

Số: **286** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **08** tháng **02** năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới
Bắc Bình Mỹ tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Xây dựng năm 2014; Luật quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 37 của luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc 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; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về việc quy định về 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; số 02/2017/TT-BXD hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 về việc ban hành “Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam”; Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Bình Lục đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 3981/UBND-GTXD ngày 30/12/2019 về việc chủ trương khảo sát, nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục; Quyết định số 1211/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Bình Lục (tại Tờ trình số 16/TTr-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2021), của Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 127/BC-SXD ngày 20 tháng 01 năm 2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Bình Lục.

3. Mục tiêu, tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu:

3.1 Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch vùng huyện Bình Lục và Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Đồn Xá, huyện Bình Lục.

- Hình thành khu ở mới có hạ tầng kỹ thuật - xã hội đồng bộ phục vụ người dân xã Đồn Xá và các khu vực xung quanh trên địa bàn huyện Bình Lục, đáp ứng quá trình đô thị hóa trên địa bàn nông thôn.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

3.2. Tính chất: Là khu ở mới có hạ tầng kỹ thuật - xã hội đồng bộ.

3.3. Vị trí ranh giới nghiên cứu quy hoạch: thuộc xã Đồn Xá, huyện Bình Lục, có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường trục xã và các công trình khu trung tâm xã;
- Phía Nam giáp lưu không QL21B;
- Phía Đông giáp kênh Đông;
- Phía Tây giáp QL37B và khu dân cư hiện trạng.

3.4. Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 13,2ha.

3.5. Quy mô dân số: Khoảng 1.500 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

4.1. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất/Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng		102,644.0	100.00
1	Đất ở	OM	39,007.4	38.00
	Đất ở liền kề	LK	37,475.4	36.51
	Đất ở biệt thự	BT	1,532.0	1.49
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2,008.8	1.96
3	Đất công cộng	CC	908.2	0.88
	Đất nhà văn hóa		707.8	
	Đất chốt vận hành điện lực		200.4	
4	Đất cây xanh, mặt nước		9,830.4	9.58
	Đất cây xanh công cộng	CX	6,448.9	6.28
	Đất mặt nước	MN	3,381.5	3.29
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,311.9	1.28
6	Đất giao thông - bãi đỗ xe	GT	49,577.3	48.30

	Đất giao thông nội bộ		47,910.8	46.68
	Đất bãi đỗ xe	P	1,666.5	1.62
II	Đất ngoài dân dụng		29,663.4	
1	Đất tôn giáo	TG	606.6	
2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	13,467.1	
3	Đất mặt nước	MN	9,971.8	
4	Đất giao thông đối ngoại		5,617.9	
Tổng cộng			132,307.4	

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

* Trên cơ sở khung giao thông đối ngoại và trục giao thông chính nội khu, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hình thành khu ở hoàn chỉnh với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cơ bản đối với một khu dân cư mới. Tổ chức các khu chức năng:

- Khu ở: Tổng diện tích 39.007,4m², gồm 408 lô đất liền kề diện tích mỗi lô từ 82 m² đến 126,2m² mật độ xây dựng tối đa từ 78%-100% và 08 lô đất biệt thự với diện tích từ 180m² đến 208m², mật độ xây dựng tối đa từ 70-72%, tầng cao từ 2-4 tầng.

- Khu công cộng: Tổng diện tích 908,2m² gồm khu nhà văn hóa và khu chốt vận hành điện lực, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 2 tầng.

- Khu trung tâm thương mại: Diện tích 2.008,8m², mật độ xây dựng ≤60%, tầng cao tối đa 7 tầng.

- Các khu cây xanh công cộng: Tổng diện tích 6.448,9m² gồm khu cây xanh tập trung kết hợp hồ cảnh quan và các khu cây xanh phân tán trong các lô đất ở. Khu cây xanh tập trung bố trí sân chơi nhóm nhà ở, không gian hoạt động thể thao ngoài trời tại khu vực cây xanh ven hồ, mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

- Các khu cây xanh cách ly: Tổng diện tích 13.467,1m², trồng cây xanh theo nhiều tầng bậc đảm bảo khả năng cách ly, giảm thiểu tiếng ồn, bụi từ các tuyến đường đối ngoại, khu trạm xử lý nước thải, ngoài ra bố trí hệ thống cống, rãnh hoàn trả kênh mương bị ảnh hưởng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 1.311,9m² bao gồm khu xử lý nước thải - trạm bơm thủy lợi - điểm tập kết CTR và khu Trạm viễn thông lắp đặt thiết bị truy nhập MSAN kết hợp BTS (VNPT).

* Định hướng hình thức kiến trúc: Công trình có kiến trúc hiện đại hoặc tân cổ điển, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu thống nhất trên các tuyến đường trong khu dự án, phù hợp với kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường QL21B và đường gom (Mặt cắt 1-1): lộ giới 57m.

- Đường QL37B (Mặt cắt 2-2), lộ giới 14,5m: 5,0m hè + 7,0m lòng đường + 2,5m hè.

