

Số: /QĐ-UBND

Mỹ Xuyên, ngày tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư xã Tham Đôn,
huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN

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 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 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;

Căn cứ 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 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu tái định cư xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 1942/SXD-QHKT ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết khu tái định cư xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Mỹ Xuyên tại Tờ trình số 268/TTr-PKHT ngày 12 tháng 10 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu tái định cư xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc ấp Cần Giò 2, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên; ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông Nam: giáp đất nông nghiệp.
- Phía Tây Nam: giáp đường tỉnh 936.
- Phía Tây, Tây Bắc: giáp đất nông nghiệp.
- Phía Đông Bắc: giáp đất nông nghiệp.

b) Quy mô lập quy hoạch: 1,86 ha.

3. Mục tiêu quy hoạch, tính chất khu vực lập quy hoạch: là khu tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án đường bộ cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng và tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng đối với các dự án triển khai trên địa bàn huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu về dân số: 260 người.

b) Chỉ tiêu về đất đai:

- Chỉ tiêu đất ở: $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu đất cây xanh: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.

c) Tầng cao và mật độ xây dựng đối với các lô đất:

- Đất ở: tầng cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng: $\leq 80\%$.
- Đất công viên cây xanh: tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

d) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Cấp điện: phụ tải 150W/người.
- Cấp nước sinh hoạt: 80lít/người/ngày đêm.
- Thoát nước: $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Vệ sinh môi trường: 0,8 kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom $\geq 90\%$.

5. Định hướng quy hoạch:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	TDC	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ	9.600	51,6
2		ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT- ĐỊA DỊCH	1.268	6,8
3	CV	ĐẤT CÔNG VIÊN, CÂY XANH	840	4,5
4		ĐẤT GIAO THÔNG	6.900	37,1
TỔNG			18.608	100,0

b) Chỉ tiêu sử dụng đất các khu chức năng:

- Đất ở tái định cư: Khu nhà ở tái định cư được chia thành 6 khu, nằm cấp theo tuyến đường nội bộ (đường số 1), đầu nối với tuyến Đường tỉnh 936 kết cấu nhựa hiện trạng, tổng diện tích khu đất là 9.600 m², ký hiệu TDC....Quy định cụ thể như sau:

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: phía trước 4 m; phía sau 2 m.

+ Mật độ xây dựng $\leq 80\%$.

+ Cote xây dựng: chiều cao thông thủy tầng trệt tối thiểu $\geq 3,6$ m; cao độ tầng 2 tối thiểu 3,6 m; cote nền công trình hoàn thiện từ + 3,2 m.

- Đất công viên, cây xanh: khu công viên cây xanh được bố trí thành 02 công viên nằm đối xứng, chủ yếu trồng cây xanh và sân bãi, phục vụ giải trí thư giãn, thể dục thể thao, có thể xây dựng một vài tiểu cảnh kiến trúc làm điểm nhấn và chỗ nghỉ chân, phục vụ giải khát và dịch vụ ăn uống, tổng diện tích khu đất là: 840 m². Ký hiệu: CV....Quy định cụ thể như sau:

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: phía trước 4m; phía sau 2 m.

+ Mật độ xây dựng thuần: $\leq 5\%$.

+ Đối với khu công viên cây xanh cho phép xây dựng các công trình chòi nghỉ, nhà điều hành - quản lý, nhà bảo vệ, trạm hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng phục vụ công cộng với mật độ xây dựng gộp không vượt quá 5%.

- Đất giao thông: diện tích 6.900 m², chiếm 37,1%. Đảm bảo giao thông thông suốt, tiếp cận dễ dàng và kết nối các khu chức năng trong quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật - địa dịch: diện tích 1.268 m² chiếm 6,8%, là phần đất bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật phía sau nhà cũng như bố trí hẻm thoát hiểm phục vụ phòng cháy chữa cháy.

6. Định hướng hình thức kiến trúc các công trình công cộng, nhà ở và các vật thể kiến trúc khác:

- Đối với công trình nhà ở: hình khối kiến trúc chủ yếu dùng giải pháp hợp khối, với hình thức liên kế thành khối theo dãy; hình khối kiến trúc bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực, phong tục tập quán; sử dụng vật liệu trang trí bề ngoài ngôi nhà hài hòa hiện đại, phù hợp với khí hậu, thân thiện môi trường; nhà ở trong các lô đầu hẻm được nghiên cứu, trang trí cả hai mặt, không sử dụng những mảng tường lớn.

- Công trình kiến trúc nhỏ bao gồm: các tiểu cảnh trong công viên, vườn hoa; trong khuôn viên các công trình; các ki-ốt, biển bảng trên hệ phố; các công trình

xây dựng không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông; đảm bảo mỹ quan chung điểm dân cư nông thôn.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm được bố trí tuân thủ theo quy định ngành, các bộ phận nổi trên mặt đất phải đảm bảo yếu tố kỹ thuật và thẩm mỹ.

- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phải bố trí cây xanh cách ly, kết hợp với các biện pháp bao che vừa đảm bảo an toàn, an ninh vừa đảm bảo không phá vỡ mỹ quan chung điểm dân cư nông thôn.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Các chỉ tiêu kỹ thuật của đường giao thông được thiết kế theo tiêu chuẩn TCVN 10380:2014.

- Cao độ hoàn thiện mặt đường trung bình khoảng: +2,70 m (tọa độ VN 2000).

- Đường giao thông: đường số 1 là tuyến đường chính, đảm bảo nhiệm vụ kết nối khu tái định cư với hệ thống giao thông ngoài khu vực quy hoạch, lộ giới 30 m trong đó phần xe chạy rộng 14 m (2 x 7 m), vỉa hè mỗi bên rộng 6 m (2 x 6 m = 12 m), dây phân cách ở giữa rộng 4 m.

- Chỉ giới xây dựng: chỉ giới xây dựng tuyến đường là khoảng lùi xây dựng được xác định trên cơ sở tính chất sử dụng đất và phân cấp hạng tuyến đường.

- Khoảng lùi xây dựng được thống nhất trong toàn khu là 4 m.

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	LÒNG ĐƯỜNG (m)	DÂY PHÂN CÁCH (m)	VỈA HÈ (m)	LỘ GIỚI (m)	KHOẢNG LÙI (m)
A. ĐƯỜNG HIỆN TRẠNG							
1	ĐƯỜNG TỈNH 936	-	5	-	-	46	-
B. ĐƯỜNG QUY HOẠCH MỚI							
2	ĐƯỜNG SỐ 1	230	7 x 2	4	6 x 2	30	4

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: cao độ thiết kế san nền tính cho khu vực: +2,2 m.

- Thoát nước mưa: hướng thoát nước chính: thoát về phía kênh thủy lợi phía Tây Nam khu quy hoạch.

c) Cấp nước: tổng nhu cầu cấp nước của khu vực quy hoạch 31 m³/ngày đêm; nguồn cấp được lấy từ tuyến ống trên tuyến đường Tỉnh 936 hiện trạng dẫn vào khu quy hoạch tại điểm đầu nối.

d) Thoát nước thải: lưu lượng nước thải sinh hoạt dự báo của khu quy hoạch khoảng 17m³/ngày đêm; sử dụng mạng lưới mương hở phía sau dãy nhà thu gom nước thải sau đó kết nối với hệ thống thoát nước mưa dẫn nước về kênh thủy lợi.

đ) Vệ sinh môi trường: tổng lượng rác sinh hoạt hàng ngày khoảng 187,2 (kg/ngày); đảm bảo tối thiểu 90% lượng chất thải sinh hoạt phát sinh được thu gom và xử lý đảm bảo môi trường; dọc theo các tuyến đường nội bộ trồng cây xanh thích hợp tạo môi trường cảnh quan phục vụ dân cư, các điểm thu gom rác công cộng dùng giải pháp thùng kín.

e) Cấp điện: theo tính toán về các chỉ tiêu và nhu cầu cấp điện, dự báo nhu cầu phụ tải điện sinh hoạt của khu quy hoạch khoảng 47 KW/ngày đêm, nguồn cấp là dây trung thế lấy từ tuyến dây trung thế nằm trên Đường tỉnh 936 hiện trạng dẫn vào trạm biến áp đặt tại công viên.

g) Thông tin liên lạc: tổng nhu cầu thông tin liên lạc 65 thuê bao, phương án đi dây toàn bộ mạng cáp thông tin sử dụng cáp quang ngầm được gia cường lực kéo đi trong ống PVC đi trong hào cáp kỹ thuật.

8. Hạng mục các công trình dự kiến đầu tư xây dựng:

a) Giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật: khu quy hoạch chỉ có một trục đường duy nhất là tuyến đường số 1, đảm bảo tính kết nối giao thông của khu quy hoạch với các khu vực lân cận; đường số 1 và hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách.

b) Các khu chức năng:

- Khu nhà ở tái định cư: người dân tự xây dựng.
- Xây dựng công viên kết hợp sân chơi, vườn hoa, sân luyện tập thể dục thể thao từ nguồn vốn ngân sách nhà nước.

9. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch: kèm theo Quyết định này là quy định về quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện chịu trách nhiệm kiểm tra, theo dõi chất lượng hồ sơ quy hoạch, phối hợp đơn vị tư vấn hoàn chỉnh đồ án Quy hoạch theo nội dung góp ý tại Công văn số 1942/SXD-QHKT ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng, đồng thời phối hợp các đơn vị liên quan và Ủy ban nhân dân xã Tham Đôn thực hiện công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện phối hợp các đơn vị liên quan tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tham Đôn, Trung tâm Quy hoạch xây dựng tỉnh Sóc Trăng và Thủ trưởng các Cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, NC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đặng Văn Phương