dự án Nam sông Tiền có diện tích khoảng 14,66ha, được giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp đất dân.
- + Phía Nam: giáp đường Nam sông Tiền (dự kiến).
- + Phía Đông: giáp đất dân.
- + Phía Tây: giáp rạch Cái Sơn.

3. Mục tiêu - tính chất quy hoạch:

Khu vực quy hoạch Khu tái định cư dự án Nam sông Tiền có chức năng chính:

- Là khu tái định cư cho dự án tuyến đường Nam sông Tiền.
- Là khu tái định cư cho các dự án phát triển của thành phố Sa Đéc.
- Là khu nhà ở xã hội cho địa bàn thành phố.
- Là khu ở cho người dân có nhu cầu.

4. Các chỉ tiêu chính:

4.1. Quy mô sử dụng đất: khoảng 14,66ha.

4.2. Các chỉ tiêu cụ thể:

a). Quy mô dân số: 1.6500 người.

b). Chỉ tiêu kỹ thuật:

- Đất ở: 16 - 20 m²/người.

- Khu nhà tái định cư, thương mại:

+ Mật độ xây dựng: 80-100% toàn lô nền quy hoạch.

+ Tầng cao nhà tái định cư, nhà thương mại: 1- 5 tầng.

- Khu nhà ở xã hội:

+ Mật độ xây dựng: 40-60% toàn lô nền quy hoạch.

+ Tầng cao nhà tái định cư, nhà thương mại: 2- 10 tầng.

d) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngđêm.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom bằng 80% lượng nước cấp sinh hoạt.

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 1 – 1,2 Kg/người/ngày .

- Tiêu chuẩn cấp điện: 3 Kw/hộ.

5. Các yêu cầu nghiên cứu lập quy hoạch chủ yếu:

- Căn cứ vào tính chất chức năng của khu quy hoạch, dự kiến bố trí các khu chức năng như sau:

- + Khu dịch vụ công cộng.
- + Khu công viên cây xanh.

- + Khu vực nhà ở tái định cư;
- + 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.

5.1. Khu dịch vụ công cộng:

Bố trí khu vực thích hợp với quy mô khoảng 1.000 – 3.000 m² phục vụ cho khu vực.

5.2. Khu công viên cây xanh:

Khu công viên đô thị có quy mô khoảng 3,288ha phục vụ cho khu vực.

Bố trí khu cây xanh tiếp giáp phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu vực với quy mô tính toán tiêu công viên trong nhóm ở, tối thiểu 2m²/người các lô đất nhà ở tái định cư, thương mại.

Tuân thủ khu vực cây xanh theo quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tân Quy Đông được phê duyệt.

5.3. Khu vực nhà ở tái định cư:

Bố trí dọc theo các đường giao thông với chiều rộng lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu 5,0m, chiều dài tối thiểu 18m với chiều cao tối đa 05 tầng.

5.4. Hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật như các tuyến giao thông có lộ giới tối thiểu 15,5m, các hệ thống cấp nước, cấp điện, thoát nước mặt, thoát nước thải. Trong đó chú ý hệ thống cấp điện sinh hoạt nên bố trí đi âm vào vỉa hè.

5.5. Quy hoạch sử dụng đất:

Dự kiến sử dụng đất như sau:

Stt	Tên, chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	32.180,54	32,71
2	Đất trường mầm non	2.496,41	2,54
3	Đất TM-DV	4.053,37	4,12
4	Đất trạm xử lý nước thải	1.030,43	1,05
5	Đất cây xanh + mặt nước	39.015,13	6,24
6	Đất giao thông	61.628,12	47,05
7	Đất hẻm kỹ thuật	4.412,91	4,49
8	Đất ta luy	1.783,09	1,81
	Tổng diện tích	146.600,00	100,00

5.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.6.1. San nền:

- Cao độ xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chung của khu vực. Dựa vào năm 2000 khoảng + 2.043m (Mốc 98, theo hệ Quốc gia Hòn Dấu). Cao độ lũ năm 2011 khoảng + 2.484m (mốc ĐT-169, cao độ Hòn Dấu)

- Cao độ đỉnh đường Nam sông Tiền dự kiến: +3.000m.

- Cao độ hiện trạng: từ + 0.700m đến +1.000m.

- Đề xuất khống chế các cao độ như sau:

+ Cao độ san lấp : + 2.800m.

+ Cao độ đỉnh đường : + 3.000m.

+ Cao độ xây dựng : \geq +3.300m.

Các cao độ phải tuân thủ theo khống chế cao độ đã được địa phương phê duyệt. Chú ý kết hợp với cao độ xây dựng khu vực phường Tân Quy Đông.

5.6.2. Giao thông:

- Trục chính khu quy hoạch: Đường Nam sông tiền (đang triển khai xây dựng): lộ giới theo quy hoạch phân khu là 40m (vía hè 6,5 m, lòng đường 11,5m; dải phân cách 4,0m); Lộ giới theo dự án là 26m.

