

Số: /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị
tại thị trấn Tân Thanh, 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; 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 1140/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 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 1377/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị huyện lỵ Thanh Liêm đến năm 2040; Văn bản số 3857/UBND-GTXD ngày 19/12/2019 về việc chủ trương khảo sát, nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đô thị tại xã Thanh Bình, huyện Thanh Liêm (nay là thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm); Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm (tại Tờ trình số 83/TTr-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2021), của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 662/TTr-SXD ngày 08 tháng 4 năm 2021, kèm theo Báo cáo thẩm định số 452/BC-SXD ngày 10 tháng 3 năm 2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại thị trấn Tân Thanh, 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 nhà ở đô thị tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm.

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

3. Tính chất, phạm vi, quy mô khu vực nghiên cứu

3.1. Tính chất: Là các khu nhà ở đô thị có hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

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

- Vị trí lập quy hoạch chi tiết thuộc các lô BT7, LK7, HT8, HH6, C1, CX15, CQ5 theo quy hoạch chung xây dựng đô thị huyện lỵ Thanh Liêm thuộc địa bàn thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm; có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đường ĐH07 quy hoạch rộng 30,0m.

+ Phía Nam giáp đường T1 quy hoạch rộng 65,5m.

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

+ Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 25m.

(Bổ sung lô LK7 theo quy hoạch chung xây dựng đô thị huyện lỵ Thanh Liêm- phù hợp phạm vi quy mô ranh giới theo Nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt).

- Quy mô:

+ Quy mô diện tích: Diện tích nghiên cứu trực tiếp lập quy hoạch chi tiết khoảng 17,41ha.

+ Quy mô dân số: khoảng 1.580 người.

(Quy mô diện tích lập quy hoạch tăng 0,05ha so với Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt. Lý do: Mở rộng phạm vi ranh giới lập quy hoạch về phía Bắc tuyến đường ĐH07 phía Bắc để bổ sung phần diện tích đất dự kiến di chuyển trạm bơm nước tưới tiêu và hệ thống mương tưới hoàn trả cho khu vực).

4. Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị huyện lỵ Thanh Liêm đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 19/7/2019.

- Hình thành quỹ đất ở mới đô thị, đáp ứng nhu cầu phục vụ cho khu vực, gắn kết với các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực đồng bộ. Từng bước lấp đầy các dự án đô thị, khu nhà ở trên địa bàn thị trấn Tân Thanh; góp phần đẩy nhanh quá trình đô thị hóa của khu vực trung tâm huyện lỵ Thanh Liêm nói riêng và huyện Thanh Liêm nói chung theo lộ trình phát triển đã đề ra.

- Khai thác và nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần phát triển kinh tế của khu vực.

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

5. Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	158.180,2	90,84
1	Đất công cộng	3.563,4	2,04
2	Đất ở	44.049,2	25,30
	<i>Đất ở biệt thự</i>	9.296,3	
	<i>Đất ở liền kề</i>	34.752,9	
3	Đất thương mại liền kề	9.943,1	5,71
4	Đất cây xanh	17.734,3	10,18
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	938,6	0,54
6	Đất giao thông	81.951,6	47,07
	<i>Đất giao thông đối ngoại</i>	30.280,9	
	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	49.079,6	
	<i>Bãi đỗ xe</i>	2.591,1	
B	Đất ngoài dân dụng	15.952,4	9,16
1	Đất cơ quan, hành chính	8.586,2	4,93
2	Đất mặt nước	7.366,2	4,23
	Tổng cộng	174.132,6	100,00

5.2. 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 cấp trên 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.

- Khu trung tâm hành chính thị trấn mới bố trí giáp với trục đường T1 gần với cụm công trình nhà văn hóa thị trấn và đất cơ quan mới (*dự kiến bố trí trụ sở công an xã*). Mật độ xây dựng từ 35%÷40%, tầng cao công trình 03 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 5m so với các cạnh của thửa đất.

- Các công trình công cộng cấp khu ở, nhà trẻ được bố trí tại khu vực lõi khu nhà liền kề đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực, mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 03 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 2m so với các cạnh của thửa đất.

