

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại dịch vụ Thanh Điền, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015 và Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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 đã được chỉnh sửa, bổ sung một số điều theo Nghị Định 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019;

Căn cứ thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

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

Căn cứ Quyết định số 557/QĐ-UBND ngày 06 tháng 04 năm 2020 của UBND huyện Châu Thành về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại dịch vụ Thanh Điền, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Thông báo số 7489/VP-TH ngày 05/10/2022 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc kết luận cuộc họp Chủ tịch và các phó Chủ tịch tỉnh đối với dự án khu dân cư thương mại dịch vụ Thanh Điền, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành. Thống nhất cho chủ trương UBND huyện Châu Thành điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đối với toàn bộ khu đất (178.500 m²);

Căn cứ Công văn số 3329/SXD-QHPTĐT ngày 27/12/2023 của Sở Xây dựng về việc có kiến bằng văn bản về điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư - thương mại dịch vụ Thanh Điền, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 08/TTr-P.KTHT ngày 12/01/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - thương mại dịch vụ Thanh Điền, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành.



- Tên dự án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – thương mại dịch vụ Thanh Điền, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành.
- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Châu Thành.
- Địa điểm quy hoạch: xã Thanh Điền, huyện Châu Thành.

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất

a) Phạm vi ranh giới:

- Khu dân cư – Thương mại dịch vụ Thanh Điền thuộc xã Thanh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, quy mô là 17,85 ha. Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc : giáp quốc lộ 22B;
- + Phía Nam : giáp đường Thanh Điền 12.
- + Phía Đông : giáp đường Thanh Điền 13.
- + Phía Tây : giáp khu dân cư hiện hữu.

- Quy mô diện tích toàn khu đất: 17,85 ha. (*diện tích điều chỉnh khoảng 1,43ha trong tổng thể 17,85ha*).

b) Tính chất: không thay đổi so với quy hoạch được duyệt năm 2020

- Là khu dân cư xây dựng mới kết hợp khu văn hóa -TDTT, công viên cây xanh, chợ, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

- Tạo cảnh quan đẹp, hiện đại cho khu trung tâm xã Thanh Điền.

c) Quy mô: không thay đổi so với quy hoạch được duyệt năm 2020.

- Quy mô đất đai: 17,85 ha. (*diện tích điều chỉnh khoảng 1,43ha trong tổng thể 17,85 ha*).

- Quy mô dân số: 2.200 người.

d) Các khu chức năng:

- Điều chỉnh một phần diện tích đất nhà ở liền kề, đất văn hóa - TDTT, cây xanh, dự trữ phát triển và một phần đường số 6, đường số 7. Bao gồm các chức năng cụ thể:

- Đất nhà ở:
- + Đất nhà ở liền kề.
- + Đất nhà ở tái định cư.
- Đất cơ quan, trụ sở;
- Đất công trình dịch vụ (chợ tập trung);
- Đất trường mầm non;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng;
- Đất giao thông.

2. Nội dung xem xét điều chỉnh

a) Điều chỉnh sử dụng đất

- Căn cứ thông báo số 7489/VP-TH ngày 05/10/2022 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc kết luận cuộc họp Chủ tịch và các phó Chủ tịch tỉnh đối với dự án khu dân cư thương mại dịch vụ Thanh Điền, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành.

- Căn cứ 228/TTr-UBND ngày 14/12/2022 của UBND huyện Châu Thành về nội dung tờ trình thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – thương mại dịch vụ Thanh Điền, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành.

- Căn cứ theo yêu cầu thực tế của địa phương.

- Nội dung điều chỉnh cụ thể bao gồm phần diện tích phía Tây Nam giáp đường Thanh Điền 12 có diện tích khoảng 1,43 ha (trong tổng thể 17,85 ha).

- Điều chỉnh một phần diện tích đất nhà ở liên kề, đất văn hóa - TDĐT, cây xanh, dự trữ phát triển và một phần đường số 6, đường số 7, **thành diện tích đất nhà ở liên kề (0,49 ha), đất nhà ở tái định cư (0,27 ha), đất cơ quan trụ sở (0,10 ha), đất trường mầm non (0,27 ha) và đường số 6, đường số 13 (0,30 ha).**

Bảng 1: Bảng thống kê sử dụng đất vị trí điều chỉnh quy hoạch (diện tích 1,43 ha)

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa đề xuất (%)	Tầng cao XD tối đa đề xuất (tầng)
1	Đất nhà ở		0,76	53,15		
	Đất nhà ở liên kề	OLK	0,49	34,27	90	4
	Đất nhà ở tái định cư	TĐC	0,27	18,88	90	4
2	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,10	6,99	40	4
3	Đất trường mầm non	MN	0,27	18,88	40	3
4	Đất giao thông		0,30	20,98	-	-
	Tổng		1,43	100,00	-	-

