

Số: 2379/QĐ-UBND

Trà Vinh, ngày 09 tháng 7 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư thuộc Trung tâm
Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư
tỉnh Trà Vinh, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 17/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 17/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về 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 của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2134/QĐ-UBND ngày 26/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Trà Vinh quy mô đô thị loại II đến năm 2030; Quyết định số 2079/QĐ-UBND ngày 04/10/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu đối diện Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại - Dân cư tỉnh và Khu Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại - Dân cư tỉnh Trà Vinh; Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 06/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu đối diện Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại - Dân cư tỉnh và Khu Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại - Dân cư tỉnh Trà Vinh; Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 07/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, khu đất diện tích 92.599,5 m², tọa lạc tại phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; Quyết định số 2019/QĐ-UBND ngày 03/6/2019 của UBND thành phố Trà Vinh Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu dân cư hành chính thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 284/TTr-TNR ngày 14/6/2019 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển BĐS TNR Holdings Việt Nam về việc thẩm định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư thuộc Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư tỉnh Trà Vinh, tỷ lệ 1/500; Công văn số 735/SXD-QHKT&PTĐT ngày 20/5/2019 của Sở Xây dựng Trà Vinh về ý kiến đóng góp hồ sơ đồ án quy hoạch và Báo cáo thẩm định số 08/BC-PQLĐT ngày 02/07/2019 của phòng Quản lý đô thị thành phố Trà Vinh về báo cáo kết quả thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu dân cư thuộc Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư tỉnh Trà Vinh, tỷ lệ 1/500.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư thuộc Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư tỉnh Trà Vinh, tỷ lệ 1/500, với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu dân cư thuộc Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư tỉnh Trà Vinh, tỷ lệ 1/500.

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển BĐS TNR Holdings Việt Nam.

3. Mục tiêu của đồ án:

- Xây dựng Khu đô thị mới với các công viên cây xanh mảng lớn mang tính đặc trưng để tạo vi khí hậu và không gian sinh hoạt cộng đồng kết nối các cư dân trong và ngoài khu, tạo sự khác biệt và tăng sức cạnh tranh với các khu đô thị khác.

- Tạo tác động cộng hưởng tích cực đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội đô thị trung tâm thành phố Trà Vinh nói riêng và tỉnh Trà Vinh nói chung.

- Đảm bảo sự đồng bộ, có tính kết nối, bền vững cho khu vực đô thị mới phía Đông khu trung tâm Chính trị - Hành chính thành phố Trà Vinh.

- Tạo lập cảnh quan (cây xanh, thảm cỏ, đường đi bộ, hồ cảnh quan...), tạo điểm nhấn về mặt mỹ quan, cải thiện cảnh quan môi trường cho khu vực quy hoạch nói riêng và đô thị trung tâm thành phố Trà Vinh nói chung. Bảo vệ cảnh quan, môi trường và tạo lập hình thái kiến trúc đặc trưng, hài hòa cho khu vực này.

- Định hướng, tạo lập và phát huy hiệu quả quỹ đất tại khu vực; tạo quỹ đất đáp ứng nhu cầu ở của người dân địa phương và các vùng lân cận.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập kế hoạch và thực hiện công tác quản lý đầu tư, xây dựng, quản lý xây dựng các công trình và các khu chức năng trên địa bàn.

4. Tính chất, chức năng, quy mô và phạm vi nghiên cứu:

4.1. Tính chất, chức năng:

- Là khu nhà ở đô thị mới gắn với Trung tâm HC-CT, TM-DV thành phố Trà Vinh và là khu chức năng đô thị gồm công trình công cộng, dịch vụ công viên cây xanh thể dục thể thao và nhà ở.

- Phân khu các vị trí chức năng làm cơ sở pháp lý để triển khai công tác đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng, quản lý đất đai, phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở, tạo vẻ đẹp cảnh quan đô thị khu vực phía Đông khu Trung tâm Hành chính – Chính trị, TM-DV thành phố Trà Vinh, góp phần ổn định đời sống vật chất, tinh thần, văn hóa, môi trường sống xanh sạch đẹp cho người dân.

4.2. Quy mô:

Quy mô diện tích lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500): 9,26 ha

Quy Dân số tính toán (khả năng dung nạp): 1.316 người.

