

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH HÀ NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **2380** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **31** tháng **12** năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 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 của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; số 39/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 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 tháng 6 năm 2016 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 21/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc ban hành QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 252-TB/TU ngày 22 tháng 12 năm 2021) về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2013 về việc Ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2018 về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản

số 191/UBND-GTXD ngày 22 tháng 01 năm 2021 về việc chủ trương lập Quy hoạch và đề xuất Dự án xây dựng Khu dân cư mới xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm; Quyết định số 696/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21);

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm (tại Tờ trình số 373/TTr-UBND ngày 23 tháng 11 năm 2021); của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 2897/TTr-SXD ngày 30 tháng 11 năm 2021, kèm theo Báo cáo thẩm định số 2885/TTr-SXD ngày 30 tháng 11 năm 2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21); với những nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21) (trước đây là Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21)).

2. Cơ quan lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm.

3. Mục tiêu, tính chất, phạm vi, quy mô khu vực nghiên cứu

3.1. Mục tiêu:

- Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

- Hình thành khu nhà ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo kết nối với các dự án đã, đang triển khai trong khu vực.

3.2. Tính chất: là khu nhà ở có mật độ xây dựng trung bình được đầu tư xây dựng mới hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3.3. Phạm vi, quy mô ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

- Vị trí: thuộc lô đất OM-13 theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đường T1;

+ Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 17,5m;

+ Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 36m;

+ Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 25,0m.

- Quy mô:

+ Diện tích: khoảng 11,44ha.

+ Dân số: khoảng 1.150 người.

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

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	49.069,0	42,91
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	994,2	0,87
	<i>Đất ở liên kế</i>	38.746,4	33,88
	<i>Đất ở liên kế mặt phố</i>	6.000,9	5,25
	<i>Đất ở biệt thự</i>	3.327,5	2,91
2	Đất công cộng	3.598,0	3,15
	<i>Đất trường mầm non</i>	2.763,9	2,42
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	834,1	0,73
3	Đất cây xanh, mặt nước	6.745,3	5,90
	<i>Đất cây xanh</i>	3.297,0	2,88
	<i>Đất cây xanh - mặt nước</i>	3.448,3	3,02
4	Đất HTKT sau lô	6.872,6	6,01
5	Đất bãi đỗ xe	3.038,3	2,66
6	Đất giao thông	45.036,9	39,38
	<i>Giao thông khu vực</i>	9.390,0	8,21
	<i>Giao thông nội bộ</i>	35.646,9	31,17
	Tổng cộng	114.360,1	100,00

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Hệ thống đường giao thông chính, không gian cảnh quan chung của khu vực tuân thủ theo quy hoạch chung xã Thanh Phong đã được phê duyệt. Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở. Thiết kế quy hoạch xây dựng theo mạng ô cờ.

- Các công trình công cộng cấp khu ở (*nhà trẻ, nhà văn hóa nhóm ở*) được bố trí tại khu vực phía Nam khu đất, bán kính phục vụ đảm bảo 500m theo quy định, mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 02 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Hệ thống cây xanh công cộng: Cây xanh được bố trí tập trung tại khu vực lõi trung tâm các nhóm nhà ở, kết hợp với mặt nước và cây xanh giữa các dãy nhà ở liên kế nhằm tăng cường diện tích cây xanh, cảnh quan cho khu ở, đáp ứng nhu cầu và đảm bảo bán kính phục vụ chung cho khu vực.

- Khu nhà ở liên kế mặt phố được bố trí giáp trục đường T1 nhằm tận dụng lợi thế về vị trí tiếp cận, phát huy ưu thế về dịch vụ thương mại, hình thành tuyến phố đồng bộ về hạ tầng và kiến trúc, tạo lập bộ mặt kiến trúc theo định hướng phát triển chung. Mật độ xây dựng 90%, tầng cao công trình 04 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường T1, lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp còn lại.

- Khu nhà ở thấp tầng (*bao gồm đất ở biệt thự và đất ở liên kế*) được bố trí thành từng dãy tạo nên các tuyến phố đồng bộ về tầng cao, khoảng lùi xây dựng và hình khối kiến trúc công trình trong khu quy hoạch:

+ Nhóm nhà ở liên kế được bố trí chủ yếu tại khu vực phía Đông kết hợp khu cây xanh tập trung, mật độ xây dựng 90%, tầng cao công trình 04 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Đối với các thửa đất có cạnh tiếp giáp với phần đất cây xanh giữa các dãy nhà, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của lô đất, đồng thời nghiên cứu phương án kiến trúc để tạo mỹ quan đối với mặt tiếp giáp với khoảng ngắt giữa các dãy nhà.