Bảng 2: Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất của khu vực điều chỉnh (diện tích 1,43ha) giữa Quy hoạch được duyệt năm 2020 và nội dung xem xét điều chỉnh năm 2023

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Điều chỉnh quy hoạch năm 2023		Quy hoạch được duyệt năm 2020		Tăng/giảm diện tích (ha)
			Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
			ha	%	ha	%	
1	Đất nhà ở		0,76	53,15	0,30	20,98	0,46
	Đất nhà ở liên kề (Đất ở liên kề)	OLK	0,49	34,27	0,30	20,98	0,19
	Đất nhà ở tái định cư	TĐC	0,27	18,88	-	-	0,27

2	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,1	6,99	-	-	0,10
3	Đất trường mầm non	MN	0,27	18,88	-	-	0,27
4	Đất văn hóa - TDTT, cây xanh, dự trữ phát triển	DT	-	-	0,91	63,64	-0,91
5	Đất giao thông		0,30	20,98	0,22	15,38	0,08
Tổng			1,43	100,00	1,43	100,00	

Bảng 3: Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất giữa Quy hoạch được duyệt năm 2020 và nội dung xem xét điều chỉnh năm 2023 (diện tích 17,85 ha)

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Điều chỉnh quy hoạch năm 2023		Quy hoạch được duyệt năm 2020		Tăng / giảm diện tích
			Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	ha
			Ha	%	Ha	%	
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (Đất văn hóa - TDTT, cây xanh - dự trữ phát triển)	CX (DT)	2,99	16,75	3,9	21,85	-0,91
2	Đất nhà ở (Đất ở)		9,96	55,80	9,52	53,33	0,44
	Đất ở kết hợp thương mại	OTM	-	0,00	8,49	47,56	-8,49
	Đất nhà ở liền kề (Đất nhà ở liền kề)	OLK	9,69	54,29	1,03	5,77	8,66
	Đất nhà ở tái định cư	TĐC	0,27	1,51	-	-	0,27
3	Đất công trình dịch vụ (Đất chợ tập trung)	CHO	1,13	6,33	1,13	6,33	0
4	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,10	0,56	0	0,00	0,1
5	Đất trường mầm non	MN	0,27	1,51	-	-	0,27
6	Đất giao thông		3,40	19,05	3,3	18,49	0,1
Tổng cộng			17,85	100,00	17,85	100,00	

b) Điều chỉnh giao thông

- Điều chỉnh bổ sung đường số 13 (lộ giới 7m) nối đường Thanh Điền 12 hiện hữu với đường số 14.

- Điều chỉnh bổ sung đường số 14 (lộ giới 7m) nối đường số 12 với đường số 15.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo thuyết minh đồ án.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu dân cư – Thương mại dịch vụ Thanh Điền có các trục dọc chính: đường số 9, đường số 10, đường số 11; Trục ngang chính: đường số 4; kết nối khu văn hóa - TDTT, cây xanh, dự trữ phát triển, nhà ở liên kế.

- Phía Tây Bắc bố trí khu dân cư, công trình cơ quan hành chính và công trình văn hóa, công viên cây xanh phục vụ nhu cầu vui chơi, thư giãn cho khu dân cư và tạo cảnh quan không gian mở cho khu vực; khu nhà ở kết hợp thương mại giáp QL 22B, đường Thanh Điền 13, đường số 9, đường số 4; khu ở liên kế nằm ở phía Tây Nam; bố trí chợ giáp các tuyến đường nội bộ.

- Tổ chức không gian xung quanh chợ cần bố trí các công trình hợp lý, đảm bảo tính tiếp cận và lưu thông khu vực chợ. Hình thức kiến trúc các dãy nhà giáp chợ cần tạo được vách phố chợ mang đặc trưng địa phương, phù hợp với tính chất thương mại dịch vụ kết hợp ở.

- Đối với khu nhà ở :

- Các hình thức tổ chức nhà ở, mảng cây xanh, mạng lưới giao thông ...vv... được nghiên cứu phù hợp với điều kiện thực tế khu vực, đảm bảo đúng tiêu chuẩn. Bên cạnh đó là giải quyết triệt để vấn đề thoát nước, cấp nước, cấp điện, vệ sinh môi trường, ... đảm bảo một điều kiện cuộc sống văn minh hiện đại.

