

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM BẢNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4927/QĐ-UBND

Kim Bảng, ngày 18 tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư
tại xã Tượng Lĩnh (thôn Quang Thừa) phục vụ GPMB các dự án trên địa
bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KIM BẢNG

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 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 năm 2019;

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 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về 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 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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; 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 20/4/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam về việc Ban hành một số chính sách, biện pháp đặc thù trong đầu tư xây dựng trước hạ tầng khu đất tái định cư nhằm phục vụ việc giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ các Quyết định, Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam: Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định 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"; Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 19/8/2014 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; Văn bản số 1208/UBND-GTXD ngày 10/5/2022 về việc chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng 11 Khu tái định cư tại 07 xã, thị trấn: Tân Sơn, Quế, Liên Sơn, Tượng Lĩnh, Ba Sao, Khả Phong, Tân Sơn phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn huyện

Kim Bảng, tỉnh Hà Nam; Văn bản số 2107/UBND-GTXD ngày 10/8/2022 về việc giao thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư trên địa bàn huyện Kim Bảng; Văn bản số 3057/UBND-GTXD ngày 11/11/2022 về việc giao UBND huyện Kim Bảng tổ chức thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết khu tái định cư các dự án trọng điểm trên địa bàn huyện.

Căn cứ Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 17/8/2022 của UBND huyện Kim Bảng về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh (thôn Quang Thù) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng;

Căn cứ Văn bản số 285/TB-VPHU ngày 23/9/2022 của Văn phòng Huyện ủy về việc thông báo kết quả giao ban Thường trực Huyện ủy (tuần thứ 39, ngày 22/9/2022);

Xét đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện (tại tờ trình số 182/TTr-PTQĐ ngày 14/11/2022) và báo cáo thẩm định của Phòng Kinh tế và Hạ tầng (tại báo cáo số 97/BC-KT&HT ngày 18/11/2022),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh (thôn Quang Thù) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh (thôn Quang Thù) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Kim Bảng.

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

3.1. Mục tiêu:

- Đầu tư xây dựng khu tái định cư nhằm phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm trên địa bàn xã Tượng Lĩnh như: Dự án Đầu tư xây dựng cầu Tân Lang và tuyến đường liên kết vùng, nối từ đường nối vành đai 4 - vành đai 5 qua Quốc lộ 38 đến đường Quốc lộ 21 huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam, Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối đường vành đai 4 (đường trục kinh tế phía Nam kết nối QL38 của thành phố Hà Nội) với đường vành đai 5 (theo quy hoạch vùng thủ đô Hà Nội) trên địa bàn tỉnh Hà Nam và các dự án khác trên địa bàn xã.

- Quy hoạch sử dụng đất đai, không gian kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Kết nối khu vực lập quy hoạch với các khu vực lân cận về hạ tầng kỹ thuật, và hạ tầng xã hội, cũng như không gian kiến trúc, cảnh quan. Phân bổ đất đai và đề xuất cơ chế quản lý sử dụng đất đai nhằm sử dụng hợp lý hiệu quả nguồn tài nguyên, đất đai và tài nguyên khác.

- Làm cơ sở để thu hồi, chuyển đổi mục đích sử dụng, giao đất và quản lý đất đai theo luật định.

- Quy hoạch sử dụng đất hiệu quả, kiến trúc cảnh quan hiện đại, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối hợp lý với mạng lưới hạ tầng chung của khu vực. Góp phần hình thành khu ở mới, hiện đại, là điểm nhấn cảnh quan tại khu vực trung tâm xã cũng như đáp ứng một phần nhu cầu về đất ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng cho các dự án trọng điểm trên địa bàn.

3.2. Tính chất:

- Là khu ở mới có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng được các nhu cầu về tiện nghi sống và không gian sống.

- Khu đất để bố trí tái định cư đảm bảo đáp ứng nhu cầu tái định cư cho người có đất ở thu hồi, nhiều dự án khác nhau và theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Nghị định 47/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 có quy định "*Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư*". Vì vậy khi lập quy hoạch cần nghiên cứu quy hoạch phân lô theo nhiều mức diện tích khác nhau để đảm bảo giải quyết phù hợp khi giao đất tái định cư.

3.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích quy hoạch: khoảng 1,68 ha.