+ Nhóm nhà ở biệt thự kết hợp nhà ở liên kế được bố trí tại khu vực phía Tây, nhóm nhà ở biệt thự bố trí quanh khu cây xanh tập trung và các công trình công cộng được thiết kế mở nhằm tận dụng các lợi thế về cảnh quan. Dãy nhà ở biệt thự có mật độ xây dựng 60%, tầng cao công trình 03 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Các công trình công cộng, cây xanh vườn hoa, hệ thống đường giao thông trong khu quy hoạch được nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính: Từ Bắc xuống Nam.

- Cao độ tim đường giao thông khoảng từ +2,5m ÷ +2,65m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng 0,1m. Cao độ san lấp khi thi công thấp hơn nền quy hoạch 0,3m.

5.2. Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến đường bố trí kết nối các khu chức năng và đấu nối với các tuyến đường khu vực; bao gồm:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 36m (tuyến D7) với quy mô: 5m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5m (GPC giữa) + 10,5m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 25m (tuyến D1) với quy mô: 5,0m (hè) + 15m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 3-3 rộng 20,5m (tuyến D4) với quy mô: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 4-4 rộng 17,5m (tuyến N1, N2, N3) với quy mô: 5m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 5-5 rộng 15,5m (tuyến D2, D3, D5, D6) với quy mô: 4m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4m (hè).

- Bãi đỗ xe: bố trí bãi đỗ xe tập trung tại khu vực phía Đông, phía Tây kết hợp khu vực cây xanh tập trung, đáp ứng nhu cầu cho khu vực.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các nhóm nhà, bảo đảm mỹ quan khu vực và tiêu chuẩn về kinh tế kỹ thuật. Bố trí quy hoạch các vị trí lên xuống đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận dễ dàng, thuận lợi.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát chính: từ Bắc xuống Nam, nước mưa được thu gom theo các tuyến cống dọc theo các trục đường nội bộ trong khu đất rồi thoát ra hệ thống kênh KB6-4 trong khu vực. Điều chỉnh nấc tuyến kênh KB6-4 một phần đi trên hệ tuyến đường giao thông nội bộ N2 và N3 (*hoàn trả sang phía Đông và Tây Nam*), phương án quy hoạch giữ lại hệ thống kênh KB6-4 theo hướng Bắc Nam.

- Mạng lưới thoát nước mưa nội bộ được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống BTCT đường kính từ D400÷D1500, cống thu nước ngang đường D400.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 30m, bố trí tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống...

- Tuyến kênh tưới tiêu kết hợp được hoàn trả lên hệ tuyến đường nội bộ (N2, N3) và các vị trí qua đường trong khu đất bằng hệ thống công hộp B1500×H1500 để đảm bảo việc tưới tiêu cho khu vực lân cận.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khoảng $250\text{m}^3/\text{ng.đ}$ (*bao gồm nước cấp cho sinh hoạt, tưới cây, rửa đường ...; nước chữa cháy sẽ được tính toán cụ thể và thỏa thuận về quy mô công suất, mạng lưới đường ống, các giải pháp chữa cháy với cơ quan có thẩm quyền*).

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước sạch Đồng Tâm công suất dự kiến đến năm 2030 khoảng $7.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$ thông qua đường ống cấp nước quy hoạch dự kiến $\Phi 250$ trên trục đường T1.

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: Thiết kế dạng mạng vòng (*áp dụng cho tuyến ống cấp nước chính, ống truyền dẫn cấp cho các khu chức năng*) kết hợp mạng cụt (*áp dụng cho tuyến ống dịch vụ cấp cho các hộ tiêu thụ*) bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến đường ống HDPE $\Phi 50$, $\Phi 110$ và ống lồng qua đường $\Phi 150$ đi ngầm dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch và trong hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô.

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các trục đường chính của khu, đường kính ống nước chữa cháy từ $\Phi 110$ trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy. Ngoài ra, dự kiến bố trí điểm lấy nước tại hồ nước phía Nam của khu quy hoạch làm nguồn nước sử dụng cứu hỏa.