4.3. Phạm vi nghiên cứu:

Khu đất được giới hạn bởi tuyến đường Võ Nguyên Giáp; đường N8; đường D1 và đường số 5 (theo QHPK khu trung tâm Chính trị - Hành chính và DVTM - dân cư tỉnh Trà Vinh).

Có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng và chùa Phương;
- + Phía Tây giáp khu đất thương mại dịch vụ (theo QHPK);
- + Phía Nam giáp khu dân cư quy hoạch mới;
- + Phía Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp và khu quân đội.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích Ô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m ² /người	Chỉ tiêu theo QHPK m ² /người
	Tổng cộng	92599,5	100,0		
I	Đất nhóm nhà ở	37017,8	40,0	28,13	27,10
1.1	Đất ở liền kề thương mại	10897,8			
1.2	Đất ở liền kề	19130,8			
1.3	Đất ở Biệt thự	6989,2			
II	Đất công cộng	1856,0	2,0	1,41	0,50
III	Đất cây xanh vườn hoa	10193,4	11,0	7,75	2,90
IV	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	43532,3	47,0		
4.1	Đất giao thông	42522,4	45,9		
4.2	Đất bãi đỗ xe	809,0	0,9		
4.3	Đất đầu mối HTKT (trạm XLNT)	200,9	0,2		

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Hướng tiếp cận chính của khu đô thị từ phía trục đường Võ Nguyên Giáp. Mở trục đường lớn – trục chính chạy giữa khu (lộ giới 25m), mở hướng từ đường Võ Nguyên Giáp vào khu đô thị. Kết hợp với trục đường ngang lớn chạy ngang khu.

- Các lô nhà ở theo cấu trúc ô bàn cờ lấy trục chính làm mặt chính. Nhà thương mại bố trí dọc đường Võ Nguyên Giáp và một phần tuyến đường đối ngoại phía Tây Nam.

- Bố trí 02 cụm công viên (mảng lớn) tập trung của khu dân cư.

- Các công trình thương mại dịch vụ bố trí kết hợp với 02 công viên.

- Bố trí 01 bãi xe tại khu vực giáp ranh phía Đông Nam.

**) Chiều cao xây dựng công trình:*

- Công trình công cộng: 1 - 3 tầng.

- Đất ở liền kề thương mại: 2 - 5 tầng.

- Đất ở liền kề: 2 - 5 tầng.

- Đất ở biệt thự: 2 - 3 tầng.

**) Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:*

- Trục đường chính Võ Nguyên Giáp lộ giới 40m (7-9,5-7-9,5-7)m; khoảng lùi 6m.

- Các trục đường còn lại khoảng lùi 0 - 3m.

- Khoảng lùi phía sau các dãy nhà liền kề: 1m so với ranh đất; Khoảng lùi phía sau dãy nhà biệt thự (hướng về phía vườn hoa): 3m so với ranh đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Hệ thống giao thông:

- Hệ thống mạng lưới đường được tổ chức theo dạng mạng cấu trúc lưới đường ô cờ gồm:

STT	Công trình giao thông	Ký hiệu mặt cắt	Chiều dài (m)	Quy mô mặt cắt (m)		
				Lòng đường	Hè đường	Lộ giới
I	Giao thông dự án					
1	Tuyến số 5	5-5	242.06	7.5x2	5.5x2	26.00
2	Tuyến N8	5-5	280.42	7.5x2	5.5x2	26.00
3	Tuyến 1	1-1	278.33	7.5x2	5x2	25.00
4	Tuyến 2	2-2	312.46	5.5x2	5x2	21.00
5	Tuyến 3	3-3	313.36	3.75x2	3x2	13.50
6	Tuyến 4	3-3	307.48	3.75x2	3x2	13.50

7	Tuyến 6	3-3	119.10	3.75x2	3x2	13.50
8	Tuyến 7	3-3	178.69	3.75X2	3x2	13.50
9	Vĩa hè nội					
II	Tổng					

6.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

a. San nền:

- Cao độ nền thiết kế của dự án dựa trên cơ sở cao độ hiện trạng đường Võ Nguyên Giáp từ 3.2 đến 4.0m và cao độ đường nhựa hiện trạng dọc ranh phía Đông khoảng 4.0m. Quy hoạch cao độ nền dọc theo đường phía Nam dự án từ 3.5 đến 4.0m.