(Quy mô diện tích giảm so với quy mô diện tích theo chấp thuận địa điểm do trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch có cập nhật hiện trạng sử dụng đất và ranh giới các dự án, quy hoạch khác có liên quan để tránh chồng lấn và khớp nối với hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch lân cận).

- Quy mô dân số: khoảng 240 người.

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

Khu đất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường hiện trạng;
- Phía Nam giáp đường QL.21B;
- Phía Đông giáp đường đi hiện trạng vào trường mầm non trung tâm xã;
- Phía Tây giáp đường hiện trạng.

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

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở tái định cư	6.748,0	40,2
2	Đất rãnh kỹ thuật sau lô	860,7	5,1

3	Đất cây xanh đơn vị ở	1.659,3	9,9
4	Đất giao thông	7.531,2	44,8
	Tổng	16.799,2	100,0

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 đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và kết nối đồng bộ với khu vực theo định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Bắc (PK3) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng. Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở.

- Hệ thống cây xanh: Cây xanh vườn hoa được bố trí đảm bảo theo quy định của các quy chuẩn hiện hành, kết hợp với cây xanh giữa các dãy nhà nhằm tăng sự lan tỏa của hệ thống cây xanh mặt nước đến từng nhóm ở. Hạn chế tối đa xây dựng công trình trong các khu cây xanh vườn hoa, đáp ứng tối đa giá trị về cảnh quan, bảo tồn và phát huy các giá trị về thiên nhiên cho khu vực.

- Các 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.

- Khu nhà ở thấp tầng được quy hoạch là nhà ở liền kề theo từng phân khúc và quy mô khác nhau, quy hoạch 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 từng khu ở. Mật độ xây dựng trung bình từ 80÷100%, tầng cao công trình 4 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi tối đa 4m so với chỉ giới đường đỏ của đường (cụ thể trong phần bản vẽ).

4.3. Thiết kế đô thị:

- Cảnh quan khu vực được thiết kế gắn với hệ thống cây xanh cảnh quan chung của đô thị, kết nối hài hoà các không gian chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Trục, tuyến không gian chính được xác định là tuyến đường quy hoạch rộng trong khu đất. Các công trình dọc trên tuyến được thiết kế đồng nhất về kiến trúc (*tầng cao công trình, khoảng lùi xây dựng, màu sắc, hình thức kiến trúc...*), hình thành các tuyến phố vừa có tính dẫn hướng, vừa tạo nét kiến trúc đặc trưng cho tổng thể khu vực quy hoạch.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch san nền:

- Cao độ tim đường giao thông khoảng từ +4.2 m đến +4.5m.

- Cao độ san nền hoàn thiện bằng với cao độ tim đường giao thông tại vị trí tương ứng. Cao độ san lấp khi thi công thấp hơn nền quy hoạch 0,5m.

5.2. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 (tuyến đường N1) có quy mô $14\text{m} = 3\text{m}$ (hè) + 7m (lòng đường) + 4m (hè).

- Giao thông đối nội

+ Mặt cắt 2-2 (tuyến đường D1, D2, N2) có quy mô $15,5\text{m} = 4\text{m}$ (hè) + $7,5\text{m}$ (lòng đường) + 4m (hè).

+ Mặt cắt 3-3 (tuyến đường N3) có quy mô $13,5\text{m} = 2\text{m}$ (hè) + $7,5\text{m}$ (lòng đường) + 4m (hè).

- 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: 02 hướng thoát chính là hướng thoát nước từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam thoát nước ra tuyến cống D1500 phía Nam, trước mặt thoát nước ra mương tiêu hiện trạng ở phía Đông khu vực nghiên cứu quy hoạch. Thiết kế hệ thống nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống nước thải.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Hệ thống cống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy, có độ dốc $i = 1/D$; Hệ thống cống thoát nước mưa đi trên hè đường cách mép hè trung bình 1.5 - 2m; Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT, đường kính D300-D1000; Hồ ga, giếng thăm bố trí đảm bảo đúng kỹ thuật tiêu chuẩn TCVN 7957:2008.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Từ nhà máy nước sạch Sông Hồng theo quy hoạch chung đô thị Kim Bảng.