- Hệ thống cây xanh công cộng: hệ thống cây xanh được bố trí tập trung tại khu vực lõi trung tâm khu ở. Dải cây xanh phía Đông theo quy hoạch chung được giữ nguyên theo quy hoạch tạo sự liên kết giữa khu công viên cây xanh phía Nam và dải xanh phía Bắc khu ở. Các lõi cây xanh của từng nhóm ở được bố trí tại khu vực phía Bắc và phía Nam kênh KT8 mang tính mở của khu vực, đảm bảo bán kính phục vụ. Hình thành lõi cây xanh Bắc Nam giữa 02 tuyến đường nội bộ của khu đất kết hợp không gian quảng trường đi bộ, tạo điểm nhấn gắn với không gian mở cho khu đất gắn với các tuyến phố thương mại dịch vụ dọc tuyến đường T1.

- Khu nhà thương mại liền kề được bố trí giáp trục đường T1 gắn với khu cây xanh công viên và bãi đỗ xe phía Bắc tiếp giáp với kênh KT8. Mật độ xây dựng 80%, tầng cao công trình 05 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 03m so với chỉ giới đường đỏ của đường T1, lùi 1m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận còn lại. Các công trình được đầu tư xây dựng đồng bộ, nhằm hình thành tuyến phố thương mại góp phần thúc đẩy loại hình thương mại dịch vụ cho đô thị cũng như tạo lập bộ mặt kiến trúc cho đô thị.

- Khu nhà ở thấp tầng được bố trí tại khu vực phía Bắc khu đất (*bao gồm đất ở biệt thự và đất ở liền kề*). Hướng công trình được ưu tiên lựa chọn hướng Bắc và hướng Nam, để tránh nắng trực tiếp.

+ Khu nhà ở liền kề được bố trí tại khu vực phía Bắc khu đất, mật độ xây dựng 80%, tầng cao công trình 04 tầng. chỉ giới xây dựng lùi 1m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận. 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.

+ Khu nhà ở biệt thự được bố trí tại khu vực lõi trung tâm khu ở, tiếp giáp với khu vực cây xanh mặt nước nhằm tận dụng các lợi thế về cảnh quan. Mật độ xây dựng 60%, tầng cao công trình 03 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận, lùi tối thiểu 1m so với các cạnh còn lại của thửa đất.

- Trạm bơm tưới tiêu hiện trạng được di chuyển về phía Bắc kết hợp hệ thống mương hoàn trả phục vụ tưới tiêu nông nghiệp cho các khu vực còn lại trong thời gian trước mắt, không làm ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất nông nghiệp của khu vực xung quanh.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính: từ Nam lên Bắc.

- Cao độ tim đường giao thông từ 2,4m÷2,77m; 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 thấp hơn nền hoàn thiện 0,3m.

6.2. 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 39,0m (*tuyến KV2*) với quy mô: 4,5m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 15m(GPC giữa) + 7,5m(lòng đường) + 4,5m(hè).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 30,0m (*tuyến ĐH07*) với quy mô: 5,0m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 5m(GPC giữa) + 7,5m(lòng đường) + 5,0m(hè).

+ Mặt cắt 3-3 rộng 25,0m (*tuyến KV1*) với quy mô: 5,0m(hè) + 15m(lòng đường) + 5,0m(hè).

+ Mặt cắt 4-4 rộng 19,5m (*tuyến KV6*) với quy mô: 4,5m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 4,5m(hè).

+ Mặt cắt 5-5 rộng 15m÷17,5m (các tuyến KV3, NB3, NB4, NB5, NB6) có quy mô: 3m÷5m (hè) + 7,5m(lòng đường) + 4,5m÷5,0m(hè).

+ Mặt cắt 6-6 rộng 17m (các tuyến NB1, NB2) có quy mô: 5,0m(hè) + 7m(lòng đường) + 5,0m(hè).

+ Mặt cắt 7-7 rộng 14,5m (tuyến KV4) có quy mô: 4,5m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 3,0m(hè) (về phía cây xanh).