- Cao độ tim đường trong dự án từ 3.2 đến 4.0m.

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất, trong các giai đoạn tiếp theo.

b. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa theo nguyên tắc thoát nước riêng hoàn toàn.

- Bố trí cống thoát nước dọc các tuyến giao thông để thu nước của đường và nước trong các lô đất, sau đó đầu nối với hệ thống thoát nước mưa trên đường Võ Nguyên Giáp

- Hệ thống cống thoát nước mưa thiết kế được xây dựng bằng công bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn có đường kính D300÷D800mm. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... theo quy định hiện hành.

- Xây dựng tuyến cống hoàn trả dọc đường Võ Nguyên Giáp. Tổng chiều dài toàn tuyến 348m.

6.3. Quy hoạch cấp nước

a. Nguồn nước

Nguồn nước cấp được lấy từ mạng lưới cấp nước thành phố từ điểm đầu nối với ống D200 trên đường Nguyễn Đăng cấp cho các tuyến ống phân phối D200, D160, D110 trên các tuyến đường Võ Nguyên Giáp, đường N8, đường số 5 và đường D1.

b. Giải pháp cấp nước

Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín kết hợp mạng cụt. Các tuyến ống phân phối được xây dựng dọc các tuyến đường khu vực và phân khu cấp nước cho từng ô quy hoạch, các tuyến ống chính có đường kính 110mm. Các tuyến ống dịch vụ có đường kính 90mm đến 63mm bố trí dọc theo các tuyến đường vào nhà.

c. Cấp nước chữa cháy:

Các họng cứu hỏa đồng bộ với hệ thống cấp nước chữa cháy của thành phố. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới là 120m.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải:

- Đường cống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với đường ống thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt được thu bằng hệ thống cống ngầm đặt trên vỉa hè dọc theo đường phố và các đường kỹ thuật của các lô đất, dẫn nước về trạm xử lý nước thải sinh hoạt cục bộ của khu dân cư.

- Nước thải của các công trình công cộng, dịch vụ sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại được thu vào hệ thống cống thoát nước thải. Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về các trạm xử lý cục bộ của khu vực.

- Khi thành phố chưa xây dựng các tuyến cống thu gom nước thải riêng và nhà máy xử lý nước thải, xây dựng 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt cục bộ cho khu dân cư, công suất 230 m³/ngày đêm.

- Trạm xử lý nước thải sinh hoạt khu dân cư thành phố Trà Vinh đặt tại lô đất hạ tầng kỹ thuật trong khu cây xanh, quy mô chiếm đất khoảng 200m². Sau xử lý, nước thải sinh hoạt đã được làm sạch đạt tiêu chuẩn theo quy định của QCVN 14:2008/BTNMT sẽ được xả vào cống thoát nước mưa D600 trên đường N2 của khu vực, sau đó đổ vào cống thoát nước mưa D1000 của thành phố trên đường Võ Nguyên Giáp.

- Khi thành phố xây dựng hệ thống thoát nước thải hoàn chỉnh sẽ bơm chuyển bậc vào cống thoát nước thải D300mm của thành phố trên tuyến đường D1 phía tây khu đất.

b. Nguyên tắc xử lý rác thải:

- Thu gom CTR: Thực hiện công tác thu gom CTR và phân loại từ nguồn phát sinh. Chất thải rắn được phân loại từ nguồn.

- Đối với khu vực công cộng cần có bể chứa CTR hoặc thùng rác có nắp đậy kín và hợp đồng thu gom rác với đơn vị thu gom rác.

- Đối với khu vực nhà ở liền kề và biệt thự hàng ngày bố trí các thùng chứa CTR di động và CTR được xe đến thu gom theo giờ cố định hàng ngày.

- Toàn bộ chất thải rắn của khu đô thị sẽ được thu gom và vận chuyển đến Khu liên hợp xử lý CTR của tỉnh tại huyện Châu Thành.

