

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN BẾN CẦU**

Số: 157/QĐ-UBND

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

Bến Cầu, ngày 22 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư
huyện Bến Cầu tại kênh Đìa Xù**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng



vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Hướng dẫn số 2256/HD-SXD ngày 09/9/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Công văn số 3858/SXD-QHPTĐT ngày 26/12/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đề án quy hoạch chi tiết khu tái định cư huyện Bến Cầu;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 15/TTr-PKTHT ngày 22/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư huyện Bến Cầu tại kênh Đìa Xù.

Tên dự án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư huyện Bến Cầu tại kênh Đìa Xù.

Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bến Cầu.

Địa điểm quy hoạch: xã Tiên Thuận, xã Lợi Thuận, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

1. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

Dự án khu tái định cư huyện Bến Cầu tại kênh Đìa Xù được quy hoạch thuộc xã Lợi Thuận, xã Tiên Thuận và thị trấn Bến Cầu, quy mô khu đất khoảng 11,41ha (đã trừ phần diện tích lộ giới đường tuần tra biên giới), phạm vi nằm bờ Bắc kênh Đìa Xù có chiều dài qua địa bàn thị trấn Bến Cầu khoảng 1.539m, qua địa bàn xã Lợi Thuận khoảng 1.231m và qua địa bàn xã Tiên Thuận khoảng 963m. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

Phía Bắc, phía Tây: giáp đất dân;

Phía Nam: giáp kênh Đìa Xù và đường tuần tra biên giới;

Phía Đông: giáp đường ĐT 786.

2. Tính chất

Là khu tái định cư xây dựng mới, chất lượng sống tốt; đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3. Quy mô

Quy mô đất đai : 114.112,3 m² (11,41 ha).

Quy mô dân số: 900 – 1.300 người.

4. Phân khu chức năng

Quy hoạch khu tái định cư với các khu chức năng chính như sau:

- Đất nhà ở liền kề (tái định cư).
- Đất cây xanh sử dụng công cộng.
- Đất quốc phòng.
- Đất chưa sử dụng.
- Đất văn hóa.
- Đất giao thông.

5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo thuyết minh đồ án.

6. Cơ cấu sử dụng đất

Căn cứ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 07:2023/BXD) của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Quy mô	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Số lô (lô)
			(m ²)	(%)	(m ² /người)	
1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư)	OLK	58.158,77	50,97	58,39	249
2	Đất văn hóa	VH	1.219,45	1,07		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CX	8.242,05	7,22	8,28	
4	Đất chưa sử dụng	CSD	7.424,03	6,51		
5	Đất quốc phòng	QP	1.103,52	0,97		
6	Đất giao thông		37.964,48	33,26	38,12	
	Tổng		114.112,30	100,00		

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức khu tái định cư huyện Bến Cầu tại kênh Đìa Xù dọc theo đường tuần tra biên giới, đường số 1; Trục đối ngoại: đường ĐT.786, quốc lộ 14C, đường số 4; Trục dọc chính: đường số 2, đường số 3; Trục ngang chính: đường tuần tra biên giới, đường số 1.

- Bố trí nhà văn hóa khu phố 1 và nhà văn hóa khu phố 4 thuộc thị trấn Bến Cầu giáp công viên cây xanh sử dụng công cộng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân. Tầng cao tối đa 3 tầng.

- Bố trí công viên cây xanh nằm xen kẽ các dãy nhà liền kề giáp đường số 1, phục vụ nhu cầu vui chơi, thư giãn cho người dân. Tổ chức các sân chơi, đường dạo, các khu vực ghế đá, công trình kiến trúc nhỏ phục vụ người dân tạo cảnh quan không gian mở, tăng tính cộng đồng cho khu vực.

- Đối với khu nhà ở: tổ chức hình thức nhà liền kề theo dãy dọc theo các trục đường với chiều rộng trung bình mỗi lô là 10m (trong đó có 06 hộ lô 5m và 01 hộ lô 10m đã được tái định cư), tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng.

- Các hình thức tổ chức nhà ở, loại cây xanh đường phố, cây xanh công viên, mạng lưới giao thông vv... được nghiên cứu phù hợp với điều kiện thực tế khu vực, đảm bảo đúng tiêu chuẩn. Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng sống cho người dân trong khu tái định cư.

- Các công viên cây xanh là các công trình điểm nhấn của khu tái định cư, chia thành nhiều khu công viên cây xanh đảm bảo bán kính phục vụ. Kết hợp với không gian mặt nước kênh Đìa Xù hình thành các mảng xanh và không gian mở, điểm nhấn thu hút dân cư, cải tạo vi khí hậu cho khu vực.