- Đầu nối cấp nước: Từ đường ống cấp nước D400 theo quy hoạch, giai đoạn trước mắt để phục vụ nhu cầu của nhân dân đầu nối vào đường ống cấp nước D200 hiện có trên đường 21B phía nam khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt: Sử dụng ống HDPE D50 lấy nước từ đường ống chính D110. Hệ thống đường ống dẫn nước đi ngầm dưới vỉa hè và dưới phần đất rãnh hạ tầng kỹ thuật sau các lô đất ở.

- 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 D110 trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí 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.

- Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước theo TCVN 33:2006 và QCVN 01:2021/BXD.

5.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện dự kiến đầu nối từ hệ thống đường dây 10 kV hiện trạng ở phía Đông Bắc khu vực quy hoạch.

- Hệ thống điện chiếu sáng và điện sinh hoạt được ngầm hóa bằng cáp ngầm luồn trong ống nhựa chịu lực.

- Quy hoạch trạm biến áp có công suất 160KvA đặt tại lô đất cây xanh ở giữa phía bắc khu vực nghiên cứu quy hoạch, ngã ba giao cắt đường N1 và D1.

5.6. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Hướng thoát nước từ Bắc xuống Nam. Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân thoát vào hệ thống thu gom nước thải đặt tại rãnh hạ tầng kỹ thuật sau lô và chờ đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của Kim Bảng trên trục đường QL21B.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế theo nguyên tắc chế độ tự chảy, có tốc độ tối thiểu $i = 1/D$

- Hồ ga, giếng thăm, bố trí đảm bảo đúng kỹ thuật, tiêu chuẩn 7957:2008.

5.7. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Tổ chức thu gom rác trong các khu nhà ở, tổ chức đặt các thùng đựng rác, bán kính phục vụ từ 200m÷300m, kết hợp với các đơn vị thu gom rác, hàng ngày và vận chuyển bằng xe ép rác đến khu xử lý chất thải tập trung của thị trấn để xử lý.

5.8. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Vị trí đầu nối thông tin liên lạc nằm ở phía nam dự án

- Nguồn thông tin liên lạc từ trạm viễn thông khu vực.

- Các hồ ga thông tin liên lạc được bố trí khi tuyến ống chia nhánh và khi chiều dài tuyến ống quá dài, đó cũng là vị trí để luồn cáp thông tin, cáp dịch vụ... và là vị trí phân chia, đầu nối các tuyến TTLL.

5.9. 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.

- Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom chất thải rắn 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.

5.10. Đối với công trình ngầm:

Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong quy hoạch đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy định tại Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

Điều 2. Ban hành kèm theo quyết định này là “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh (*thôn Quang Thừa*) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam”.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên Môi trường:

- Phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

- Quản lý đất đai, quy hoạch xây dựng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh (*thôn Quang Thừa*) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu hiện trạng, số liệu khảo sát địa hình (*đã được tổ chức nghiệm thu, làm cơ sở cho việc đề xuất phương án quy hoạch*). Thực hiện công bố công khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh (*thôn Quang Thừa*) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam được duyệt theo quy định.

- Triển khai thực hiện các quy trình đầu tư xây dựng dự án tái định cư theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Kinh tế & Hạ tầng, Tài chính Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tượng Lĩnh và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*lu*

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- TTHU, HĐND huyện; | (*để b/cáo*)
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 4;
- Lưu VT.



Nguyễn Thành Thăng

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh (thôn Quang Thờ) phục vụ GPMB các
dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 4927/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2022
của Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý

1. Đối tượng áp dụng:

a) Quy định này áp dụng việc quản lý xây dựng các công trình theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam đã được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2022.

b) Ngoài những nội dung Quy định này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của Nhà nước có liên quan.

c) Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cấp có thẩm quyền quyết định.

2. Phân công quản lý: Phòng Kinh tế và Hạ tầng là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện Kim Bảng thực hiện việc quản lý xây dựng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh (thôn Quang Thờ) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Tuân thủ các quy định

Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh (thôn Quang Thờ) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam phải tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh (thôn Quang Thờ) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng phải tuân theo các

quy định khác của pháp luật có liên quan đã được UBND huyện Kim Bảng phải được cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên

1. Khu vực kênh, mương: Có biện pháp khơi thông, bảo vệ chống lấn chiếm đồng thời kiểm soát quản lý chặt chẽ các nguồn chất thải rắn, nước thải xả vào sông, hồ, kênh, mương trong khu vực.

