

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 2062/QĐ-UBND

Tân Châu, ngày 11 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
khu Trung tâm xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2044/QĐ-TTg ngày 9/11/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Tây Ninh đến năm 2020;

Căn cứ Thông tư số 32/2009/TT-BXD ngày 10/09/2009 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng nông thôn – QCVN 14: 2009/BXD;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ 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 chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật, ban hành theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1203/QĐ-UBND ngày 22/6/2009 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc giao 2.263,64 ha đất cho UBND huyện Tân Châu quản lý, bố trí sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương;

Căn cứ Quyết định số 2196/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) huyện Tân Châu;

Căn cứ Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 3/7/2013 của UBND huyện Tân Châu về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch nông thôn mới xã Tân Hội - huyện Tân Châu - tỉnh Tây Ninh đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 2885/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND huyện Tân Châu về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất chi tiết 05 năm kỳ đầu (2011-2015) xã Tân Hội, huyện Tân Châu;

Căn cứ Công văn số 179/SXD-QHKT ngày 19/1/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh về việc ý kiến nội dung Đồ án QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Văn bản số 48/BB-UBND ngày 7/10/2016 của UBND huyện Tân Châu về việc chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã Tân Hội tại khu đất 8 ha của nông trường giao cho UBND xã;

Căn cứ Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 03/4/2017 của UBND huyện Tân Châu về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, do Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch Xây dựng và Hạ tầng đô thị Hoàng An lập;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 74/TTr-P.KT&HT ngày 08/5/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với nội dung như sau:

- Tên Dự án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.
- Chủ đầu tư: UBND xã Tân Hội.
- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch Xây dựng và Hạ tầng đô thị Hoàng An.

I. VỊ TRÍ, RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

- Ranh giới của khu vực quy hoạch như sau :
 - + Phía Bắc: giáp đường nội bộ hiện hữu;
 - + Phía Nam: giáp đường Nông Trường Nước Trong (ĐT.785B theo QH.NTM);
 - + Phía Đông: giáp đường ĐT.785 hiện hữu;
 - + Phía Tây: giáp đường nội bộ hiện hữu (THO-03 theo QH.NTM);
- Tổng diện tích lập quy hoạch là : 8,08 ha (80.841,9 m²).

II. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã được UBND huyện phê duyệt.
- Cụ thể hóa các định hướng phát triển kinh tế xã hội của UBND huyện và xã Tân Hội đến năm 2020 và giai đoạn sau năm 2020.
- Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan cho khu vực khu trung tâm xã Tân Hội và gắn kết đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài ranh giới quy hoạch.

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác lập dự án đầu tư, thiết kế kỹ thuật và là cơ sở cho các cơ quan hữu quan quản lý quá trình xây dựng trên địa bàn.

III. PHƯƠNG ÁN PHÂN KHU CHỨC NĂNG

1. Đặc điểm

- Tổ chức không gian toàn khu với quan điểm lấy trung tâm hành chính làm công trình chủ đạo nằm ở trung tâm khu đất với hướng chính công trình là hướng đông nam quay ra phía đường ĐT.785.

- Phía trước trung tâm hành chính bố trí khu quảng trường công viên cây xanh với giải pháp tổ chức một trục đường chính tiếp cận vào giữa công viên và kết thúc tại công trình trụ sở Ủy ban nhân dân xã.

- Khu công viên vừa đóng vai trò là khu quảng trường không gian mở vừa là không gian sinh hoạt, vui chơi, giao lưu, giải trí của người dân trong xã. Bên cạnh đó, tổ chức khu cây xanh giáp phía nam khu hành chính với mục tiêu ngăn cách giữa khu hành chính và khu thương mại, tránh các ảnh hưởng về tiếng ồn và tạo không gian cảnh quan kết nối giữa 2 khu vực.

- Các trục giao thông nội bộ trong khu quy hoạch bố trí giao cắt thành các ngã ba nhằm hạn chế các tuyến giao thông xuyên cắt qua khu vực này.

- Khu thương mại, chợ Tân Hội bố trí theo vị trí dự án đã xác định kết hợp mở rộng phát triển thêm các lô nhà phố chợ xung quanh và bố trí cổng chính khu chợ tiếp cận đường ĐT.785B (đường Nông Trường Nước Trong) nhằm tránh kết nối giao thông trực tiếp ra đường ĐT.785.

