

Số: 298 /TTr-KTHT

Thoại sơn, ngày 17 tháng 8 năm 2020

TỜ TRÌNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ ban hành về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 3177/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh An Giang phê duyệt điều chỉnh một phần Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1662/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2020 của UBND tỉnh An Giang phê duyệt điều chỉnh một phần Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2886/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh An Giang phê duyệt Chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu, thị trấn Núi sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang;

Căn cứ Công văn số 2528/SXD-QH ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Sở Xây Dựng An Giang về việc thỏa thuận phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu, huyện Thoại Sơn;

Phòng Kinh Tế Hạ Tầng kính trình UBND huyện phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Thái Hùng.

3. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Vị trí lập quy hoạch chi tiết 1/500 phù hợp với điều chỉnh một phần đồ án Quy hoạch chung thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đến năm 2030 (Quyết định số 1662/QĐ-UBND ngày 17/7/2020) và Quyết định Chủ trương dự án Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu của UBND tỉnh (Quyết định số 2886/QĐ-UBND ngày 03/12/2019). Có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch Phạm Hùng nối dài;
- Phía Nam giáp đường Thoại Ngọc Hầu;
- Phía Đông giáp trường THPT Nguyễn Văn Thoại và trường Tiểu học “B” Núi Sập;
- Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch, lộ giới 15m.

4. Qui mô:

- Khu đất nghiên cứu quy hoạch nằm trong địa giới hành chính thị trấn Núi Sập có diện tích khoảng 5,79 ha (57.911 m²).
- Quy mô dân số khoảng: 1.200.

5. Cơ cấu sử dụng đất: Phương án quy hoạch với cơ cấu sử dụng đất theo bảng cân bằng đất như sau:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		đất (m ²)	(%)
1	Đất ở dạng nhà liên kế	28.883,60	49,88
	Gồm 16 lô chia thành 270 nền nhà		
2	Nhà trẻ - Mẫu giáo	1.042,00	1,80
3	Thương mại - dịch vụ	1.160,30	2,00
4	Đất cây xanh công viên, bãi đỗ xe	2.830,60	4,89
	Công viên cây xanh 1, bãi đỗ xe 1	1.733,50	
	Công viên cây xanh 2, bãi đỗ xe 2	1.097,10	
5	Xử lý nước thải	324,40	0,56
6	Đất giao thông	21.278,60	36,74
7	Taluy + đất dự trữ phát triển	2.391,50	4,13
	TỔNG CỘNG	57.911,00	100,00

6. Phân khu chức năng:

6.1 Khu đất ở:

Tổng diện tích đất ở là 28.883,6 m², chiếm tỷ lệ 49,88%, gồm 16 khu, ký hiệu từ (L1) ...(L16), chia thành 270 nền nhà ở theo bảng sau :

Bảng thống kê lô nền

STT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền
1	Lô - L1	666,5	7
2	Lô - L2	4.032,4	33
3	Lô - L3	2.529,5	26
4	Lô - L4	2.511,8	26
5	Lô - L5	2.652,7	26
6	Lô - L6	903,3	8
7	Lô - L7	1.947,2	15
8	Lô - L8	3.282,9	27
9	Lô - L9	1.426,3	14
10	Lô - L10	2.007,4	19
11	Lô - L11	1.450,8	15

12	Lô - L12	1.535,7	16
13	Lô - L13	715,0	8
14	Lô - L14	832,3	8
15	Lô - L15	1.206,4	11
16	Lô - L16	1.183,4	11
TỔNG CỘNG		28.883,6	270

* Quy định quản lý xây dựng như sau:

- Tầng cao tối đa : 05 tầng
- Chi giới xây dựng:
 - + Trùng với chi giới đường đỏ các đường tiếp giáp.
 - + Khoảng cách phía sau giữa hai dãy nhà tối thiểu 2m.
- Mật độ xây dựng:
 - + Đối với lô đất có diện tích <90 m², mật độ xây dựng 100 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà);
 - + Đối với lô đất có diện tích từ 95-100 m², mật độ xây dựng 80 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà);
 - + Đối với lô đất có diện tích từ 105-200 m², mật độ xây dựng 70 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà);
 - + Đối với lô đất có diện tích từ 205-300 m², mật độ xây dựng 60 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà).
- Độ vưon ban công tối đa: theo bảng

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ra tối đa (m)
12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

- Trên phần nhô ra khỏi chi giới đường đỏ chỉ được làm ban công, không che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

6.2. Đất Nhà trẻ - Mẫu giáo: ký hiệu (MG)