2. Cảnh quan môi trường: Nghiêm cấm việc tự phát chặt, phá cây xanh. Các nguồn chất thải phải được xử lý đạt chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo quy định của luật bảo vệ môi trường và yêu cầu của pháp luật Việt Nam trước khi thải vào các nguồn nước.

3. Không khí, tiếng ồn: Xây dựng kế hoạch phát triển hạ tầng đô thị hợp lý và đồng bộ kết hợp với áp dụng các biện pháp thi công tối ưu nhằm giảm thiểu thải bụi và tiếng ồn.

Điều 5. Khu vực không được phép xây dựng

Khu vực không được phép xây dựng: Khu vực hành lang hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, lưới điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc...).

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Ranh giới, quy mô, tính chất

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

Khu đất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường hiện trạng;
- Phía Nam giáp đường QL.21B;
- Phía Đông giáp đường đi hiện trạng vào trường mầm non trung tâm xã;
- Phía Tây giáp đường hiện trạng.

2. Quy mô:

- Quy mô diện tích quy hoạch: khoảng 1,67ha.
- Quy mô dân số: khoảng 240 người.

3. Tính chất:

- Là khu ở mới có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng được các nhu cầu về tiện nghi sống và không gian sống.

- Khu đất để bố trí tái định cư đảm bảo đáp ứng nhu cầu tái định cư cho người có đất ở thu hồi, nhiều dự án khác nhau và theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Nghị định 47/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 có quy định "*Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi*

thường và khả năng chi trả của người được tái định cư". Vì vậy khi lập quy hoạch cần nghiên cứu quy hoạch phân lô theo nhiều mức diện tích khác nhau để đảm bảo giải quyết phù hợp khi giao đất tái định cư.

Điều 7. Những quy định chung về chức năng sử dụng đất

1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở tái định cư	6.748,0	40,4
2	Đất rãnh kỹ thuật sau lô	860,7	5,1
3	Đất cây xanh đơn vị ở	1.659,3	9,9
4	Đất giao thông	7.454,4	44,6
	Tổng	16.722,4	100,0

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Khu vực lập quy hoạch có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gồm:

- Hệ thống giao thông;
- Hệ thống thoát nước mưa;
- Hệ thống cấp nước, cứu hỏa;
- Hệ thống cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng đường, trạm biến áp;
- Hệ thống thu gom nước thải.
- Hệ thống thông tin liên lạc.

Điều 8. Quy định đối với các lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở

1. Khái niệm

a) Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): Là ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực hiện để phân định ranh giới giữa phần đất xây dựng công trình và phần đất dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

b) Chỉ giới xây dựng (CGXD): Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

c) Khoảng lùi (KL): Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

2. Quy định đối với các lô đất nhà ở xây dựng mới:

a) Diện tích, kích thước lô đất: Diện tích của một lô đất nhà tái định cư từ 90,0m²-150m²/lô, bám dọc theo các trục đường giao thông có bề rộng mặt tiền $\geq 5,0$ m.

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường:

- Mặt tiền: Chỉ giới xây dựng lùi 0-4m với chỉ giới đường đỏ
- Cạnh bên: Các lô giữa được xây dựng trùng với ranh giới lô đất (sát nhà bên cạnh), trừ một số lô góc đường.

- Mặt sau: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

(Chi tiết theo bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng)

c) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng trung bình khoảng từ 80%-100%.

d) Chiều cao công trình: Trong cùng một dãy phố thông nhất cao độ nền tầng 1 và chiều cao các tầng của công trình, độ đua ra của sê nô, ban công, chiều cao ban công cũng như các chi tiết trang trí lớn khác. Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 14,4m (*tuong đuong với 4 tầng*). Trong đó chiều cao tầng một là 3,9m; tầng 2 là 3,6m; tầng 3 là 3,6m, tầng 4 là 3,3m.

e) Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè tối thiểu 45cm.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc:

a) Tổ chức thực hiện, quản lý phát triển đô thị phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

b) Kiến trúc công trình phải được nghiên cứu và kiểm soát chặt chẽ về hình thức, đường nét, màu sắc...

c) Hạn chế các giải pháp kiến trúc công trình có hình thức không phù hợp với điều kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.

d) Trang trí mặt ngoài, không sơn quét các màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình, có nhiều chi tiết rườm rà, phản cảm.

e) Các quy định khác:

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

- Máy điều hòa nhiệt độ không khí hạn chế đặt ở mặt tiền, không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

- An toàn điện: Các công trình nhà ở tái định cư phải đảm bảo quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện.