5.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện trong khu vực lập quy hoạch khoảng 1.525kVA (*bao gồm điện cấp cho sinh hoạt, các công trình công cộng, chiếu sáng đường giao thông và vườn hoa, công viên*).

- Nguồn điện: lấy từ đường dây điện 35kV trên hệ tuyến đường D4 (là tuyến đường điện hoàn trả của tuyến đường điện 35kV theo hướng Bắc Nam đi qua giữa khu đất lập quy hoạch).

- Trạm biến áp: Bố trí mới 03 trạm biến áp dạng kios có công suất từ 400kVA÷560kVA/trạm, các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300\text{m}$.

- Mạng lưới: gồm cáp 35kV, 0,4kV, cáp điện chiếu sáng, tủ điện hạ áp và tủ điện chiếu sáng được thiết kế đồng bộ, cáp điện đi ngầm trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông và trong hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô. Đèn chiếu sáng sử dụng loại tiết kiệm năng lượng, đèn led. Chiếu sáng cảnh quan tuyến phố đi bộ, công viên, vườn dạo sẽ tiếp tục được cụ thể hoá trong các bước thiết kế tiếp theo.

- Tuyến đường điện 35kV hiện trạng theo hướng Bắc Nam đi giữa khu đất được hạ ngầm dưới hệ tuyến đường D4, đồng thời đầu nối hoàn trả tại khu vực phía ngoài phạm vi lập quy hoạch.

5.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của toàn khu vực lập quy hoạch khoảng $170\text{m}^3/\text{ng.đ}$ (bao gồm nước thải sinh hoạt từ các nhóm nhà ở và các công trình công cộng).

- Hướng thoát chính từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông.

- Nước thải được thu gom vào tuyến cống thoát chính đưa về trạm xử lý nước thải tập trung (công suất dự kiến đến năm 2030 khoảng $2.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$ tại thị trấn Tân Thanh) qua trạm bơm chuyển bậc tại khu vực phía Đông Nam.

- Hệ thống thu gom nước thải gồm ga thu, ga thăm và các tuyến cống HDPE đường kính D250÷D300 đi ngầm trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu vực lập quy hoạch và trong hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô. Khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 30m, bố trí giữa các hộ dân, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống... Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy $i > 1/D$ (D là đường kính ống).

- Chất thải rắn thông thường, chất thải rắn nguy hại được phân loại riêng và thu gom định kỳ theo loại rác, tổ chức thu gom rác trong các nhóm nhà, đặt các thùng đựng rác bán kính từ 200m ÷ 300m (ưu tiên đặt gần những khu vực cây xanh, khu đỗ xe, HTKT, công trình công cộng đảm bảo tính thẩm mỹ, phù hợp, hài hòa với không gian xung quanh). Rác thải được đưa về điểm tập trung CTR của phường và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh để xử lý theo quy định.

5.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn được cấp từ tổng đài viễn thông của khu vực.

- Dây điện thoại, internet và truyền hình cáp được đi ngầm trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông và trong hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

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

- Bố trí hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt. Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung đạt quy chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom CTR nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch.

- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.

- Tổ chức, phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm:

- Chịu trách nhiệm tổ chức công bố quy hoạch và triển khai thực hiện quy hoạch đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư hoàn thiện các thủ tục liên quan để đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy định.

2. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm chương trình phát triển đô thị từng đô thị, khu vực phát triển đô thị theo quy định; chịu trách nhiệm toàn diện trước Pháp luật việc tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh về quản lý nhà nước thuộc lĩnh vực nhà ở theo Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành; các quy định liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở.

- Các dự án phát triển nhà ở được phê duyệt phải tuân thủ yêu cầu về phát triển nhà ở như phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

- Hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng; hình thức công khai quy hoạch xây dựng; cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng; cấm mốc giới xây dựng theo đúng quy định.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Trên cơ sở quy hoạch chi tiết được duyệt, hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm hoàn thiện đề xuất chủ trương đầu tư để thực hiện lựa chọn Nhà đầu tư theo đúng quy định.

Điều 3. 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *CA*

- Như Điều 3(10);
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - VPUB: LĐVP(4), GTXD, TNMT, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- DH - QĐ/12/2021.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Anh Chức