

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết điều chỉnh
mở rộng khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 217/UBND-ĐTĐ ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc hình thức tiếp nhận kinh phí tài trợ lập quy hoạch;

Căn cứ Công văn số 1676/SXD-KTQH.HTKT ngày 29 tháng 10 năm 2020 của Sở Xây dựng về việc ý kiến góp ý Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết điều chỉnh mở rộng Khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Phòng Kinh tế và Hạ tầng Huyện tại Tờ trình số 394/TTr-PKT&HT ngày 06 tháng 11 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết điều chỉnh mở rộng khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết điều chỉnh mở rộng khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành.

2. Vị trí, giới hạn và quy mô quy hoạch:

2.1 Vị trí, giới hạn khu vực nghiên cứu quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu: khu dân cư 01 thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành có tổng diện tích quy hoạch 89,49 ha trong đó phần diện tích được phê duyệt năm 2007 là 51,13 ha và điều chỉnh mở rộng thêm là 38,36 ha, giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp với Quốc lộ 80 (từ cầu Cái Tàu đến cầu Cái Gia Nhỏ), có cạnh dài 1.150m.
- Phía Nam giáp với đất dân cư (từ rạch Cái Tàu đến rạch Cái Gia Nhỏ), có cạnh dài 1.280m.
- Phía Đông giáp với rạch Cái Gia Nhỏ, có cạnh dài 445m.
- Phía Tây giáp với rạch Cái Tàu, có cạnh dài 360m.

2.2 Qui mô diện tích, dân số: 89,49 ha, trong đó:

- Diện tích được phê duyệt năm 2007 là 51,13 ha (theo quyết định số: 1145/QĐ- UBND ngày 23 tháng 07 năm 2007 của UBND huyện Châu Thành).
- Khu vực mở rộng là 38,36 ha.
- Qui mô dân số dự kiến: 8.000 người

3. Tỷ lệ thể hiện đồ án: 1/500.

4. Mục tiêu quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết điều chỉnh mở rộng Khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ đáp ứng các mục tiêu cơ bản sau:

- Cụ thể hoá Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng của thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành đã được UBND tỉnh Đồng Tháp phê duyệt.
- Xác định tính chất của đô thị, xác định dân số và mật độ phù hợp với điều kiện hiện trạng và kinh tế xã hội của thị trấn Cái Tàu Hạ.
- Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết sử dụng đất tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng đô thị.
- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật thị trấn Cái Tàu Hạ trên cơ sở kết nối phù hợp với quy hoạch hệ thống hạ tầng của các khu vực tiếp giáp như Phú Hựu, An Nhơn, Tân Hội để đảm bảo việc nối kết hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên vùng.
- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng công trình, cung cấp thông tin, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các dự án trong khu vực quy hoạch.
- Nối kết các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trước đây thành một đồ án thống nhất, nhằm tạo thuận lợi trong việc quản lý xây dựng đô thị.

5. Tính chất, chức năng khu quy hoạch:

- Là trung tâm tổng hợp về kinh tế, hành chính, văn hóa, giáo dục – đào tạo, thương mại dịch vụ, đồng thời cũng là trung tâm cấp vùng phía Bắc của thị

trần Cái Tàu Hạ có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của thị trấn nói riêng và huyện Châu Thành nói chung.

- Là khu vực dân cư đô thị phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực, hài hòa với cảnh quan tự nhiên hiện có, có thiết kế quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu, định hướng phù hợp với Quy hoạch chung kết nối Thị trấn Cái Tàu Hạ và khu đô thị Nha Môn.

6. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch

6.1 Nội dung của nhiệm vụ quy hoạch

- Điều tra, đánh giá hiện trạng xây dựng thực tế của khu đất quy hoạch để đề xuất phương án quy hoạch hợp lý.

- Quy hoạch tổng mặt bằng phân khu chức năng và quy định việc sử dụng các lô đất hợp lý nhằm dễ dàng đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

- Xác định chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ, đề xuất định hướng kiến trúc cảnh quan, các biện pháp bảo vệ cảnh quan trong khu quy hoạch.

- Cần nghiên cứu lại hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để có hướng đề xuất bổ sung các hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển và kết nối với các khu vực lân cận theo quy hoạch chung của thị trấn trong tương lai.

