

Số: /QĐ-UBND-XDCB

Sa Đéc, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Điều chỉnh mở rộng
Khu dân cư chợ Tân Phú Đông**

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 22/11/2019;*

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 số 30/2009/QH13 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn nội dung về thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 05/4/2017 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 25/9/2017 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 Công văn số 2720/SXD-KTQH.HTKT ngày 24 /12/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết Điều chỉnh mở rộng Khu dân cư Chợ Tân Phú Đông;

Căn cứ Thông báo số 41-TB/TU ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Thành ủy Sa Đéc về việc Thông báo Ý kiến của Thường trực Thành Ủy về việc đề xuất lập Đồ án Quy hoạch Điều chỉnh mở rộng Khu dân cư chợ Tân Phú Đông;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 578//KQTDQH.QLĐT ngày 30 tháng 3 năm 2022 của phòng Quản lý Đô thị thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết Điều chỉnh mở rộng khu dân cư chợ Tân Phú Đông do Công ty TNHH MTV khảo sát TVTK&XD PVBP lập với các nội dung như sau:

- **Tên đồ án quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Điều chỉnh mở rộng khu dân cư chợ Tân Phú Đông.

- **Tỷ lệ đồ án quy hoạch:** 1/500.

- **Địa điểm quy hoạch:** Xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc.

- **Chủ đầu tư:** Phòng Quản lý Đô thị thành phố Sa Đéc.

- **Đơn vị tư vấn:** Công ty TNHH MTV khảo sát TVTK&XD PVBP.

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

1.1 Vị trí quy hoạch: Khu đất nghiên cứu và thiết kế quy hoạch thuộc phạm vi xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

1.2 Qui mô và giới hạn quy hoạch: khu vực quy hoạch có tổng diện tích là 34.409,7m², được giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: giáp rạch Ngã Bát.

+ Phía Nam: giáp đường Hùng Vương và đất dân.

+ Phía Đông: giáp Khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây: giáp đất dân và đường Hùng Vương.

Quy mô diện tích điều chỉnh mở rộng quy hoạch cụ thể:

- Diện tích nghiên cứu điều chỉnh: 11.967,1m².

- Diện tích khu vực nghiên cứu mở rộng là 22.442,6m².

+ Xã Tân Phú Đông chiếm 19.527,28m².

+ Phường 2 chiếm 2.914,35m².

2. Tính chất chức năng quy hoạch:

Khu vực quy hoạch chi tiết Điều chỉnh mở rộng khu dân cư chợ Tân Phú Đông có chức năng chính:

- Là chợ lương thực, thực phẩm hạng I với quy mô 500 – 700 điểm kinh doanh. Định hướng là chợ đầu mối về lương thực thực phẩm của thành phố Sa Đéc.

- Là khu ở phục vụ tái định cư của dự án và cho người dân có nhu cầu ở tại khu vực.

- 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 theo quy hoạch được duyệt.

- Làm cơ sở tổ chức triển khai quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư phục vụ cho khu vực.

3. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 34.409,7m². Trong đó:

Bảng tổng hợp sử dụng đất khu điều chỉnh mở rộng

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.181,90	18,23
2	Đất ở hiện trạng giữ lại	109,80	0,92
3	Đất sân chợ	451,30	3,77
4	Đất ban quản lý chợ	295,50	2,47
5	Đất kỹ thuật, khu vệ sinh	307,30	2,57
7	Đất bờ kè, mặt nước	581,20	4,86
8	Đất cây xanh	1.317,20	11,01
9	Đất giao thông	6.722,90	56,17
	Tổng diện tích	11.967,10	100,00

Bảng tổng hợp sử dụng đất khu điều chỉnh

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất chợ (chợ nông sản, thực phẩm)	4.218,80	18,80
2	Đất sân chợ	2.061,80	9,19
3	Đất bãi xe	2.640,40	11,77
4	Đất ở	2.285,50	10,18
	<i>Đất ở dạng nhà phố</i>	<i>2.178,10</i>	
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>107,40</i>	
5	Đất hẻm kỹ thuật	350,00	1,56
6	Đất bờ kè	89,90	0,40
7	Đất cây xanh	2.933,60	13,07
8	Đất giao thông	7.861,60	35,03
	Tổng diện tích	22.441,60	100,00

4. Quy hoạch định hướng kiến trúc cảnh quan:

Đồ án quy hoạch bao gồm 2 khu vực: Khu điều chỉnh bố trí các công trình thương mại dịch vụ và phụ trợ cho chợ, các chỉ tiêu kỹ thuật quản lý chính trong khu vực này sẽ được giữ nguyên như trong đồ án được phê duyệt trước đây. Khu điều chỉnh mở rộng sẽ bố trí nhà lồng chợ, sân chợ và các lô nền xung quanh chợ. Công viên cây xanh được bố trí dọc theo kênh Ngã Bát và sông Bình Tiên.

