

Số: /QĐ-UBND

Thanh Liêm, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thị trấn Tân Thanh và một số xã lân cận, huyện Thanh Liêm

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương 22 tháng 11 năm 2019; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 19/6/2016 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 20/4/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam về việc ban hành một số chính sách, biện pháp đặc thù trong công tác đầu tư xây dựng trước hạ tầng khu tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 1140/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 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 Hà Nam; số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 ban hành “Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam”; số 392/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 về phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; số 41/2014/QĐ-UBND ngày 29/9/2014 ban hành quy định về quản lý quỹ đất tái định cư trên địa bàn tỉnh Hà Nam; số 1377/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 về phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị huyện lỵ Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến năm 2040;

Căn cứ Văn bản của UBND tỉnh: Số 3099/UBND-GTXD ngày 17/10/2019 về việc dự án đầu tư xây dựng các Khu tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; Số 1220/UBND-GTXD ngày 12/5/2022 v/v chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng 02 Khu tái định cư tại địa bàn thị trấn Tân Thanh và xã Liêm Túc phục vụ công tác GPMB các dự án trên địa bàn huyện Thanh Liêm; số 1814/UBND-GTXD ngày 15/7/2022 v/v quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm của tỉnh trên địa bàn các huyện Kim Bảng, Lý Nhân, Thanh Liêm, Bình Lục;

Căn cứ văn bản số 2138/SXD-PTĐT ngày 25/8/2022 của Sở Xây dựng Hà Nam v/v ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thị trấn Tân Thanh và một số xã lân cận, huyện Thanh Liêm;

Theo Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 29/7/2022 của UBND huyện Thanh Liêm về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thị trấn Tân Thanh và một số xã lân cận, huyện Thanh Liêm;

Xét đề nghị của Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Thanh Liêm (tại Tờ trình số 257/TTr-QLDA ngày 08/9/2022) và đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng (tại thông báo kết quả thẩm định số 24/TB-TĐQH ngày 19/9/2022),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thị trấn Tân Thanh và một số xã lân cận, huyện Thanh Liêm với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thị trấn Tân Thanh và một số xã lân cận, huyện Thanh Liêm.

2. Đại diện cơ quan lập quy hoạch: Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Thanh Liêm

3. Quy mô, tính chất, phạm vi nghiên cứu:

a) *Tính chất:* Là khu ở mới tái định cư nhằm ổn định đời sống cho các hộ dân bị ảnh hưởng thu hồi khi triển khai các dự án, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

b) *Quy mô, phạm vi nghiên cứu:*

- Khu vực nghiên cứu tại các Lô đất DT10, DT11 thuộc quy hoạch chung đô thị huyện lỵ Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến năm 2040, có giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp phần còn lại của lô đất DT10, DT11 theo quy hoạch;

+ Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông giáp đường bê tông và mương hiện trạng;

+ Phía Tây giáp đường trục vành đai kinh tế T4;

- Quy mô:

+ Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch trực tiếp theo quy mô đã được UBND tỉnh chấp thuận với diện tích: 3,07ha.

+ Quy mô: Khoảng 550 người

4. Mục tiêu

- Cụ thể hóa định hướng phát triển của quy hoạch chung đô thị huyện lỵ Thanh Liêm đến 2040; Quy hoạch Vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Hình thành Khu tái định cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đảm bảo ổn định đời sống cho các hộ dân bị ảnh hưởng thu hồi khi triển khai các dự án trên địa bàn thị trấn Tân Thanh và khu vực lân cận.

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

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

a) Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
Stt	Loại đất	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới (ở liền kề)	OM	136	13.176,45	42,92
	<i>Đất ở liền kề 1</i>	<i>OM1</i>		<i>2.740,08</i>	
	<i>Đất ở liền kề 2</i>	<i>OM2</i>		<i>3.311,79</i>	
	<i>Đất ở liền kề 3</i>	<i>OM3</i>		<i>1.265,12</i>	
	<i>Đất ở liền kề 4</i>	<i>OM4</i>		<i>5.021,74</i>	
	<i>Đất ở liền kề 5</i>	<i>OM5</i>		<i>837,72</i>	
2	Đất cây xanh	CX		2.134,02	6,95
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (hành lang kỹ thuật sau lô)	HTKT		3.135,60	10,21
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe			12.253,93	39,92
	<i>- Đất bãi đỗ xe</i>	P		<i>1.329,24</i>	
	<i>- Đất giao thông</i>			<i>10.924,69</i>	
Tổng				30.700,00	100

b) Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu ở với công trình hạ tầng kỹ thuật cơ bản với khu dân cư mới, các chức năng cụ thể bao gồm:

