

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM BẢNG**

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

Số: 4926/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 Lê Hồ (thôn Đại Phú) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn
xã Lê Hồ, 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 3696/QĐ-UBND ngày 17/8/2022 của UBND huyện Kim Bảng giao nhiệm vụ đại diện chủ đầu tư lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Lê Hồ (thôn Đại Phú) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Lê Hồ, 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 179/TTr-PTQĐ ngày 14/11/2022) và báo cáo thẩm định của Phòng Kinh tế và Hạ tầng (tại báo cáo số 96/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 Lê Hồ (thôn Đại Phú) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Lê Hồ, 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 Lê Hồ (thôn Đại Phú) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Lê Hồ, 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 Lê Hồ 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 2,08 ha.

(Quy mô diện tích giảm so với văn bản 1814/UBND-GTXD ngày 15/7/2022 của UBND tỉnh 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 300 người.

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

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại xã Lê Hồ (*thôn Đại Phú*) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Lê Hồ, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư thôn Đại Phú;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp đường hiện trạng từ Lê Hồ đi xã Tân Sơn.

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	9.075,2	43,6
2	Đất rãnh kỹ thuật sau lô	2.049,9	9,8
3	Đất cây xanh đơn vị ở	1.062,3	5,1
4	Đất giao thông	8.634,0	41,5
	Tổng	20.821,4	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.

- 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 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường (cụ thể trong phần bản vẽ).

- 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 tuyến đường quy hoạch rộng 15m giữa 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 tìm đường giao thông từ +3,50m ÷ +3,70m.

+ 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 cao độ cao độ quy hoạch 0,5m.

5.2. Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến đường bố trí kết nối các khu chức năng và đầu nối với các tuyến đường khu vực; bao gồm:

+ Mặt cắt 1-1 (*tuyến đường D1*) có quy mô 29m = 4m (hè)+7,5m (lòng đường)+5m(phân cách) +7,5m (lòng đường)+ 5m (hè);

+ Mặt cắt 2-2 (*tuyến đường N1*) có quy mô 14m = 5,0m (hè) +7m (lòng đường) +2m (hè);

+ Mặt cắt 3-3 (*tuyến đường D2, N2*) có quy mô 15m = 4,0m (hè) +7m (lòng đường) +4m (hè);

+ Mặt cắt 4-4 (*tuyến đường D3*) có quy mô 12m = 4,0m (hè) +7m (lòng đường) +1m (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 Nam lên Bắc thoát nước ra tuyến cống D2000 trên đường kết nối vành đai 4 với đường vành đai 5 theo quy hoạch chung, trước mắt thoát nước mưa ra mương tiêu hiện trạng ở phía Đông – Nam khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước mưa: 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 D110 hiện trạng phía Tây dự án .

- Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt: Sử dụng ống HDPE D50 cấp nước đến các hộ dân. Hệ thống đường ống cấp nước đi ngầm dưới vỉa hè và dưới phần đất 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 lấy từ đường dây trung thế 35KV(22KV) phía Bắc dự án

Hệ thống đường dây trung thế 35KV(22KV) và cấp điện sinh hoạt đi chìm quy hoạch 1 trạm biến áp có công suất trạm 160KVA.

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

Trạm biến áp đặt tại các khu cây xanh CX-01 để cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt và chiếu sáng.

5.6. Thoát nước thải:

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

Hướng thoát nước chính từ Tây sang Đông, Nam lên Bắc thoát ra hệ thống cống D300 trên đường kết nối đường vành đai 4 với đường vành đai 5 theo quy hoạch chung.

Giai đoạn đầu nước thải sẽ tạm thời đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên trục đường D3 phía Đông khu đất nghiên cứu quy hoạch. Sau khi hệ thống hạ tầng kỹ thuật của huyện Kim Bảng được đồng bộ hóa nước thải sẽ được thoát theo quy hoạch.

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

Hố 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 Tây 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 luôn cấp thông tin, cấp 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 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 Lê Hồ (thôn Đại Phú) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Lê Hồ, 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 Lê Hồ (thôn Đại Phú) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Lê Hồ, 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 Lê Hồ (thôn Đại Phú) phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn xã Lê Hồ, 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 Lê Hồ và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

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



Nguyễn Thành Thăng