- Công trình quốc phòng giữ theo hiện trạng, hình thức công trình khi xây dựng nâng cấp mở rộng sẽ tuân theo các tiêu chuẩn đặc thù và mục đích sử dụng công trình quốc phòng.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- Khu vực quy hoạch nằm dọc theo tuyến đường Số 1 và tiếp giáp với đường ĐT.786.

- Các khu vực xây dựng dựa vào cao độ hiện trạng tuyến đường Số 1 và đường ĐT.786 để xây dựng cao độ tương ứng phù hợp với đường giao thông đã được xây dựng.

- Lưu vực thoát nước: Toàn bộ khu vực quy hoạch được xây dựng hệ thống thoát nước mưa dọc theo tuyến đường Số 1 và tuyến đường Tuần tra biên giới. Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống D600mm sau đó thoát ra kênh Đìa Xù.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy. Bố trí các giếng thu gom nước mưa, nước mưa được thu gom tại các trục đường giao thông dẫn ra các cửa xả.

8.2. Giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều rộng (m)		Lộ giới (m)
			Mặt	Via hè	

		ngang	đường	HLAT	
I	Đường giao thông đối ngoại				
1	Đường quốc lộ 14C	1-1	18,0	21x2	60,00
2	Đường ĐT.786	2-2	24,0	5,0x2	34,00
3	Đường Số 4	4-4	18,0	5,0x2	28,00
II	Đường giao thông nội bộ				
4	Đường Số 2	5-5	12,0	5,0x2	22,00
5	Đường Số 3	6-6	6,5	3,0x2	12,50
6	Đường Số 1	7-7	6,0	1,5x2	9,00

8.3. Cấp nước

- Nguồn nước cấp giai đoạn đầu cho khu quy hoạch sử dụng nguồn nước từ trạm cấp nước Bến Cầu có công suất 2.800m³/ngđ.

- Xây mới hệ thống đường ống cấp nước mới theo định hướng phát triển, hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước là mạng vòng đảm bảo nhu cầu sử dụng 24/24 giờ, tính an toàn của hệ thống.

- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE có đường kính từ Ø110 đến Ø250, ống được đi trên vỉa hè, trên mạng lưới bố trí đầy đủ các thiết bị như van khóa, van xả khí, xả cặn.

- Tiêu chuẩn cấp nước phòng cháy chữa cháy 20 lít/s, số đám cháy đồng thời là 2 đám cháy. Nguồn nước chữa cháy được tích trữ tại trạm cấp nước và bể chứa của các công trình cộng đồng, thương mại dịch vụ.

8.4. Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là tuyến điện hiện hữu trên trục đường ĐT.786.

- Lưới hạ thế 0,4kV: Xây dựng các tuyến 0,4kv mạch cung cấp đi nổi trên các trụ bê tông sử dụng cáp nhôm lõi thép hoặc bọc cách điện. Các tuyến hiện hữu được cải tạo theo hệ thống giao thông, nâng công suất tải điện.

- Lưới chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo vẽ mỹ quan của khu vực, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn TCXDVN 333:2005 và QCVN 07:2023. Đèn chiếu sáng dùng đèn đường Led công suất từ 70W đến 250W. Tuyến cấp điện chiếu sáng đi chung trụ bê tông với các tuyến điện 0,4kv mạch cung cấp.

8.5. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp thông tin: Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được ghép nối vào trung tâm viễn thông của tỉnh Tây Ninh.

- Phát triển hệ thống thông tin liên lạc theo định hướng chung của huyện Bến Cầu.

- Xây dựng mạng cáp quang kết nối các tổng đài trên toàn khu vực quy hoạch, thực hiện thay thế các tuyến viba bằng cáp quang và tổ chức mạng vòng cáp quang đến tất cả khu quy hoạch.

8.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa.

- Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn trước khi thoát ra cống thoát nước thải để thu gom nước thải về nhà máy xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải sau khi thu gom được đưa về nhà máy xử lý nước thải Bến Cầu $Q=1.500m^3/ngđ$.

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra bên ngoài.

- Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải của huyện.

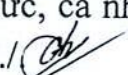
- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang của xã và huyện Bến Cầu.

9. Các nội dung khác: Thực hiện theo quy định hiện hành.

10. Quy định quản lý theo đồ án

Nội dung Quy định quản lý theo thuyết minh đồ án.

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì, phối hợp UBND các xã Lợi Thuận, Tiên Thuận và thị trấn Bến Cầu tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư huyện Bến Cầu tại kênh Địa Xù; Tổ chức triển khai cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND các xã Tiên Thuận, Lợi Thuận, thị trấn Bến Cầu; Chủ đầu tư và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này, kể từ ngày ký. / 

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch, các PCT.UBND huyện;
- LĐVP, CVK;
- Lưu : VT, PKTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phan Văn Hòa