6.2 Yêu cầu tổ chức lập quy hoạch: Quy hoạch chi tiết điều chỉnh mở rộng Khu dân cư 01, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành phải được nghiên cứu song hành với đồ án quy hoạch chi tiết tiếp giáp và trên nền quy hoạch chung được phê duyệt để đảm bảo tính kết nối của các đồ án.

6.3 Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án

Qui mô sử dụng đất: 89,49ha.

Qui mô dân số dự kiến: 8.000 người.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Đất ở : 15 - 30 m²/người
- Mật độ xây dựng : 70 – 80%
- Đất cây xanh : 2 m²/người
- Đất giao thông : 15 - 20 m²/người

- Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội: Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện sinh hoạt: 3 KW/hộ.
- Cấp điện công trình dịch vụ: 30 W/m² sàn.
- Cấp điện công trình công cộng: 30% phụ tải sinh hoạt.
- Cấp nước sinh hoạt: Tối thiểu 80 lít/người/ngđ.
- Cấp nước công trình dịch vụ: 2 lít/m² sàn.
- Cấp nước vườn hoa, công viên: 3 lít/m².

- Cấp nước tưới cây, rửa đường: 0,5 lít/m².
- Nước thải sinh hoạt: Tối thiểu 80% lượng nước cấp.
- Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Rác thải: 1,0 kg/người/ngđ; Tỷ lệ thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác chung của Tỉnh.

Cao độ xây dựng trong khu

- Cao độ xây dựng : 2,800m
- Cao độ san lấp : 2,300m
- Cao độ giao thông : 2,500m

6.4 Các vấn đề cần giải quyết trong đồ án

a. Đối với phần diện tích quy hoạch đã được phê duyệt:

- Điều chỉnh vị trí quy hoạch siêu thị và trường PTTH Châu Thành 2.
- Điều chỉnh đường Nguyễn Chí Thanh (đoạn nối QL 80 với đường Nguyễn Văn Voi) theo quyết định số: 726/UBND – KT ngày 13 tháng 03 năm 2020 của UBND huyện Châu Thành.
- Điều chỉnh khu chợ Cái Tàu Hạ (từ nhà lồng chợ A, B đến chợ nông sản thực phẩm).
- Kêu gọi đầu tư khu dân cư đường Nguyễn Huệ và bố trí khu hành chính.
- Bố trí một số trục đường và khu chức năng phù hợp cần điều chỉnh.
- Các khu chức năng khác và các chỉ tiêu kinh tế và hệ thống hạ tầng kỹ thuật giữ theo quyết định số: 1145/QĐ – UBND ngày 23 tháng 07 năm 2020 của UBND huyện Châu Thành.

b. Đối với phần mở rộng thêm: tổ chức các công trình hạ tầng kỹ thuật về giao thông, cấp điện cấp nước đáp ứng đầy đủ cho 8.000 người dân sinh sống trong khu dân cư 01.

c. Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư: xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phù hợp với dự báo nguồn lực; đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch, kế hoạch hành động theo các giai đoạn, để kêu gọi đầu tư.

d. Xây dựng quy định quản lý theo Điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt: trên cơ sở đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết được thống nhất thông qua, kết hợp các cơ sở dữ liệu, tình hình quản lý quy hoạch và xây dựng trên địa bàn thành phố, dự thảo qui chế quản lý kiến đô thị thông qua các ngành chức năng và lấy ý kiến cộng đồng dân cư trình cấp thẩm quyền phê duyệt, làm cơ sở quản lý quy hoạch. Đồng thời, biên soạn tài liệu hướng dẫn quản lý thực hiện quy hoạch.

6.5 Các yêu cầu về khảo sát và thu thập tài liệu: Công tác khảo sát và thu thập số liệu hiện trạng cần đáp ứng các yêu cầu cơ bản sau:

- Xác định ranh giới hiện trạng khu đất chuẩn bị quy hoạch.

