

Số: 287 /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 xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm

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 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 392/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 về phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 2572/UBND-GTXD ngày 24/8/2020 về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm; Quyết định số 2272/QĐ-UBND ngày 05/11/2020 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm (tại Tờ trình số 34/TTr-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2021), của Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 151/BC-SXD ngày 22 tháng 01 năm 2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm, 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 xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm.

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

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

3.1. **Quy mô:**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 90.430,7m² (Trong đó: Một phần tuyến đường 36m với diện tích khoảng 3.890,8m² giao cho Chủ đầu tư dự án Khu dịch vụ thương mại và sản xuất tổng hợp Thanh Hà làm đường theo quy hoạch).

- Quy mô dân số: khoảng 1.068 người (trung bình 4 người/1 hộ gia đình).

3.2. **Tính chất:** Là khu dân cư mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư xây dựng đồng bộ.

3.3. **Phạm vi nghiên cứu:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm, vị trí cụ thể:

- Phía Bắc giáp đường quốc lộ 21 và nghĩa trang thôn Hòa Ngãi;

- Phía Nam giáp tuyến đường N6;

- Phía Đông giáp dự án Điểm du lịch làng nghề thêu ren và khu dân cư xã Thanh Hà;

- Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 36m.

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

4.1. **Quy hoạch sử dụng đất:**

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	62.265,30	100,00
1	Đất công cộng (nhà văn hóa)	501,90	0,81
2	Đất trường mầm non	3.174,80	5,10
3	Đất ở	29.716,60	47,73
4	Đất cây xanh	4.106,40	6,60
5	Đất bãi đỗ xe	2.638,40	4,24
6	Đất giao thông nội bộ	22.127,20	35,54
II	Đất đường giao đối ngoại	28.165,40	
	Tổng I+II	90.430,70	

4.2. **Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:**

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

- Đất công cộng (nhà văn hóa): Diện tích khoảng 501,9m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao tối đa 3 tầng; chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới

đường đỏ của tuyến đường, cạnh còn lại đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Đất trường mầm non: Diện tích khoảng 3.174,8m², mật độ xây dựng 35%, tầng cao tối đa 3 tầng; chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường, cạnh còn lại đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Đất ở: Tổng diện tích 29.716,6m², gồm 19 lô đất ở liên kế (LK-01 đến LK-19) với 267 thửa đất, diện tích mỗi thửa từ 100m² ÷ 240,5m², bề rộng trung bình mỗi thửa là 5m, mật độ xây dựng 80%, tầng cao 4 tầng; chỉ giới xây dựng: mặt tiền lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ, cạnh sau thửa đất lùi 1m so với ranh giới thửa đất.

- Đất cây xanh: Tổng diện tích 4.106,4m², gồm các khu cây xanh tập trung và các khu cây xanh phân tán trong các lô đất ở. Khu cây xanh tập trung dành 25% diện tích để bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời; mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

- Đất bãi đỗ xe: Diện tích khoảng 2.638,4m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu thống nhất trên các tuyến đường trong dự án, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Giao thông:

- *Giao thông đối ngoại:* Mặt cắt 1-1 lộ giới 36,0m: 5,0m hè + 10,5m lòng đường + 5,0m phân cách + 10,5m lòng đường + 5,0m hè.

- *Giao thông nội bộ:*

+ Mặt cắt 2-2 lộ giới 17,5m: 5,0m hè + 7,0m lòng đường + 5,0m hè.

+ Mặt cắt 3-3 lộ giới 15,0m: 4,0m hè + 7,0m lòng đường + 4,0m hè.

- *Bãi đỗ xe:* Bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung với diện tích 2.638,4m² đáp ứng nhu cầu cho dân cư nhóm nhà ở, tổ chức giao thông lối ra, vào riêng biệt, kết hợp hệ thống cây xanh cảnh quan.

5.2. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính từ Bắc xuống Nam.

- Cao độ tim đường thiết kế: (+2,6)m ÷ (+3,2)m.

- Cao độ san nền trong các lô đất: (+2,7)m ÷ (+3,3)m.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam, nước được thu dọc các tuyến đường, sau đó chảy về các cửa xả thoát ra kênh tiêu nước phía Nam dự án, kết nối và thoát ra kênh tiêu KB phía Tây của khu vực.

- Mạng lưới thoát nước được chia làm các lưu vực, đảm bảo giảm kích thước đường cống và độ sâu chôn cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép D600÷D800, ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng



cách giữa các hố ga trung bình khoảng từ 30m ÷ 40m.

- Hoàn trả tuyến mương tưới (kết hợp tiêu) cắt qua tuyến đường quy hoạch 36m bằng tuyến cống bê tông cốt thép D600.

5.4. Quy hoạch thoát nước thải:

- Trạm bơm chuyên bậc kết hợp kiểu giếng nước thải có công suất khoảng 170m³/ngđ.

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống cống riêng HDPE D300 về phía Nam, qua trạm bơm chuyên bậc nước thải được đưa về trạm xử lý nước tập trung tại Khu đô thị Hưng Hòa, xã Thanh Phong.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng từ 30m÷40m.

5.5. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Điểm đầu nối từ đường ống hiện trạng D110 của dự án Điểm du lịch làng nghề thêu ren và khu dân cư xã Thanh Hà. Để đảm bảo tính ổn định, liên tục của nguồn cấp, đề xuất bố trí thêm điểm đầu nối phía Bắc từ quốc lộ 21 về khu vực dự án.

- 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: Nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt có đường kính Φ110, 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.

5.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Đường điện 22kV hiện trạng đi giữa khu đất (hướng Bắc Nam), tuyến điện này được di chuyển và đi ngầm trên đường giao thông 36m.

- Trạm điện: Bố trí 02 trạm biến áp 22/0,4kV phục vụ sinh hoạt tại các lô đất cây xanh tập trung, gần trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế ≤ 300m.

- Mạng lưới:

+ Cấp 22kV trên các tuyến đường khu vực và nội bộ được đi ngầm.

+ Cấp 0,4kV và chiếu sáng được đi ngầm.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, có khả năng tự đồng hóa chiếu sáng theo khung thời gian; khoảng cách các đèn chiếu sáng được bố trí theo quy định; đối với những khu vực bố trí nhà ở phải bố trí đặt cột đèn chiếu sáng giữa cạnh giáp của 2 nhà.

5.7. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trên hè đường.

- 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. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- 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.

- Đối với khu vực nghĩa trang nằm ngoài khu vực quy hoạch (phía Bắc và phía Nam), tuy nhiên quá trình tổ chức thực hiện cần quan tâm cải tạo chỉnh trang, trồng cây xanh cách lý để đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

5.9. 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 đảm bảo tỷ lệ yêu cầu.

- Bố trí khu tập kết, thu gom CTR nguy hại trong khu vực dự án.

6. Các nội dung khác:

Thực hiện theo kiến nghị của của Sở Xây dựng (tại Báo cáo định số 151/BC-SXD ngày 22 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 Thanh Liêm và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *a*

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:\QE\3\QH\2021\04.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Anh Chức