

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU**

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

Số: 3581/QĐ-UBND

Tân Châu, ngày 06 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết Xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm dân cư Tổ 7, ấp Con Trăn, xã Tân Hòa, huyện Tân Châu**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 số 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 1148/VP-TH ngày 07/3/2018 của Văn phòng UBND tỉnh Tây Ninh về việc kết luận cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh về Báo cáo thực hiện dự án cụm dân cư tổ 7, ấp Con Trăn, xã Tân Hòa, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 1372/QĐ-UBND ngày 03/07/2013 của UBND huyện Tân Châu phê duyệt đề án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tân Hòa;

Căn cứ Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 21/11/2013 của UBND huyện Tân Châu về việc phê duyệt Đề án xây dựng nông thôn mới xã Tân Hòa, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2011-2020;

Căn cứ Quyết định số 3502/QĐ-UBND ngày 13/9/2017 của UBND huyện Tân Châu về việc Phê duyệt điều chỉnh đề án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tân Hòa;

Căn cứ Quyết định số 4581/QĐ-UBND ngày 25/11/2017 của UBND huyện Tân Châu về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Đề án xây dựng xã nông thôn mới xã Tân Hòa, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2017-2020;

Căn cứ Quyết định số 4858/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND huyện Tân Châu về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm dân cư Tổ 7, ấp Con Trăn, xã Tân Hòa, huyện Tân Châu;

Căn cứ Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 27/02/2020 của UBND huyện Tân Châu về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm dân cư Tổ 7, ấp Con Trăn, xã Tân Hòa, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 172/TTr-P.KT&HT ngày 09/9/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm dân cư Tổ 7, ấp Con Trăn, xã Tân Hòa, huyện Tân Châu với nội dung như sau:

I. Thông tin chung về dự án:

1. Tên Dự án: Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm dân cư Tổ 7, ấp Con Trăn, xã Tân Hòa, huyện Tân Châu.
2. Địa điểm quy hoạch: Xã Tân Hòa, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.
3. Chủ đầu tư: Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Tân Châu.
4. Đơn vị tư vấn: Trung tâm Quy hoạch và Giám định chất lượng xây dựng tỉnh Tây Ninh.

II. Vị trí và quy mô lập quy hoạch:

1. Vị trí lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch có vị trí thuộc ấp Con Trăn, xã Tân Hòa, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có phạm vi tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp : đất lâm nghiệp;
- Phía Nam giáp : đất lâm nghiệp;
- Phía Đông giáp : đất lâm nghiệp - sông Sài Gòn;
- Phía Tây giáp : đất lâm nghiệp.

2. Quy mô lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch có quy mô 10,08 ha.

III. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch

1. Mục tiêu lập quy hoạch:

Việc lập đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm dân cư Tổ 7, ấp Con Trăn, xã Tân Hòa, huyện Tân Châu nhằm cụ thể hóa chủ trương của UBND tỉnh trong việc sắp xếp, tái định cư ra ngoài đất lâm nghiệp cho các hộ dân đang sinh sống trên đất lâm nghiệp tại khu vực và góp phần đảm bảo an ninh quốc phòng biên giới.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu vực phát triển khu ở mới tại nông thôn với mục tiêu sắp xếp, ổn định dân cư và đảm bảo quốc phòng an ninh khu vực biên giới (làm cơ sở xem xét đề xuất dự án Cụm dân cư Tổ 7, ấp Con Trăn, xã Tân Hòa, huyện Tân Châu), được quy hoạch, bố trí đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo QCVN 01:2019/BXD.

IV. Quy mô, cơ cấu dân số, lao động

- Quy mô diện tích : 10,08 ha.

- Quy mô dân số: 552 người.

V. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô đất

1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	5,575	55
2	Đất giao thông	4,437	44
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm cấp nước)	0,0681	1
	Tổng cộng	10,08	100,00

2. Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô đất

ST T	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Số tầng tối đa	Tổng số lô (hộ)
I	NV-01	Đất ở nhà vườn	28.280					70
	1		419,9	251,94	503,88	60	2	
	2		417,9	250,74	501,48	60	2	
	3		418	250,8	501,6	60	2	
	4		148	88,8	177,6	60	2	
	5		418	250,8	501,6	60	2	
	6		418,1	250,86	501,72	60	2	
	7		418,1	250,86	501,72	60	2	
	8		418,2	250,92	501,84	60	2	
	9		418,3	250,98	501,96	60	2	
	10		418,3	250,98	501,96	60	2	
	11		418,4	251,04	502,08	60	2	
	12		418,4	251,04	502,08	60	2	
	13		418,5	251,1	502,2	60	2	
	14		418,5	251,1	502,2	60	2	
	15		418,5	251,1	502,2	60	2	
	16		414,2	248,52	497,04	60	2	

	17,18,...., 70		400	240	480	60	2	
II	NV-02	Đất ở nhà vườn	27.470					68
	71,72,73		400	240	480	60	2	
	74		676,7	406,02	812,04	60	2	
	75,76,...., 138		400	240	480	60	2	
III	TCN	Trạm cấp nước	681			60		

VI. Định hướng kiến trúc công trình nhà ở và trạm cấp nước

1. Đối với công trình nhà ở

Hình thức kiến trúc đơn giản, hài hòa cảnh quan khu vực, khuyến khích giải pháp lợp mái dốc (sử dụng tôn hoặc ngói), xây 01 tầng (trệt), mật độ xây dựng tối đa 60%, sơn màu trắng sáng hoàn thiện công trình, cốt nền nhà hoàn thiện 0,450, chiều cao trần 3,6m, chiều cao công trình ≤ 12 m. Khuyến khích các hộ dân phủ xanh mặt đất bằng các thảm cỏ, vườn hoa, cây xanh bóng mát chiếm tỷ lệ tối thiểu 10% diện tích khu đất.

