

Số: /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21)**

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; Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định 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; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Hội nghị giao ban tuần ngày 22 tháng 3 năm 2022;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân 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 1479/UBND-GTXD ngày 17 tháng 6 năm 2021 về việc chủ trương lập Quy hoạch và đề xuất dự án Khu dân cư xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21); Quyết định số 1673/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 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-ĐT04.21);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 599/TTr-SXD ngày 21/3/2022, kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 596/BC-SXD ngày 21/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21), với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21).

2. Đơn vị tổ chức lập Quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm.

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

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định.

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

- Khu đất lập quy hoạch thuộc lô đất OM-12 theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, có vị trí:

+ Phía Bắc giáp đường T1.

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

+ Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 25m.

+ Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và kênh KB hiện trạng.

- Quy mô:

+ Quy mô diện tích: khoảng 9,15ha (*điều chỉnh diện tích từ 7,95 ha lên thành 9,15 ha so với Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 1673/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh*).

+ Quy mô dân số: khoảng 1.000 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	37.738,96	41,21
	- Đất ở liên kế	32.879,74	
	- Đất ở liên kế mặt phố	4.859,22	
2	Đất công cộng	649,03	0,71
3	Đất cây xanh	9.494,73	10,37
4	Đất hạ tầng kỹ thuật sau lô	6.342,89	6,93
5	Đất bãi đỗ xe	3.077,34	3,36
6	Đất giao thông	34.272,14	37,42
	Tổng cộng	91.575,09	100,00

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Hệ thống đường giao thông chính, không gian cảnh quan chung của khu vực tuân thủ theo Quy hoạch chung xã Thanh Phong. 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 văn hóa nhóm ở*) được bố trí tại khu vực trung tâm khu đất kết hợp với khu vực vườn hoa cây xanh và bãi đỗ xe, 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, lùi 3m so với các cạnh còn lại của lô đất.

- Hệ thống cây xanh công cộng: Cây xanh vườn hoa được bố trí tập trung tại khu vực lõi trung tâm khu đất, kết hợp với cây xanh giữa các dãy nhà ở liên kế nhằm tăng diện tích cây xanh, cảnh quan cho khu ở, đáp ứng nhu cầu và đảm bảo bán kính phục vụ chung cho khu vực. Bố trí công trình bãi đỗ xe tĩnh tiếp giáp với khu vực cây xanh, vườn hoa đáp ứng nhu cầu phục vụ chung của khu vực. Khu vực phía Tây dọc tuyến đường D1 gắn với tuyến kênh KB hiện trạng được cải tạo theo hướng cảnh quan kết hợp hệ thống cây xanh đường phố.

- Khu nhà ở liên kế mặt phố được bố trí giáp trục đường T1, 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 (*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 bao quanh khu vực lập quy hoạch, 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 đề tạo mỹ quan đối với mặt tiếp giáp với khoảng ngắt giữa các dãy nhà.

- 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.

4.3. Thiết kế đô thị

- Cảnh quan khu vực trên tuyến đường T1 phía Bắc là trục chính đối ngoại quan trọng kết nối vào các khu chức năng chính của dự án thông qua hệ thống giao thông chính phía Bắc và phía Đông của khu quy hoạch.

- Các điểm trung tâm của các khu chức năng là khu cây xanh vườn hoa và bãi đỗ xe tập trung ở giữa khu đất, là không gian mở phục vụ công cộng.

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 đến +2.65m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng 0,11m. 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 65,5m (tuyến T1) với quy mô: 11m (hè) + 7m (lòng đường gom) + 2m (DPC bên) + 8m (lòng đường) + 9,5m (DPC giữa) + 8m (lòng đường) + 2m (DPC bên) + 7m (lòng đường) + 11m (hè).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 25m (tuyến D6) với quy mô: 5,0m (hè) + 15m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 4-4 rộng 17,5m (tuyến N1, N2, N3, D2, D3, D4, D5) với quy mô: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5m (hè);

+ Tuyến D1 giáp tuyến kênh KB bố trí phần kè giáp kênh, quy mô mặt cắt 3-3 rộng 17,5m: kênh KB + 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5m (hè).

- Bãi đỗ xe: bố trí bãi đỗ xe tập trung tại khu vực trung tâm khu đất kết hợp khu vực cây xanh tập trung.

- 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, từ Đông sang Tây. 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 KB phía Tây khu đất.

- Mạng lưới thoát nước mưa nội bộ được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống bê tông cốt thép đường kính từ D400÷D1500, cống thu nước ngang đường D300, khu vực bãi đỗ xe bố trí hệ thống cống B300 thu nước mặt của khu đất.

- 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 KB6 phía Nam giữ nguyên không thực hiện hoàn trả.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khoảng 256m³/ng.đêm (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 thông qua đường ống Φ250 trên trục đường T1 phía Bắc khu đất.

- 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 Φ50, Φ110 đi ngầm dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch và trong hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lộ.

- 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 Φ110 trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ tại các vị trí ngã ba, ngã tư, khu

vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy. bố trí điểm lấy nước cứu hỏa tại hồ nước phía Nam của khu quy hoạch.

5.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện trong khu vực lập quy hoạch khoảng 964kVA (*bao gồm điện cấp cho sinh hoạt, công trình công cộng, chiếu sáng đường giao thông và vườn hoa, công viên, bãi đỗ xe*).

- Nguồn điện: cấp từ đường đường điện 35kV trên hè tuyến đường T1 phía Bắc khu đất.

- Trạm biến áp: Bố trí mới 02 trạm biến áp dạng kios có công suất 560kVA/trạm, các trạm được đặt tại lô đất bãi đỗ xe trung tâm và lô đất cây xanh 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 được cụ thể hoá trong các bước thiết kế tiếp theo.

5.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của toàn khu vực lập quy hoạch khoảng $140\text{m}^3/\text{ng.đ}$ (*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 tại thị trấn Tân Thanh (*công suất dự kiến đến năm 2030 khoảng $2.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$*) qua trạm bơm chuyển bậc tại khu vực phía Đông Nam tiếp giáp với trục đường quy hoạch rộng 25m.

- 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, hạ tầng kỹ thuật, 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 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 các tuyến đường giao thông và trong hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô. Tuyến đường dây hiện trạng được nắn tuyến, đi ngầm trên hè đường T1 qua đường D3, đấu nối hoàn trả với đường dây hiện trạng trên hè tuyến đường N3.

- 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:

- Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT04.21)”.

- Giao Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan, tổ chức công bố đồ án Quy hoạch và quản lý chặt chẽ hiện trạng đất đai để thực hiện dự án đầu tư theo Quy hoạch.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; 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:

- Như Điều 3(10);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, NN-TNMT, TH;
- Lưu VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2022\032

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Anh Chúc