- Diện tích khu đất 1.042 m², chiếm tỷ lệ 1,80 %
- Mật độ xây dựng tối đa : 40 %
- Tầng cao tối đa : 03 tầng
- Chi giới xây dựng :
 - + Lùi tối thiểu 3m, so với chi giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
 - + Lùi tối thiểu 2m, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

6.3. Đất công trình Thương mại – Dịch vụ: ký hiệu (TM-DV)

- Diện tích khu đất 1.160,3 m², chiếm tỷ lệ 2,0 %
- Mật độ xây dựng tối đa : 60 %
- Tầng cao tối đa : 07 tầng
- Chi giới xây dựng :
 - + Lùi tối thiểu 4m, so với chi giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
 - + Lùi tối thiểu 2m, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

6.4. Đất công viên, bãi xe: gồm 2 khu, ký hiệu (CV1), (CV2)

- Tổng diện tích khu đất công viên, bãi xe 2.830,6 m², chiếm tỷ lệ 4,89 %
- Mật độ xây dựng tối đa : 5 %

- Tầng cao tối đa : 01 tầng
- Bố trí lối đi bộ rộng 1,5m, kết hợp vườn hoa và cây xanh bóng mát tạo không gian hoạt động vui chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời cho cộng đồng dân cư trong khu vực.

6.5. Đất khu xử lý nước thải: ký hiệu (XLNT)

- Diện tích khu đất 324,4 m², chiếm tỷ lệ 0,56 %
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%
- Tầng cao tối đa : 01 tầng
- Chỉ giới xây dựng:

- + Lùi tối thiểu 2m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
- + Lùi tối thiểu 1m, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

6.6. Đất giao thông: Diện tích đất 21.278,6 m², chiếm tỷ lệ 36,74%

6.7. Đất mái taluy và đất dự trữ phát triển: Diện tích đất 2.391,5m², chiếm tỷ lệ 4,13%.

7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1.San nền: Cao trình san lấp +3.2m.

7.2.Giao thông:

a) *Giao thông đối ngoại:*

- Đường Thoại Ngọc Hầu, : lộ giới 22,5m (6-10,5-6).
- Đường Phạm Hùng (nối dài) : lộ giới 22,5m (6-10,5-6).

b) *Giao thông nội bộ:*

- Đường số 1 : lộ giới 18m (4-10-4).
- Đường số 2 : lộ giới 12m (3-6-3).
- Đường số 3 : lộ giới 12m (3-6-3).
- Đường số 4 : lộ giới 12m (3-6-3).
- Đường số 5 : lộ giới 12m (3-6-3).
- Đường số 6 : lộ giới 13m (3-7-3).
- Đường số 7 : lộ giới 12m (3-6-3).
- Đường số 8 : lộ giới 12m (3-6-3).

7.3.Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Xây dựng Bể xử lý nước thải công suất đảm bảo cho khu quy hoạch để xử lý toàn bộ nước thải cho khu dân cư.

- Nước thải thu gom qua các tuyến ống uPVC Ø300 dẫn về khu xử lý nước thải tập trung đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra ngoài.

b) Quản lý chất thải rắn: Rác thải được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dùng đưa về bãi rác chung của huyện Thoại Sơn.

7.4.Cây xanh:

- Cây xanh đường phố và cây xanh công viên nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực.

- Hệ thống cây xanh đường phố phải tuân thủ các yêu cầu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (*không trồng cây dễ gãy, đổ*) và lựa chọn loại cây trồng phải đảm bảo theo Quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang được ban hành kèm theo Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 29/7/2014 của UBND tỉnh An Giang.

7.5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác gồm: Thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc nội dung theo hồ sơ đề xuất của dự án.

8. Nội dung khác: Đề nghị Chủ đầu tư bổ sung các nội dung còn lại theo văn bản số 2528/SXD-QH ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Sở Xây Dựng An Giang để triển khai tiếp tục dự án theo quy định.

9. Tiến độ và tổ chức thực hiện:

9.1. Tiến độ thực hiện:

- Thực hiện từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định, các văn bản có liên quan và Quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thời gian hoàn thành : 6 tháng khi được cấp thẩm quyền phê duyệt.

9.2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan thỏa thuận qui hoạch : Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang;

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Thoại Sơn.

- Cơ quan trình thẩm định: Công ty TNHH Bất động sản Thái Hùng.

- Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH Kiến trúc Quy hoạch xây dựng NTB.

Trên đây là nội dung quy hoạch chi tiết 1/500 Đồ án Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu, kính trình Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt./.

Nơi nhận:

- TT.HĐND-UBND huyện; bc

- VP.LĐ&CBTH.XD;

- Lưu: VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Huỳnh Lê Trung