- Khu thể dục thể thao bố trí ở phía bắc tiếp giáp các trục đường phân khu và đường nội bộ có diện tích 1,94 ha, bên trong gồm sân bóng đá và các sân tập như cầu lông, bóng chuyền, bóng rổ,...cùng các công trình phụ trợ.

- Nhà văn hoá xã với hội trường 200 chỗ và các khu nhà học tập, sinh hoạt dành cho thanh thiếu niên, quy mô khoảng 0,85 ha bố trí phía sau trụ sở Ủy ban nhân dân xã.

2. Ưu điểm

- Tổ chức không gian toàn khu phong phú, hấp dẫn và có trọng tâm là công trình hành chính gắn với khu công viên không gian mở tạo cho công trình hành chính sự bề thế, hoành tráng, hiện đại nhưng cũng thân thiện với người dân khi tiếp cận. các khu vực cây xanh phía trước và hai bên đảm bảo cách ly tiếng ồn tạo sự yên tĩnh cho công trình.

- Các công trình khác trong khu vực được phân khu chức năng hợp lý, phù hợp với tính chất của từng công trình.

- Hệ thống giao thông thuận tiện kết nối các khu chức năng và hạn chế giao thông xuyên cắt qua khu trung tâm.

- Khai thác được hiệu quả kinh tế cho các khu vực đất có giá trị, giáp đường lớn vào mục tiêu phát triển thương mại dịch vụ.

3. Nhược điểm

Để xây dựng hoàn thiện không gian khu trung tâm cần có chính sách kêu gọi đầu tư hiệu quả nhằm thu hút các nhà đầu tư.

IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Giải pháp quy hoạch sử dụng đất đề xuất cho các công trình chức năng trong khu quy hoạch như sau:

1. Trung tâm hành chính

Khu trung tâm hành chính được bố trí ở trung tâm khu đất có quỹ đất dự kiến là 0,75 ha là nơi xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân xã Tân Hội bao gồm nơi làm việc phục vụ cho các cơ quan Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị-xã hội của xã. Bên cạnh đó, bố trí trụ sở của Công an xã và Xã đội nằm đối xứng hai bên trụ sở Ủy ban.

Các thông số quy hoạch sử dụng đất như sau :

- Diện tích đất : 0,75 ha;
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
- Tầng cao xây dựng : 2-3 tầng;
- Hệ số sử dụng đất : 0,8-1,2.

2. Khu thương mại (chợ Tân Hội) và nhà phố chợ

Khu trung tâm thương mại (chợ Tân Hội) bố trí phía nam, tiếp giáp giao lộ 2 tuyến đường đối ngoại là tuyến ĐT.785 và ĐT.785B. Tuy nhiên cổng chính được mở ra phía đường ĐT.785B (đường Nông Trường Nước Trong).

Cơ cấu gồm các khu chức năng sau :

- Nhà lồng chợ;
- Khu kios thương mại;
- Khu buôn bán ngoài trời;
- Các công trình chức năng phụ trợ;
- Bãi đỗ xe và sân đường nội bộ;
- Các khu nhà liên kế dịch vụ (nhà phố chợ).

3. Nhà văn hoá xã

Nhà văn hoá xã Tân Hội nằm tiếp giáp phía sau trung tâm hành chính với cơ cấu gồm các khu chức năng cơ bản sau:

- Hội trường 200 chỗ;
- Thư viện;
- Câu lạc bộ;
- Phòng hành chính, quản lý;
- Phòng truyền thống, triển lãm;
- Phòng thông tin;
- Khu các lớp học, sinh hoạt;
- Các khu phụ trợ.

4. Khu thể dục thể thao

Khu thể dục thể thao xã được bố trí phía bắc khu đất có vị trí tương đối riêng biệt nhằm cách ly tiếng ồn do tính chất đặc thù của khu thể thao.

Các công trình chức năng cơ bản trong khu vực này gồm có :

- Sân bóng đá (65m×100m);
- Các sân tập riêng : cầu lông, bóng chuyền, bóng rổ;
- Công trình phụ trợ.

Ngoài ra, có thể kêu gọi đầu tư thêm các sân như tennis, bóng đá mini...