4.1. Chợ và các công trình phụ trợ:

Nhà lồng chợ bố trí dọc theo trục đường số 08 và đường số 09 với các thông số kỹ thuật quản lý chính:

- Tầng cao: Từ 1 – 2 tầng.
- Mật độ xây dựng: từ 40% - 60%.
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Bến bãi đỗ xe bố trí dọc theo trục đường số 10 kết nối với trục đường Hùng Vương thuận lợi cho việc ra vào xuất nhập hàng cho chợ.

Sân chợ nơi diễn ra các hoạt động buôn bán ngoài trời với sự tiếp cận thuận lợi cả hai đường thủy, bộ là kênh Ngã Bát và đường số 10.

4.2. Công trình nhà phố liên kế:

Bố trí hai dãy nhà phố dọc theo trục đường số 10 với chiều rộng lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu 5,0m, chiều dài tối thiểu 14,8m và tầng cao tối đa 04 tầng. Gồm các thông số kỹ thuật quản lý chính:

- Tầng cao: Từ 2 – 4 tầng.
- Mật độ xây dựng: 77 – 100%.
- Hệ số sử dụng đất: 3,1 – 4 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

4.3. Công viên cây xanh:

Bố trí khu cây xanh tiếp giáp phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu vực với quy mô tính toán tiểu công viên trong nhóm ở. Trong đồ án bố trí 02 khu vực cây xanh, một khu nằm trong khu vực chợ với tổng diện tích là 942,6m² và một khu nằm dọc theo kênh Ngã Bát và sông Bình Tiên.

Các thông số kỹ thuật quản lý chính:

- Tầng cao: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng: tối đa 5%.
- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Theo Kết Quả thẩm định số 578/KQTĐQH-QLĐT ngày 30/3/2022 của phòng Quản lý Đô thị, về việc quy hoạch chi tiết Điều chỉnh mở rộng khu dân cư chợ Tân Phú Đông.

6. Thành phần hồ sơ quy hoạch:

Theo Kết Quả thẩm định 578/KQTĐQH-QLĐT ngày 30/3/2022 của phòng Quản lý Đô thị, về việc quy hoạch chi tiết Điều chỉnh mở rộng khu dân cư chợ Tân Phú Đông.

7. Nguồn vốn và kinh phí thực hiện quy hoạch: theo Quyết định số 62/QĐ-UBND-XDCB ngày 12/5/2021 của UBND thành phố Sa Đéc.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao phòng Quản lý Đô thị thành phố (chủ đầu tư) chịu trách nhiệm:

- Tổ chức, phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố quy hoạch cho người dân được biết và cắm mốc ranh quy hoạch theo qui định
- Hướng dẫn thực hiện quy hoạch và quản lý quy hoạch theo đúng quy định.

Giao phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố cập nhật, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp mục đích sử dụng đất và tổ chức quản lý quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đồng bộ theo quy định. Đồng thời, hướng dẫn Ban Quản lý dự án và Phát triển Quỹ đất thành phố lập thủ tục thu hồi đất theo đúng quy định của nhà nước.

Giao Ban Quản lý dự án và Phát triển Quỹ đất thành phố lập các thủ tục thu hồi đất, triển khai dự án đầu tư hạ tầng trong khu vực lập quy hoạch và tổ chức quản lý và cắm mốc lô nền theo quy hoạch được duyệt.

Giao UBND xã Tân Phú Đông phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức quản lý quy hoạch theo qui định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế một phần Quyết định số 335/QĐ-UBND-XDCB ngày 23 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc (nội dung thay thế là khu vực điều chỉnh trong đồ án Quy hoạch)

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 và Giám đốc Công ty TNHH MTV khảo sát TVTK&XD PVBP 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;
- LĐVP;
- Lưu: VT, NC/XDCB (X).

Nguyễn Văn Hon