- Tất cả sẽ tạo cho khu nhà ở với một tổng thể hoàn chỉnh, hài hoà với cảnh quan chung quanh, góp phần tích cực vào việc nâng cao môi trường sống và cảnh quan cụm khu dân cư, tạo điều kiện cho khu dân cư phát triển sau này.

5. Quy hoạch sử dụng đất

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Số lô
1	Đất nhà ở		9,96	55,79	45,28	754
1.1	Đất nhà ở liên kế	OLK	9,69	54,28	44,05	754
1.2	Đất nhà ở tái định cư	TĐC	0,27	1,51	1,23	-
2	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,10	0,58		
3	Đất công trình dịch vụ	CHO	1,13	6,34	5,14	
4	Đất trường mầm non	MN	0,27	1,51	1,23	
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	2,99	16,75	13,59	
6	Đất giao thông		3,40	19,03	15,44	
	Tổng cộng		17,85	100,00		

b) Bảng thống kê các lô đất chức năng theo Phụ lục 1 đính kèm.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư Thanh Điền đã được phê duyệt, cao độ nền thiết kế: $H_{xd} \geq +9,4m$.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn toàn riêng biệt với nước thải sinh hoạt. Nước mưa thu về các cống chạy dọc theo các trục đường, thoát ra cống thoát nước mưa dọc theo quốc lộ 22B và hướng thoát ra rạch Tây Ninh. Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước tốt không gây ngập úng trên các tuyến đường và được xây dựng đồng bộ với hệ thống giao thông. Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép, cống được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc phần cây xanh, có tiết diện D400-D600-D800-D1000.

b) Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

▪ Đường chính: Đường số 9: là trục dọc chính của khu dân cư, kết nối với quốc lộ 22B và đường Thanh Điền 12. Lộ giới 15m, lòng đường 7m, vỉa hè 4mx2 (mặt cắt 1-1).

▪ Đường khu vực: Đường số 6, số 1: Lộ giới 10m, lòng đường 6m, vỉa hè 2mx2 (mặt cắt 2-2).

▪ Đường nội bộ

- Đường số 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12: lộ giới 10m, lòng đường 6m, vỉa hè 2mx2 (mặt cắt 2-2).

- Đường số 13, số 14: lộ giới 7m, lòng đường 7m (mặt cắt 3-3).

Bảng thống kê quy hoạch giao thông

STT	Hạng mục	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi		Diện tích (m ²) Đất giao thông
				Mặt đường	Via hè trái	Via hè phải	Lộ giới	Trái	Phải	
1	Đường Số 1	2-2	419,63	6	2	2	10	1,4	1,4-6	4196,30
2	Đường Số 2	2-2	272,82	6	2	2	10	1,4-6	1,4	2728,20
3	Đường Số 6	2-2	371,99	6	2	2	10	1,4	1,4-6	3719,90
4	Đường Số 9	1-1	442,07	7	4	4	15	1,4	1,4-6	6631,05
5	Đường Số 3	2-2	103,42	6	2	2	10	1,4	1,4	1034,20
6	Đường Số 4	2-2	102,52	6	2	2	10	1,4	1,4	1025,20
7	Đường Số 5	2-2	102,82	6	2	2	10	1,4	1,4	1028,20
8	Đường Số 7	2-2	113,05	6	2	2	10	1,4	1,4	1130,50
9	Đường Số 8	2-2	94,00	6	2	2	10	1,4	1,4	940,00
10	Đường Số 10	2-2	391,90	6	2	2	10	1,4-6	1,4	3919,00
11	Đường Số 11	2-2	305,00	6	2	2	10	1,4	1,4	3050,00
12	Đường Số 12	2-2	398,75	6	2	2	10	1,4-6	1,4	3987,50
13	Đường Số 13	3-3	172,00	7	-	-	7	1,4-6	1,4-6	1204,00
14	Đường Số 14	3-3	145,00	7	-	-	7	1,4-6	1,4-6	1015,00
	Giao lộ									1609,05
	TỔNG		3,434,97							34000,00

c) Quy hoạch cấp nước:

▪ **Tiêu chuẩn cấp nước:**

- Tiêu chuẩn dùng nước sinh hoạt: 120l/người.ngđ.
- Nước dịch vụ công cộng: 10% nhu cầu dùng nước sinh hoạt.
- Nước tưới cây, rửa đường: 10% nhu cầu dùng nước sinh hoạt.
- Nước rò rỉ, dự phòng: 20% tổng nhu cầu dùng nước.
- Hệ số dùng nước ngày max: $K_{max} = 1,2$.

▪ **Nguồn cấp nước:** Nguồn nước cấp cho khu dân cư lấy trực tiếp từ tuyến ống hiện hữu Ø200 chạy dọc quốc lộ 22B.