- Đường trục xã (Đường N8 - Mặt cắt 6-6), lộ giới 11,5m: 2,0m hè + 7,5m lòng đường + 2m hè.

b) Đường nội bộ:

- Đường N5 (Mặt cắt 3-3), lộ giới 20,5m: 2x5,0m hè + 10,5m lòng đường.

- Đường D1, N1 (Mặt cắt 4-4), lộ giới 18,0m: 2,5m hè + 10,5m lòng đường + 5,0m hè.

- Đường D4 (Mặt cắt 5-5): lộ giới 15,5m: 2x4,0m hè + 7,5m lòng đường.

- Đường N2, N3, N4, N6, D2, D3 (Mặt cắt 7-7), lộ giới 15,0m: 2x4,0m hè + 7,0m lòng đường.

- Đường D5 (Mặt cắt 8-8), lộ giới 13,0m: 4,0m hè + 7,0m lòng đường + 2,0m hè.

c) Bãi đỗ xe: quy hoạch 01 bãi đỗ xe tập trung với diện tích 1.666,5m².

5.2. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính từ Tây sang Đông.

- Cao độ tim đường thiết kế: (+2,80)m ÷ (+2,90)m.

- Cao độ san nền các lô: (+2,90)m ÷ (+3,00)m.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Từ Tây sang Đông, từ Nam về Bắc, thu nước dọc các tuyến đường sau đó chảy về các cửa xả ra kênh tiêu phía Đông dự án, kết nối với kênh BH9 phía bắc dự án.

- Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế chia nhỏ thành nhiều lưu vực để giảm kích thước đường cống và độ sâu chôn cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn D600-D1250.

- Hoàn trả hệ thống mương hiện trạng phía Tây khu đất bằng tuyến cống hộp BTCT đúc sẵn BxH = (3x3)M, hoàn trả tuyến mương tưới phía Bắc khu đất bằng hệ thống rãnh xây BxH=(1,2x1,5)M.

5.4. Quy hoạch thoát nước thải: Nước thải được thu gom bằng hệ thống cống riêng HDPE D300 về trạm xử lý đặt trong khu Hạ tầng kỹ thuật phía Đông Bắc khu đất với công suất khoảng 250m³/ngđ, sau khi xử lý đạt quy chuẩn thoát ra kênh tiêu phía Đông. Trạm xử lý xây dựng kín, có thiết bị thu, xử lý mùi đảm bảo quy định.

5.5. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Từ nhà máy nước Đồng Du, điểm đầu nối từ đường ống hiện trạng D160 trên đường QL37B.

- Mạng lưới cấp: Sử dụng mạng vòng kết hợp nhánh cụt.

- Loại ống sử dụng: ống nhựa HDPE Φ110, Φ75, Φ50.

- Cấp nước cứu hỏa: Bố trí các trụ cứu hỏa trên các tuyến ống cấp D110 với khoảng cách trung bình khoảng 150m/trụ. Bố trí điểm lấy nước chữa cháy tại khu vực hồ cảnh quan.

5.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Lấy từ đường dây 22kV hiện trạng phía Bắc khu đất.
- Trạm điện: Bố trí 03 trạm biến áp 22/0,4kV phục vụ sinh hoạt, khu thương mại dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật.
- Mạng lưới: Toàn bộ hệ thống cấp điện trung thế, hạ thế và cấp chiếu sáng đi ngầm trong ống nhựa HDPE đặt trong hào cáp, có mốc định vị cáp ngầm.
- Hệ thống chiếu sáng sử dụng thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, có khả năng tự động hóa chiếu sáng theo khung thời gian.

5.7. Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn thông thường, chất thải rắn nguy hại được phân loại riêng và thu gom định kỳ theo loại rác, đưa về điểm tập trung CTR của xã và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh. Điểm tập kết chất thải rắn nguy hại đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Bắc.

5.8. Quy hoạch hệ thống Thông tin liên lạc:

- Di chuyển trạm viễn thông lắp đặt thiết bị truy nhập MSAN kết hợp BTS (VNPT) về vị trí lô HTKT2.
- Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được đấu nối từ hệ thống tuyến thông tin liên lạc hiện trạng trên đường QL37B và đường trục xã. Các đường dây được đi ngầm trong ống nhựa đặt trong hào cáp, có mốc định vị cáp ngầm.

6. Đánh giá môi trường chiến lược: Các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường:

- Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung đạt quy chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.
- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly trong dự án đảm bảo tỷ lệ yêu cầu.
- Bố trí khu tập kết, thu gom CTR nguy hại trong khu vực dự án.

7. Các nội dung khác:

Thực hiện theo kiến nghị của của Sở Xây dựng (tại Báo cáo định số 127/BC-SXD ngày 20 tháng 01 năm 2021).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải; Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Lục và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *CE*

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Như Điều 2(10);
 - VPUB: LĐVP(3), GTXD, TN, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- DH. - D\1\QĐ\3\QH\2021\05.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Anh Chức