6.5. Quy hoạch cấp điện

a. Nguồn điện:

Nguồn điện cung cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường dây điện trung thế hiện có trên đường Võ Nguyên Giáp.

b. Giải pháp thiết kế:

Tổng công suất cấp điện là: 1.361,62kVA.

Bố trí 2 trạm biếm áp mới hạ thế 22/0,4kV trong ranh giới quy hoạch với tổng công suất 1.500 kVA.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Theo quy hoạch bưu chính viễn thông, nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được lấy từ tủ thông tin liên lạc trung tâm với 1000 lines trên đường Võ Nguyên Giáp theo quy hoạch phân khu. Với nhu cầu thuê bao của dự án khoảng 680 lines.

6.7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ giới đường đỏ: Xác định chỉ giới đường đỏ được xác định trên mặt cắt cụ thể từng tuyến, được minh họa theo mặt cắt ngang điển hình.

- Chỉ giới xây dựng: Được xác định bằng khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ. Trị số khoảng lùi phụ thuộc vào cấp đường, tính chất đường, công trình dọc trên đường...

+ Đối với đường Võ Nguyên Giáp (lộ giới 40m): khoảng lùi 6m

+ Đối các đường khác: khoảng lùi 0 - 3m.

+ Khoảng lùi phía sau các dãy nhà liền kề: 1m so với ranh đất; Khoảng lùi phía sau dãy nhà biệt thự (hướng về phía vườn hoa): 3m so với ranh đất.

6.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các nguồn gây ô nhiễm môi trường của đề án quy chi tiết khu dân cư.

- Đánh giá hiện trạng môi trường của khu vực quy hoạch, các vấn đề môi trường bức xúc cần giải quyết trong đề án quy hoạch.

- Dự báo diễn biến môi trường của đề án quy hoạch theo các giai đoạn của đề án.

- Lồng ghép các mục tiêu môi trường vào trong QHXD, đảm bảo sự thống nhất giữa các mục tiêu môi trường và các mục tiêu quy hoạch.

- Đánh giá, xem xét các tác động tới môi trường của các phương án quy hoạch làm cơ sở lựa chọn phương án ưu tiên.

- Đề xuất các giải pháp chiến lược bảo vệ môi trường.

- Đề xuất chương trình quản lý môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.

- Xác định những vấn đề môi trường chính: Thổ nhưỡng và chất lượng đất, ô nhiễm đất; Chất lượng không khí, các vấn đề ô nhiễm không khí do giao thông, ô nhiễm tiếng ồn; Chất lượng nước, chất lượng và trữ lượng nguồn nước, ô nhiễm nước mặt, nước ngầm; Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt, y tế, chất thải nguy hại.

Các tác động tiêu cực của đề án quy hoạch đến môi trường không

đáng kể và hoàn toàn có thể kiểm soát được khi thực hiện đầy đủ các giải pháp kỹ thuật đã đưa ra trong trong đồ án quy hoạch.

7. Nguồn vốn đầu tư dự án và tiến độ thực hiện

7.1. Nguồn vốn đầu tư

Nguồn kinh phí để thực hiện dự án đầu tư xây dựng: Khu dân cư thuộc Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư tỉnh Trà Vinh: Được thực hiện bằng nguồn vốn của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển BĐS TNR Holdings Việt Nam và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

7.2. Tiến độ thực hiện

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến khoảng 2 năm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Yêu cầu Chủ đầu tư (Công ty cổ phần đầu tư và phát triển BĐS TNR Holdings Việt Nam) phối hợp với các đơn vị, địa phương có liên quan tổ chức công bố, công khai, cắm mốc giới quy hoạch để các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân trong vùng quy hoạch biết và thực hiện.

- Phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường và các phòng, ban liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Thành ủy và Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố; Trưởng phòng Quản lý Đô thị thành phố, Thủ trưởng các ban ngành thành phố có liên quan, Ủy ban nhân dân phường 7, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển BĐS TNR Holdings Việt Nam (Chủ đầu tư) và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký././. *B.M.T*

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các sở: XD, TNMT, KHĐT;
- TT. TU, TT. HĐND TP;
- CT, PCT UBND thành phố (Khối Đô thị)
- Như điều 4;
- BLĐ. VP, đ/c Thường;
- Lưu VT.

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



Tăng Thị Đệp