5. Công viên, cây xanh, mặt nước

Khu vực công viên cây xanh trong khu quy hoạch có tổng diện tích khoảng 0,78 ha gồm có các khu vực như sau:

- Khu cây xanh công viên phía trước trụ sở Ủy ban nhân dân xã;
- Khu cây xanh công viên phía nam trụ sở Ủy ban nhân dân xã.

6. Đường giao thông

Diện tích đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch (tính trong phạm vi ranh giới quỹ đất quy hoạch là 8,08 ha) có tổng diện tích khoảng 1,54ha, gồm có:

- Một phần diện tích 2 tuyến đường đối ngoại ĐT.785 và ĐT.785B theo lộ giới quy hoạch giao thông của huyện;
- Một phần các tuyến đường bao quanh ranh giới khu đất;
- Các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch.

7. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Tổng hợp các hạng mục sử dụng đất cho các khu chức năng quy hoạch được phân bổ và thể hiện trong bảng tổng hợp dưới đây:

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Ủy ban nhân dân xã	0,75	9,28
2	Chợ Tân Hội	0,86	10,64
3	Khu thể dục thể thao	1,94	24,00
4	Nhà văn hoá xã	0,83	10,3
5	Khu nhà phố chợ	1,38	17,08
6	Công viên cây xanh	0,78	9,65
7	Đường giao thông	1,54	19,05
	TỔNG CỘNG	8,08	100,00

V. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch giao thông

- Các tuyến giao thông đối ngoại liên quan đến khu quy hoạch tuân thủ lộ giới theo định hướng quy hoạch giao thông tỉnh Tây Ninh và quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tân Hội.

- Gắn kết phù hợp các tuyến giao thông hiện hữu và quy hoạch mới, trên cơ sở các tuyến chính, kết nối với các tuyến nội bộ bên trong khu quy hoạch thành một hệ thống liên hoàn thuận tiện liên hệ giữa các khu chức năng.

- Mạng lưới đường quy hoạch: tổng chiều dài mạng lưới đường quy hoạch 2.174m, bao gồm: đường D1, đường D2, đường D3, đường D4 (ĐT785), đường N1, đường N2, đường N3, đường N4, đường N5 (đường Nông trường Nước Trong – ĐT 785B).

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a. San nền

- Địa hình khu vực quy hoạch tương đối bằng phẳng, độ dốc đều nhẹ từ Tây Nam xuống Đông Bắc, khu vực xây dựng hiện hữu và mới xây dựng có cao độ từ 35,5 - 37,5m.

- Giải pháp là san nền cục bộ, cân bằng đào đắp tại chỗ cho các khu vực xây dựng công trình theo địa hình trên cơ sở code san nền của các đường giao thông hiện hữu trong khu vực.

b. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới hoàn toàn bằng cống tròn BTCT từ D600mm đến D800mm, hướng và độ dốc tuyến bám sát hướng tuyến đường giao thông. Hệ thống thoát nước mưa của khu vực sẽ chờ đầu nối vào đường ĐT.785 (đường D4).

- Độ sâu chôn cống tối thiểu $H = 0,70\text{m}$; độ dốc dọc cống được lấy đảm bảo khả năng tự chảy cống với $I = 1/D$.

3. Quy hoạch cấp nước

- Trong giai đoạn đầu: khu vực quy hoạch sẽ sử dụng nguồn nước ngầm cục bộ tại từng công trình bằng hệ thống giếng khoan theo quy mô từng công trình.

- Giai đoạn sau tiếp nhận nguồn nước từ nhà máy nước của thị trấn Tân Châu đưa về (hiện đang triển khai xây dựng).

- Các công trình xây dựng các bể chứa nước cục bộ phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt và dự phòng chữa cháy.

- Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước mới cho khu vực quy hoạch phù hợp với dự kiến phát triển theo quy hoạch chung của xã, với các tuyến P100 đồng thời dự phòng cung cấp cho các khu dự trữ phát triển và các khu vực lân cận của xã trong tương lai. Các tuyến ống đầu nối với nhau tạo thành vòng khép kín. Ống cấp nước dùng ống uPVC hoặc ống HDPE. Bố trí các trụ cứu hỏa theo quy chuẩn QCVN 2622 - 1995.

- Tổng chiều dài mạng lưới ống với P80 = 300 m, P100 = 1.600 m, P150 = 390 m.

4. Quy hoạch thoát nước thải

Giải pháp thoát nước được chọn là:

- Xây dựng hệ thống thoát nước là hệ thống riêng cho nước mưa và nước thải sinh hoạt.