- An toàn giao thông:

+ Công trình kiến trúc đô thị xây mới tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

+ Trồng cây xanh, xây dựng công trình không được làm hạn chế tầm nhìn che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông.

Điều 9. Các phần đua ra ngoài công trình và ngoại thất.

a) Mặt bậc thêm của nhà không được phép nhô quá chỉ giới xây dựng.

b) Cho phép xây dựng các phần đua ra so với chỉ giới xây dựng kể từ tầng 2 là 1,0m.

c) Các bộ phận được phép đưa ra so với chỉ giới xây dựng: Gờ chỉ, trang trí, mái dù, cánh cửa...

Điều 10. Xử lý không gian ngoài công trình.

Tường rào công trình chiều cao được phép cao tối đa 1,8m, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,3m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (rào sắt). Tường rào có sự thông nhất chung trên cùng một dãy phố, kiểu dáng phải đảm bảo thông thoáng, vật liệu, màu sắc nghiên cứu nhẹ nhàng, lâu bền. Khuyến khích dùng hàng rào cây xanh có cắt xén.

Điều 11: Quy định về hình thức kiến trúc

1. Các công trình phải có hình thức phù hợp với văn hóa khu vực, đảm bảo gắn kết hài hòa với khu dân cư cũ và khu dân cư mới với tổng thể.

2. Tất cả các nhà tái định cư phải có hình thức kiến trúc như mẫu thiết kế mặt ngoài được chấp thuận bởi chủ đầu tư. Các công trình công cộng được thiết kế riêng.

Điều 12. Chỉ giới quy hoạch (chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ)

STT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD
1	Đường N1	1-1	H3,0+L7,0+H4,0=14,0m	-
2	Đường N2	2-2	H4,0+L7,5+H4,0=15,5m	Lùi 3m so với CGDD
3	Đường N3	3-3	H2,0+L7,5+H4,0=13,5m	Lùi 4m so với CGDD
4	Đường D1	2-2	H4,0+L7,5+H4,0=15,5m	trùng với CGDD
5	Đường D2	2-2	H4,0+L7,5+H4,0=15,5m	trùng với CGDD

Điều 13. Các công trình đầu mối và các công trình hạ tầng kỹ thuật

Thiết kế thi công xây dựng theo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng riêng và hồ sơ thiết kế được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 14. Quản lý dự án và chất lượng công trình xây dựng

Chủ đầu tư tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về quản lý dự án và chất lượng xây dựng công trình.

Điều 15. Quản lý trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trong quá trình đầu tư xây dựng

Chủ đầu tư có trách nhiệm đối với việc đảm bảo trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trong quá trình đầu tư xây dựng dự án

Chương III

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 16. Xử lý vi phạm:

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng nhà ở, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Điều lệ này. Tổ chức, cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trung tâm phát triển Quỹ đất, UBND xã Tượng Lĩnh có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này. Việc quản lý xây dựng được các cơ quan chức năng thực hiện căn cứ trên quy định quản lý xây dựng này và các quy định khác có liên quan.

Điều 18. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Kinh tế và Hạ tầng tổng hợp, báo cáo UBND huyện Kim Bảng xem xét, quyết định.

Điều 19. Tổ chức thực hiện

1. Quy định này gồm 04 chương và 19 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Quy định này và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tượng Lĩnh (*thôn Quang Thù*) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tượng Lĩnh, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam được lưu giữ lại tại các nơi dưới đây và phổ biến để nhân dân biết và thực hiện: Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng; UBND xã Tượng Lĩnh; Phòng Kinh tế Hạ tầng, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Kim Bảng.

3. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải chấp hành các nội dung trong quy định này.

4. Các phòng ban có liên quan của huyện Kim Bảng, UBND xã Tượng Lĩnh phối kết hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Kim Bảng có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các nội dung trong quy định này. /./

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thành Thăng