- Bãi đỗ xe: bố trí 01 bãi đỗ xe tại khu vực phía Tây khu đất công cộng, hành chính cơ quan gắn với khu thương mại liền kề dọc tuyến đường T1 nhằm đáp ứng nhu cầu cho khu vực, không xây dựng công trình.

- 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.

6.3. Quy hoạch thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải đi riêng.

a) *Thoát nước mưa:*

- Hướng thoát chính: từ Nam lên Bắc, và 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 KT6, KT8 trong khu vực.

- Mạng lưới thoát nước mưa nội bộ được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống tròn D600, D800, D1000, D1250, hệ thống cống hộp qua đường có B×H = 2× (2000×2000), cống thu nước ngang đường D300.

- 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...

- Khu vực trạm bơm tưới tiêu được di chuyển về phía Bắc cùng với hệ thống mương hoàn trả để đảm bảo thuận lợi trong quá trình khai thác, vận hành lâu dài. Phương án hoàn trả đã được thỏa thuận, có sự chấp thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành.

b) *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

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

- Tổng lưu lượng nước thải của toàn khu vực lập quy hoạch khoảng 230,0m³/ng.đ.

- Nước thải được thu gom từ các nhóm nhà vào tuyến cống thoát chính rồi thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị qua đường ống D400 trên hè tuyến đường KV5 theo quy hoạch chung đô thị huyện lỵ Thanh Liêm. Dự kiến bố trí vị trí dự phòng trạm xử lý nước thải cục bộ trong giai đoạn trước mắt tại khu vực cây xanh phía Tây khu nhà ở thấp tầng phục vụ cho khu ở, đảm bảo hướng tuyến đường ống thoát nước thải theo quy hoạch chung đã được phê duyệt. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu không bố trí trạm xử lý nước thải cục bộ tại khu vực sẽ điều chỉnh thành cây xanh (*kết hợp bố trí trạm biến áp của dự án*).

- Mạng lưới thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè, gồm hệ thống cống có kích thước D300, D400.

- Rác thải và vệ sinh môi trường: tổ chức thu gom rác trong các nhóm nhà, tổ chức đặt các thùng đựng rác bán kính từ 200m÷300m, kết hợp với các đơn vị thu gom rác hàng ngày và vận chuyển bằng xe rác đến khu xử lý tập trung của tỉnh để xử lý.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Thanh Phong theo quy hoạch chung đô thị huyện lỵ Thanh Liêm từ đường ống $\Phi 160$ đặt trên hè đường KV5.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khoảng 354,0m³/ng.đ.

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: thiết kế mạng nhánh kết hợp mạng vòng cấp nước bằng đường ống HDPE $\Phi 63$, $\Phi 110$, $\Phi 160$.

- Cấp nước cứu hỏa: từ đường ống trên trục đường chính từ đường ống D110 trở lên của khu quy hoạch. Hạng cứu hỏa đặt tại các ngã ba, ngã tư, khoảng cách giữa các hạng cứu hỏa khoảng 150m.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án lấy đường điện trung thế hiện trạng đi qua khu vực.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện trong khu vực lập quy hoạch khoảng 2.500,0kW.

- Trạm biến áp: bố trí mới 03 trạm biến áp dạng kios có công suất từ 750kVA và 2x500kVA được đặt tại ô đất HTKT và đất cây xanh.

- Mạng lưới đường dây cấp điện sinh hoạt và điện chiếu sáng sử dụng loại dây đồng Cu/XLPE//PVC/DSTA/PVC và đi ngầm trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông. 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 hiện trạng phía Tây được hạ ngầm dưới hè tuyến đường KV1 và hè phía Bắc tuyến đường KV4, đồng thời đấu nối hoàn trả tại khu vực phía ngoài phạm vi lập quy hoạch.

6.6. 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.

- 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.

7. Các nội dung khác:

Thực hiện theo kiến nghị của của Sở Xây dựng (tại Báo cáo định số 452/BC-SXD ngày 10 tháng 3 năm 2021).

Điều 2. 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 đô thị tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm”

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:

- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Như Điều 3(8);
 - VPUB: LĐVP(3), GTXD, TN, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- DH. - D\1\QĐ\3\QH.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Anh Chức