- Xác định và thể hiện chính xác các cao độ địa hình của khu vực dự kiến điều chỉnh nhằm phục vụ công tác quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Xác định và thể hiện đúng các công trình kiến trúc cảnh quan của khu vực dự kiến quy hoạch nhằm phục vụ công tác quy hoạch.
- Việc thể hiện bản đồ khảo sát địa hình phải đảm bảo đúng theo qui định của các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về công tác khảo sát địa hình.
- Cập nhật lại các điều chỉnh quy hoạch cục bộ bằng văn bản vào bản đồ quy hoạch tổng thể toàn khu, tạo thuận lợi cho việc quản lý trong tương lai.
- Điều tra, đánh giá hiện trạng xây dựng thực tế của khu đất quy hoạch để đề xuất phương án quy hoạch hợp lý.

6.6 Các yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Quy hoạch tổng mặt bằng phân khu chức năng và quy định việc sử dụng đất hợp lý.
- Nghiên cứu đề xuất về tổ chức không gian một cách hợp lý, phù hợp với cảnh quan chung của toàn khu.
- Xác định chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ trên tuyến đường tuyến đường liên xã tại khu vực quy hoạch sao cho phù hợp với quy hoạch chung toàn xã.
- Cần nghiên cứu lại hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để có hướng đề xuất bổ sung các hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển và kết nối với các khu vực lân cận theo quy hoạch chung của thành phố trong tương lai.
- Cao độ xây dựng trong khu
 - + Cao độ xây dựng : 2,8m.
 - + Cao độ san lấp : 2,3m.
 - + Cao độ giao thông : 2,5m.
- Hệ thống thoát nước mưa: hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch đã phê duyệt và mở rộng đều thoát ra sông Cái Tàu Hạ và sông Cái Gia Nhỏ, chú ý cải tạo đầu nối và nâng cấp hệ thống thoát của Khu dân cư hiện hữu.
- Hệ thống thoát nước bẩn: hệ thống thoát nước bẩn chung của toàn khu.
- Hệ thống cấp điện, cấp nước: đầu nối vào nguồn đã được đầu tư hoàn chỉnh của toàn khu trên trục đường QL 80.

7. Hồ sơ sản phẩm: Thành phần hồ sơ căn cứ vào Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định 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.

Các thành phần hồ sơ đề xuất thực hiện, cụ thể:

Stt	Thành phần hồ sơ	Tỷ lệ hồ sơ
-----	------------------	-------------

1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	10 bộ
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	10 bộ
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	10 bộ
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	10 bộ
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	10 bộ
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	10 bộ
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	10 bộ
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	10 bộ
9	Thuyết minh, điều lệ quản lý kèm theo quy hoạch được phê duyệt, tờ trình và các văn bản liên quan	10 bộ

Tỷ lệ thực hiện bản đồ: 1/500

- Số lượng hồ sơ:

+ Hồ sơ màu : 01 bộ (đúng tỷ lệ)

+ Hồ sơ đen trắng : 09 bộ (đúng tỷ lệ)

+ Đĩa CD toàn bộ nội dung hồ sơ : 03 cái.

8. Dự toán kinh phí (khái toán): 1.162.311.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, một trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm mười một ngàn đồng)

- Dự toán kinh phí điều chỉnh quy hoạch: 691.135.000 đồng

- Dự toán kinh phí khảo sát, cắm mốc: 471.176.000 đồng

9. Nguồn vốn, tổ chức thực hiện

- **Nguồn vốn:** Vốn ngân sách Huyện.

- **Tổ chức thực hiện:**

+ Nghiên cứu lập nhiệm vụ quy hoạch: tháng 5 đến 6/2020.

+ Báo cáo thẩm định nhiệm vụ: tháng 10/2020.

+ Phê duyệt nhiệm vụ: tháng 11/2020.

+ Thực hiện hồ sơ quy hoạch: không quá 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ.

10. Cơ quan thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Châu Thành.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Châu Thành.

- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Châu Thành.

- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ: Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập đầy đủ thủ tục, hồ sơ trình phê duyệt và tổ chức công bố công khai quy hoạch; triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện, Trưởng phòng Phòng Kinh tế và Hạ tầng Huyện, Trưởng phòng Phòng Tài Nguyên và Môi trường Huyện, Trưởng phòng Phòng Tài Chính - Kế hoạch Huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Tàu Hạ chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT. các PCT UBND Huyện;
- Lãnh đạo văn phòng;
- NC-TH, NC-KT;
- Lưu: VT, NC-T.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Thanh Dũng