

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM BẢNG**

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

Số: 4985/QĐ-UBND

Kim Bảng, ngày 24 tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tân Sơn- Vị trí 2 (thôn Đông Tân) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tân Sơn, 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 07/4/2010 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 07/4/2010 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 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 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 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 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 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; 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; Quyết định số 1825/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm (PK1) thuộc quy hoạch chung đô thị 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 các Văn bản của Sở Xây dựng: Số 2972/SXD-QHKT ngày 09/11/2022 về việc chủ trương phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư phục vụ GPMB các dự án trọng điểm trên địa bàn huyện Kim Bảng;

Căn cứ Quyết định số 3700/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 của UBND huyện Kim Bảng về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tân Sơn- Vị trí 2 (thôn Đồng Tân) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tân Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam;

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 197/TTr-PTQĐ ngày 22/11/2022) và báo cáo thẩm định của Phòng Kinh tế và Hạ tầng (tại báo cáo số 99/BC-KT&HT ngày 24/11/2022),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tân Sơn- Vị trí 2 (thôn Đồng Tân) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tân Sơn, 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 Tân Sơn- Vị trí 2 (thôn Đồng Tân) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tân Sơn, 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 GPMB các dự án trên địa bàn xã Tân Sơn, huyện Kim Bảng: Dự án xây dựng đường, cầu Tân Lang; dự án đường điện 500KV;....

- 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 cho nhân dân trong và ngoài khu vực.

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 4,07 ha.

+ Quy mô dân số: khoảng 530 người.

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

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tại xã Tân Sơn- Vị trí 2 (thôn Đồng Tân) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn huyện Kim Bảng, có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp chợ thôn Đồng Tân;
- Phía Nam giáp đường đi trại giam;
- Phía Đông giáp đường ĐH03;
- Phía Tây giáp đất núi đá;

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	15.877,5	38,9
2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau lô	2.406,7	5,9
3	Đất cây xanh nhóm ở	4.638,1	11,4

3,1	Đất cây xanh thể thao	2.737,2	6,7
3,2	Đất cây xanh	1.900,9	4,7
4	Đất công cộng (nhà văn hóa)	841,8	2,1
5	Đất giao thông	17.010,0	41,7
5,1	Đất bãi đỗ xe	489,5	1,2
5,2	Đất giao thông	16.520,5	40,5
	Tổng	40.774,06	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 đô thị, du lịch, dịch vụ phía Tây (PK5) 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.

+ 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 từ 80-100%, tầng cao công trình 4 tầng. Chỉ giới xây dựng đối với nhà ở thấp tầng: lùi từ 0 đến 3m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường liền kề.

+ 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.

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 hòa các không gian chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Trục, tuyến không gian chính được xác định là các tuyến đường quy hoạch rộng 15,5m. 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 tìm đường giao thông từ +4.80m ÷ +6.85m.
- + Cao độ san nền hoàn thiện bằng với cao độ tìm 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 2-2 (Tuyến đường ĐH.03) có quy mô 20,5m = 5,0m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 5,0m(hè).
 - + Mặt cắt 3-3 (Tuyến đường N5) có quy mô 19,5m = 4,0m(hè) + 11,5m(lòng đường và dải phân cách) + 4,0m(hè)
 - + Mặt cắt 4-4 (Tuyến đường D5) có quy mô 42,0m = 5,0m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 11,0m(dải phân cách) + 10,5m(lòng đường) + 5,0m(hè)
- Giao thông đối nội:
 - + Mặt cắt 1-1 (Tuyến đường N1, N2, N3, N4, D1, D2) có lộ giới 15,5m = 4m(hè) + 7,5m(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: Từ Bắc xuống Nam và 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 ra mương tiêu hiện trạng ở phía Tây Nam khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Hệ thống cống thoát nước mưa đi trên hè đường; hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D300, D600, D800, D1000.

- 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...

- Hoàn trả tuyến mương tưới chảy qua khu vực nghiên cứu bằng hệ thống rãnh BTCT BxH: 0,5m x 0,5m đi trên hè đường.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước sạch Khả Phong theo quy hoạch chung đô thị Kim Bảng.

- Đầu nối cấp nước: Từ đường ống cấp nước D200 theo quy hoạch ở phía Đông khu tái định cư.

- Hệ thống cấp nước: Hệ thống đường ống cấp nước đi ngầm dưới vỉa hè và dưới phần đất hạ tầng kỹ thuật sau các lô đất ở. Sử dụng ống HDPE D50, D110 để cấp nước.

- 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.

5.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Đầu nối từ đường dây trung thế 22KV phía Bắc khu đất.

- Trạm biến áp: Bố trí mới 01 trạm biến áp có công suất 320KVA được đặt tại lô đất cây xanh đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300m$.

- Mạng lưới: Gồm hạ thế, 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, đất hạ tầng sau lô các dãy nhà. Đèn chiếu sáng sử dụng loại tiết kiệm năng lượng, đèn led.

- Hoàn trả đường điện 22kV hiện trạng trên vỉa hè đường D1.

5.6. Thoát nước thải

- Hướng thoát nước chính từ Bắc xuống Nam và Đông sang Tây

- Nước thải được thu gom vào tuyến cống thoát chính trên các trục đường rồi thoát về khu vực xử lý cục bộ sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung, phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị, du lịch, dịch vụ phía Tây (PK5).

- Hệ thống thu gom nước thải gồm ga thu, ga thăm và các tuyến cống HDPE đường kính D315 đi ngầm trên hè đường và trong khu đất hạ tầng sau lô các dãy nhà. Khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 30m. Độ dốc dọc cống được quy hoạch đảm bảo nguyên tắc tự chảy $i \geq 1/D$ (D là đường kính ống).

5.7. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

Chất thải rắn được thu gom định kỳ, 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

- 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 tại vị trí hạ tầng sau lô các dãy nhà của các dãy nhà.

- 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.

5.9. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường:

- Bố trí hệ thống công 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 định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Tân Sơn- Vị trí 2 (thôn Đồng Tân) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tân Sơn, 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 Tân Sơn- Vị trí 2 (thôn Đồng Tân) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tân Sơn 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 Tân Sơn- Vị trí 2 (thôn Đồng Tân) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Tân Sơn, 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 và 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 Tân Sơn và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- Thường trực Huyện ủy; | (để b/cáo)
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 4;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thành Thăng