Các trục giao thông nội bộ kết nối từ khu quy hoạch ra các trục chính: lòng đường từ 7,5m, vỉa hè mỗi bên 4m.

Chỉ giới đường đỏ các công trình nhà ở xây dựng mới: Không lùi so với chỉ giới đường đỏ

5.6.3. Cấp điện:

- Mạng lưới cấp điện sử dụng mạng lưới điện quốc gia, nguồn điện được cấp từ lưới điện chung của thành phố Sa Đéc dự kiến bố trí dọc theo đường Nam sông Tiền.

- Bố trí tuyến điện sinh hoạt dọc theo 2 bên đường trục chính và các trục phụ (đề xuất đi âm vỉa hè).

- Đề xuất đầu tư 1 trạm hạ áp có công suất khoảng 1.500 KVA dọc theo vào khu thể dục thể thao (đường số 1) và dẫn tuyến điện 0,4 vào khu quy hoạch.

5.6.4. Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Quy mô dân số: khoảng 1.650 người.

- Cấp nước sinh hoạt:

+ Khu dân cư: 120 lít/người/ngđ.

+ Công trình công cộng: 2 lít/m²/ngđ.

+ Công viên cây xanh, rửa đường: 1,5 lít/m²/1lần tưới

- Nguồn nước sử dụng từ trạm cấp nước thành phố Sa Đéc và bố trí đường ống cấp nước dọc theo các trục giao thông trong khu quy hoạch.

5.6.5. Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Nghiên cứu giải pháp thoát nước và vệ sinh môi trường đảm bảo hạn chế đến mức tối đa việc gây ô nhiễm môi trường nước, đất và môi trường không khí.

- Nước sinh hoạt các hộ dân được xử lý qua hầm tự hoại và thoát ra môi trường.

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

6. Danh mục hồ sơ đồ án:

6.1. Thành phần hồ sơ:

Stt	Tên bảng vẽ (Theo Thông tư 12/2016/TT-BXD)	Tỷ lệ %	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất		1/5000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật		1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất		1/500
4	Sơ đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan		1/500
5	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm		1/500
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật		1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật		1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật		1/500
9	Bản vẽ thiết kế đô thị		1/500
10	Thuyết minh tổng hợp, các văn bản pháp lý có liên quan Tờ trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Tập quy định về quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng		
	Tổng cộng	100,0%	

6.2. Tỷ lệ thực hiện bản đồ: 1/500.

7. Chi phí và nguồn vốn thực hiện quy hoạch:

7.1. Chi phí:

- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Quy mô: 14,66 ha. Trong đó:

+ Khu vực tính dự toán lập quy hoạch khoảng 9,76ha.

+ Khu vực 4,9ha sẽ được thể hiện trong ranh quy hoạch và nội dung nghiên cứu chỉ xác định ranh giới, chức năng sử dụng đất theo quy hoạch phân khu nhằm mục tiêu quản lý quỹ đất công viên cây xanh, hạ tầng theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu.

- Thành phần hồ sơ: 100%
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.
- a) Chi phí lập đồ án quy hoạch:
 - Chi phí lập đồ án (trước thuế): 406.495.000 đồng (a1).
 - Chi phí lập đồ án (sau thuế): $406.495.000 \times 1,1 = 447.144.500$ đồng (a).
- b) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:
 - Chi phí lập nhiệm vụ (trước thuế): 47.439.000 đồng (b1).
 - Chi phí lập nhiệm vụ (sau thuế): $47.439.000 \times 1,1 = 52.182.900$ đồng (b).
- c) Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch :

Chi phí thẩm định nhiệm vụ: $47.439.000 \times 20\% = 9.488.000$ đồng.
- d) Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:

Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: 42.724.000 đồng.
- e) Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:

Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch: 38.052.000 đồng.
- f) Chi phí tổ chức công bố đồ án quy hoạch: (tối đa không vượt quá 3% chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng)

Tạm tính 3% trên chi phí quy hoạch: 12.195.000 đồng.
- g) Chi phí lấy ý kiến: (tối đa không vượt quá 2% chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng)

Tạm tính 3% trên chi phí quy hoạch: 8.130.000 đồng.
- g) Chi phí khảo sát, cắm mốc: (tạm tính) 112.401.000 đồng.
- h) Tổng kinh phí lập quy hoạch: $(a) + (b) + (c) + (d) + (e) + (f) + (g) = 722.317.000$ đồng .

Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi hai triệu, ba trăm mười bảy ngàn đồng.

7.2. Nguồn vốn: Vốn ngân sách Thành phố.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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.

2. Cơ quan thực hiện:

- Chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị thành phố Sa Đéc.
- Cơ quan lấy ý kiến: Sở Xây dựng
- Cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị thành phố.
- Cơ quan phê duyệt đồ án quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố.

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, Tài chính - Kế hoạch và Chủ tịch UBND phường Tân Quy Đông chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT & các PCT/UBND TP;
- LĐVP + NC/XDCB;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Hon