- Đất ở: Với tổng diện tích 13.176,45 m² gồm 5 Lô đất ở liền kề (từ OM1 đến OM5) với tổng số 136 thửa đất có diện tích từ 60,0m² ÷ 160,38m², bề rộng trung bình thửa đất 4,0÷6,0m; Các lô đất được chia thành từng nhóm gồm 60m², 80m², 100m², 120m² để đáp ứng nhu cầu đa dạng cho việc tái định cư; Mật độ xây dựng trung bình các Lô đất 90÷100%, chiều cao trung bình 4 tầng. Các dãy nhà được bố trí từng dãy tạo nên sự đồng bộ về tầng cao và hình khối kiến trúc.

- Đất cây xanh công cộng: Tổng diện tích 2.134,02m² gồm cây xanh tập trung và phân tán. Tại lô cây xanh tập trung CX2 bố trí diện tích sân chơi, không gian

thể thao, giải trí ngoài trời. Bố trí cây xanh vườn hoa kết hợp với khoảng ngắt giữa các dãy nhà nhằm tăng cường diện tích cây xanh cho khu ở, đáp ứng nhu cầu và đảm bảo bán kính phục vụ chung cho khu vực, đồng thời nâng cao cảnh quan cho khu vực.

- Đất bãi đỗ xe: Bố trí 01 bãi đỗ xe có diện tích 1.329,24m² kết hợp với khu cây xanh tập trung tạo nên không gian mở.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu thống nhất với các tuyến đường trong dự án, kiến trúc mang nét hiện đại và hài hòa với cảnh quan xung quanh và phù hợp với văn hóa của địa phương.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

- Các tuyến đường trong khu quy hoạch được thiết kế dạng ô bàn cờ, đảm bảo khả năng kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng trong khu vực, kết nối với tuyến đường đối ngoại gồm trục vành đai kinh tế T4, đường tỉnh ĐT.499B. Các tuyến có quy mô mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt đường T4 (đoạn qua khu tái định cư) có quy mô rộng 68,0m: 10,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 18,0m (GPC giữa) + 15,0m (lòng đường) + 10,0m (hè) = 68,0 (m).

+ Mặt cắt 1-1 rộng 15,5m (*tuyến N1, N2; D1*) với quy mô: 4,0m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 4,0m(hè) = 15,5(m).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 8,0-8,5m (đường dân sinh hiện trạng) với quy mô: 2,5-3,0m (hè) + 5,5m (lòng đường) + dân cư hiện trạng.

- Thiết kế giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các nhóm nhà, đảm bảo mỹ quan và tiêu chuẩn về kinh tế kỹ thuật.

6.2. Quy hoạch san nền

- Hướng dốc chính: từ Tây sang Đông; từ Bắc xuống Nam.

- Cao độ tim đường giao thông từ 2.20m÷2.30m; Cao độ san nền quy hoạch cao hơn tim đường giao thông tại các vị trí tương ứng 0,1m. Cao độ san lấp thiết kế sẽ được cụ thể ở bước dự án đầu tư đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành.

6.3 Quy hoạch thoát nước, vệ sinh môi trường: Thoát nước mưa và thoát nước thải đi riêng 2 hệ thống cụ thể như sau:

a) Thoát nước mưa: Hướng thoát chính từ Bắc xuống Nam.

- Thoát nước mưa bằng cống tròn Bê tông cốt thép D400- D800.

- Cống thu nước qua đường sử dụng cống tròn Bê tông cốt thép HL93-D400.

- Mạng lưới thoát nước mưa nội bộ được thiết kế trên vỉa hè, gồm các cống tròn có đường kính D600 đến D800 thu gom và thoát về hệ thống cống hộp hoàn trả khẩu độ (1,5x1,5m) sau đó thoát vào hệ thống thoát nước hiện trạng qua đường ĐT.499B và xả ra kênh KB8 ở phía Nam của dự án.

- Hệ thống ga thu và thăm thiết kế dọc theo các tuyến cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình 30,0m và tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, vị trí thay đổi tiết diện cống....

- Hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy với độ dốc thoát nước tối thiểu $i=1/d$.

b) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

* Thoát nước thải: Hướng thoát chính từ Bắc xuống Nam

- Tổng lưu lượng thoát nước thải của toàn bộ khu vực lập quy hoạch khoảng $77m^3/ng.đ$

- Nước thải được thu gom từ các hộ dân vào các tuyến cống chính và được thu gom rồi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung trên đường ĐT.499B theo Quy hoạch về trạm xử lý nước thải theo Quy hoạch chung đô thị huyện lỵ Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến 2040 (*trạm xử lý nước thải có công suất dự kiến đến 2030 là $2.000 m^3/ng.đ$*)

* Chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại, thu gom và vận chuyển về khu tập kết tập trung của xã trước khi chuyển đến nhà máy xử rác thải tập trung của tỉnh.

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước lấy từ hệ thống cấp nước D160 hiện có trên đường ĐT.499B (*nhà máy nước sạch Thanh Lưu do công ty TNHH xây dựng và Kinh doanh nhà ở Hà Nam cung cấp*) và cấp cho toàn bộ khu vực quy hoạch bằng đường ống D110, thông qua đồng hồ đo nước tổng; phần đường ống từ ống cấp nước chính D160 đến điểm đầu nối van tổng của dự án sẽ do đơn vị cung cấp nước sạch thực hiện. Ống cấp nước chính được thiết kế dạng mạch vòng đường kính D110. Mạng lưới cấp nước nội bộ bằng đường ống D50 được tính toán đảm bảo cung cấp đủ lưu lượng, áp lực tới từng hộ gia đình và các công trình công cộng...

- Mạng lưới: Mạng cấp nước là mạch vòng kết hợp mạng cụt. Đoạn qua đường trong ống lồng thép.

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt có đường kính D110; bố trí các trụ cứu hỏa trên các trục đường chính tại vị trí ngã tư, khu vực công cộng để thuận tiện cho công tác chữa cháy; ngoài ra tận dụng nguồn nước mặt từ Ao, hồ, sông... quanh khu vực để phục vụ cho công tác PCCC. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa đảm bảo trung bình từ $100m \div 150m$; bán kính phục vụ của các trụ cứu hỏa đảm bảo $\leq 75m$.

6.5. Hoàn trả hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch

- Hệ thống kênh tiêu hiện trạng phục vụ sản xuất nông nghiệp trong phạm vi quy hoạch được hoàn trả trên hệ tuyến đường D1 bằng công hộp có kích thước $(1,5 \times 1,5)m$, đồng thời tuyến cống hộp hoàn trả có vai trò làm hệ thống thoát nước chính của dự án để thoát nước ra kênh KB8;

- Các tuyến đường điện trung thế 35kV trong phạm vi quy hoạch được hoàn trả trên hệ đường D1 để cấp điện cho trạm biến áp hiện trạng.

6.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Cấp điện: Nguồn điện được lấy từ đường dây 35kV tại cột số 03 nhánh Thanh Lưu 18 lộ 373 E24.8 cấp vào trạm biến áp xây mới, sau đó cấp cho các

đường dây 0,4kV đi ngầm phần đất hạ tầng kỹ thuật sau lộ đèn các tủ điện phân phối. Bố trí 01 trạm biến áp có công suất trạm dự kiến 400kVA - 35 (22)/0,4kV.

- Đường 0,4kV: Sử dụng cáp XLPE đi ngầm (*tiết diện cụ thể từ Lộ sẽ được cụ thể hóa khi lập dự án đầu tư*); tủ điện phân phối được bố trí tại dải đất hạ tầng kỹ thuật sau lộ với khoảng cách từ 20-25m/1 tủ; mỗi tủ cấp cho 08÷10 hộ dân.

- Chiếu sáng: Nguồn cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp tại xây dựng mới; bố trí tủ điện chiếu sáng để điều khiển tự động cho toàn bộ hệ thống chiếu sáng của khu vực quy hoạch. Hệ thống chiếu sáng sử dụng bóng đèn Led tiết kiệm điện, cấp cấp điện chiếu sáng là cấp 3 pha XLPE đi ngầm.

6.7. *Đánh giá về môi trường*: Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường:

- Áp dụng tổng thể các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình xây dựng dự án để giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, môi trường nước, quản lý chất thải rắn trong quá trình xây dựng.

- Thu gom và đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch, xử lý đảm bảo trước khi xả ra môi trường.

- Thu gom chất thải rắn phát sinh trong khu vực dự án.

- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh tập trung trong khu vực dự án.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thị trấn Tân Thanh và một số xã lân cận, huyện Thanh Liêm”

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng cấp ủy và chính quyền huyện; Thủ trưởng các Phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng; Chủ tịch UBND thị trấn Tân Thanh và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh | (để b/c);
- Sở Xây dựng |
- Như Điều 3;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lại Thị Ngọc Trâm