▪ **Tổng nhu cầu dùng nước là:** 460 m³/ngđ

d) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

▪ **Tiêu chuẩn thoát nước:** 100% lượng nước cấp.

▪ **Tổng lưu lượng nước thải:** 350 m³/ngđ.

▪ **Định hướng quy hoạch:**

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa.

- Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào các tuyến cống D300 – D400 trong khu vực quy hoạch sau đó được đầu nối với hệ thống thoát nước của trung tâm xã trên quốc lộ 22B và được đưa về trạm xử lý của khu vực để xử lý trước khi xả ra môi trường theo quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2008/BTNMT.

- Bình đồ cống được thiết kế đảm bảo thu hết nước thải từ các lô đất, các công trình trong khu. Cống nước thải được bố trí 2 bên đường và đi trên vỉa hè.

e) Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

▪ **Chỉ tiêu cấp điện:**

- Điện năng: 750kWh/người.năm (giai đoạn đầu 10 năm); 1500 kWh/người.năm (giai đoạn dài hạn sau 10 năm).

- Số giờ sử dụng công suất lớn nhất: 2500 h/năm (giai đoạn đầu 10 năm); 3000 h/năm (giai đoạn dài hạn sau 10 năm).

- Phụ tải: 300 W/người (giai đoạn đầu 10 năm); 500 W/người (giai đoạn dài hạn sau 10 năm).

- Nhu cầu điện cho công trình công cộng bằng 35% nhu cầu điện sinh hoạt.

▪ **Nguồn cấp điện:** Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua tuyến 22kV từ trạm 110/22kV Châu Thành đến, dọc theo quốc lộ 22B, đường ĐT.786.

▪ **Lưới điện:**

- *Lưới trung thế 22kV*: Xây dựng mới nhánh rẽ trung thế vào khu vực quy hoạch. Các tuyến trung thế sử dụng cáp ngầm, chôn trong đất, đảm bảo khoảng cách an toàn về điện

- *Lưới hạ thế 0,4kV*: Các tuyến 0,4kV xây dựng mới dùng cáp ngầm, chôn trong đất. Đi kèm với tuyến hạ thế ngầm có đặt các tủ phân phối điện để đấu nối cấp điện từ lưới điện ngoài nhà vào các hộ tiêu thụ điện.

- *Lưới chiếu sáng*: Tuyến cáp điện chiếu sáng xây dựng mới dùng cáp ngầm chôn trong đất.

f) Hạ tầng viễn thông thụ động:

▪ **Tổng nhu cầu thuê bao dự kiến cho khu vực quy hoạch (làm tròn):** 1.700 thuê bao.

▪ **Nguồn cấp thông tin:** Từ tổng đài bưu điện huyện Châu Thành được dẫn các tuyến cáp chính đến khu vực qua trục quốc lộ 22B, đường Số 9. Từ đây sẽ có các tuyến cáp đồng đưa tới các công trình, nhà ở trong khu vực quy hoạch.

▪ **Giải pháp quy hoạch:**

- Các tuyến cáp này sẽ được đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp; tùy vào nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

- Mạng lưới quy hoạch : từ tuyến cáp nguồn chính triển khai các tuyến cáp chính theo mạng hình bus với hình thức phối cáp 1 cấp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ đô thị.

g) Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật

- Việc bố trí các đường ống trên mặt bằng và chiều đứng được thực hiện theo nguyên tắc: Ưu tiên các đường ống tự chảy, đường ống khó uốn, các tuyến ống có kích thước lớn.

- Giảm tối đa việc bố trí đường dây, đường ống dưới phần đường xe chạy.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định hướng tuyến, vị trí và quy mô các công trình công cáp, hào,... trên các trục đường chính để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong quản lý đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

Nội dung đề xuất giải pháp theo thuyết minh đồ án.

8. Quy định quản lý theo đồ án

Nội dung Quy định quản lý theo thuyết minh đồ án.

Điều 2.

- Quyết định này thay thế Quyết định số 557/QĐ-UBND ngày 06 tháng 04 năm 2020 của UBND huyện Châu Thành về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại dịch vụ Thanh Điền, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

- Đề nghị Phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì phối hợp với UBND xã Thanh Điền:

+ Tổ chức công bố đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – thương mại dịch vụ Thanh Điền, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành.

+ Tổ chức triển khai cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa.

+ Lập dự án đầu tư và triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng các mục công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện Châu Thành và Trưởng phòng các phòng: Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, phòng Tài nguyên và Môi trường; Chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. /Amly

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND Huyện;



Đỗ Thành Trung