- Nước thải của các công trình được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn theo quy chuẩn, trước khi thoát ra hệ thống thoát nước thải.

- Khu vực chợ xây dựng các bể lọc sơ bộ nhằm tách rác và dầu mỡ trước khi thoát ra hệ thống bên ngoài.

- Hệ thống thoát nước là các tuyến cống BTCT xây dựng dọc theo các tuyến đường giao thông, thu gom nước thải từ các công trình đưa ra.

- Xây dựng 1 bể xử lý nước thải cho khu quy hoạch có $Q=110 \text{ m}^3/\text{ngày}$, công nghệ xử lý vi sinh bám dính, bể xử lý được xây dựng ngầm với diện tích chiếm đất 150 m^2 tại khu vực đất văn hóa thể thao, phía trên bể được trồng cỏ hoặc sân đường.

5. Quy hoạch cấp điện

Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới tuyến nhánh rẽ trung thế 22KV. Các tuyến trung thế đi trên trụ bê tông ly tâm cao 14 m. Khoảng cách trụ trung bình là 50 m hoặc có thể chọn phương án đi ngầm trong đất.

6. Quy hoạch thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối với mạng của Viễn thông khu vực.

VI. KHÁI TOÁN KINH PHÍ

Tổng kinh phí xây dựng các hạng mục công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch chi tiết được khái toán và thể hiện trong bảng tổng hợp dưới đây. Kinh phí trong bảng chỉ là số liệu khái toán trong bước lập quy hoạch chi tiết, để có số liệu cụ thể và chính xác hơn, sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt, căn cứ theo điều kiện và nhu cầu thực tế của địa phương, cần triển khai lập dự án đầu tư và lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như các hạng mục công trình.

STT	Hạng mục	Kinh phí (tỷ đồng)
A	PHẦN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	25,70
1	Trung tâm hành chính (UBND xã)	6,50
2	Nhà văn hoá xã	4,20
3	Khu thể dục thể thao	1,00
4	Công viên cây xanh	3,50
5	Chợ Tân Hội	10,50
6	Các khu nhà liên kế phố chợ	Theo dự án đầu tư (vốn xã hội hoá)
B	ĐƯỜNG GIAO THÔNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	30,07
1	Giao thông	16,69

2	San nền, thoát nước mưa	4,24
3	Cấp nước	2,10
4	Thoát nước thải, vệ sinh môi trường	3,09
5	Cấp điện	3,76
6	Thông tin liên lạc	0,19
	TỔNG CỘNG	55,77

VII. DỰ KIẾN NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

Các công trình trong phạm vi quy hoạch chủ yếu là khai thác 2 nguồn vốn chính là vốn ngân sách và vốn kêu gọi đầu tư từ doanh nghiệp.

Trong đó:

1. Các công trình sử dụng vốn ngân sách gồm có:

- Trụ sở UBND xã, Công an xã, Xã đội;

- Nhà văn hoá xã;

- Khu công viên cây xanh;

- Hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, đối với thông tin liên lạc sẽ do nhà cung cấp viễn thông đầu nối).

2. Các công trình sử dụng vốn của doanh nghiệp gồm có:

- Dự án Chợ Tân Hội và khu nhà liên kế phố chợ.

3. Các công trình sử dụng vốn ngân sách kết hợp vốn của doanh nghiệp gồm có:

- Khu thể dục thể thao: có thể sử dụng vốn ngân sách đầu tư một phần và một số sân bãi thể thao có thể kêu gọi xã hội hoá;

- Khu công viên cây xanh: có thể dành ra một số khu vực cho tư nhân thuê lại và đầu tư làm các khu vui chơi giải trí thanh thiếu nhi hoạt động khai thác vào buổi chiều tối phục vụ cho người dân ngoài giờ hành chính.

Điều 2: Giao UBND xã Tân Hội, tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng với quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý quy hoạch.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch huyện, Giám đốc Kho bạc nhà nước huyện, Chủ tịch UBND xã Tân Hội và các ban ngành có liên quan căn cứ quyết định thi hành kể từ ngày ký./

Nơi nhận:

- Như điều 3;

- CT & các PCT;

- Lưu VP.HĐND-UBND huyện.

CHỦ TỊCH



Là Châu Lâm