Khuyến khích các hộ dân tổ chức thiết kế xây dựng các căn hộ liền kề (dạng nhà ở song lập) với khoảng lùi đan xen mỗi căn hộ là 5m - 10m nhằm tạo nhịp điệu sinh động trên tuyến đường.

2. Đối với công trình trạm cấp nước

Hình thức kiến trúc đơn giản, hài hòa cảnh quan khu vực, sử dụng kết cấu bê tông cốt thép, sơn màu trắng sáng hoàn thiện.

VII. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

Giải pháp san nền dựa theo hướng dốc địa hình tự nhiên của khu đất, có hướng dốc theo hướng Tây Bắc có cao độ cao nhất hoàn thiện +29.93 đổ về Đông Nam có cao độ hoàn thiện +25.98 và hướng Đông Bắc có cao độ từ +29.93 đến +25.98 đổ về hướng Tây Nam có cao độ từ +29.09 đến +25.98.

2. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ sông Sài Gòn cung cấp nước thô cho trạm cấp nước.

- Mạng lưới:

+ Đường ống cấp nước trong cụm dân cư kết hợp cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy theo đường ống chung chạy dọc các tuyến giao thông, từ hệ thống ống chính có các đường cấp nước nhánh dẫn vào các hộ dân cư, đường ống cấp nước được đặt dưới vỉa hè của các tuyến đường, độ sâu đặt ống trung bình khoảng 1,0m-1,2m (tính đến đỉnh ống) và có lớp đệm cát khoảng 20cm.

+ Vật liệu đường ống: Đường ống trạm bơm sử dụng ống thép hàn. Các đường ống khác chọn ống nhựa HDPE $\Phi 100$ - $\Phi 200$ và đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

+ Trụ cứu hỏa $D=100$ được bố trí tại các ngã ba, ngã tư và dọc theo các tuyến giao thông trong cụm với bán kính phục vụ 150m-200m.

3. Quy hoạch hệ thống thoát nước:

Hệ thống thoát nước trong cụm dân cư bao gồm: thoát nước mưa (nước mặt) và thoát nước thải.

- Thoát nước mưa:

+ Mạng lưới thoát nước mưa được bố trí dọc tuyến đường giao thông cụm dân cư.

+ Các hố ga bố trí dọc hai bên đường với khoảng cách trung bình từ 35-40m, nước sau khi được thu sẽ được dẫn vào các hệ thống cống thoát chạy trong cụm dân cư và thoát ra sông Sài Gòn.

- Thoát nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ qua bể tự hoại và giếng thấm

4. Quy hoạch giao thông:

Tuyến đường ĐT.794 thực hiện mở rộng lộ giới quy hoạch là 63m.

5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Được lấy từ trạm điện đặt ở vị trí trung tâm khu đất quy hoạch. Đặt 02 trạm biến áp 1 pha -100kVA để cung cấp điện cho cụm dân cư.

- Lưới điện:

+ Từ trạm cấp điện đến các tủ điện phân phối (DB) sử dụng cáp ngầm chống thấm nước $CXV2 \times 300mm^2$ được luồn trong ống nhựa đặt ngầm trực tiếp dưới đất, cách mặt đất 0,8m. Phần cáp qua đường được luồn trong ống thép bảo vệ.

+ Điện được đầu nối từ mạng lưới điện trung thế 01 pha hiện hữu tới các trạm biến áp hạ thế của cụm dân.

- Hệ thống điện chiếu sáng:

+ Sử dụng đèn cao áp natri ánh sáng vàng 150W lắp dọc hai bên đường. Lắp đèn có độ vươn $S=2m$, góc nghiêng đèn $\alpha = 150$, độ cao lắp đặt đèn là 10m.

+ Hộp đèn: sử dụng loại hộp khuếch tán ánh sáng không sập bóng để hạn chế chói mắt.

VIII. Dự kiến chi phí thực hiện quy hoạch

STT	HẠNG MỤC	THÀNH TIỀN
1	Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	5.869.913.000
2	Hệ thống cung cấp điện	3.120.000.000
3	Hệ thống chiếu sáng	620.000.000
4	Hệ thống mạng thông tin liên lạc	142.000.000
5	Hệ thống cấp nước	1.488.244.000
6	Hệ thống thoát nước mưa	5.681.843.000
7	Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt	456.780.000

TỔNG CỘNG	17.378.780.000
------------------	-----------------------

IX. Đánh giá Môi trường chiến lược

Thực hiện theo Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ 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.

X. Phân kỳ đầu tư, giải pháp huy động nguồn lực

1. Giai đoạn năm 2020:

- Rà soát bom mìn.
- Đo đạc cắm mốc.
- Hỗ trợ di dời.

2. Giai đoạn năm 2021: Đầu tư hạ tầng kỹ thuật gồm: San lấp mặt bằng, đường và mương thoát nước phân giới đất lâm nghiệp; Xây dựng hệ thống điện; Xây dựng trạm cấp nước tập trung.

3. Giải pháp huy động nguồn lực: Kinh phí thực hiện sử dụng từ Nguồn vốn sự nghiệp ngân sách tỉnh hỗ trợ cho huyện để thực hiện.

Điều 2: Giao Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng với quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý đầu tư xây dựng và các quy định về quy hoạch.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Trưởng Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện, Chủ tịch UBND xã Tân Hòa và các ban, ngành có liên quan căn cứ Quyết định thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *Handwritten signature*

- Như Điều 3;
- CT & các PCT.UBND huyện;
- Phòng KT&HT huyện;
- Lưu: VP.HĐND-UBND huyện.

Handwritten signature
CHỦ TỊCH



Handwritten signature
Nguyễn Thị Thành