

Số: 6445/QĐ-UBND

An Thi, ngày 22 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ GPMB dự án xây dựng đường trục ngang kết nối QL.39 (Km22+550) với ĐT.376 và đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyễn Trãi, huyện An Thi

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN AN THI

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;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội về hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Hưng Yên: Số 2631/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện An Thi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Thông báo số 84/TB-UBND ngày 15/3/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận chủ trương thu hồi đất tại các xã Tân Phúc, Hoàng Hoa Thám, Văn Nhuệ, Nguyễn Trãi, Tiên Phong, Hạ Lễ - huyện An Thi để xây dựng khu tái định cư phục vụ GPMB dự án đường Tân Phúc - Võng Phan, đường trục ngang kết nối QL.39 (km22+550) với ĐT.376 và đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 3726/QĐ-UBND ngày 17/8/2023 của UBND huyện An Thi về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ GPMB dự án xây

dựng đường trục ngang kết nối QL.39 (Km22+550) với ĐT.376 và đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyễn Trãi, huyện Ân Thi;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Báo cáo thẩm định số 257/BCTĐ-KT&HT ngày 22/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ GPMB dự án xây dựng đường trục ngang kết nối QL.39 (Km22+550) với ĐT.376 và đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyễn Trãi, huyện Ân Thi với những nội dung cụ thể sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ GPMB dự án xây dựng đường trục ngang kết nối QL.39 (Km22+550) với ĐT.376 và đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyễn Trãi, huyện Ân Thi.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Ân Thi

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Hoàng Thuận Lộc.

4. Mục tiêu đồ án

Đề xuất giải pháp quy hoạch khu dân cư mới có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, kết nối hài hòa với các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật lân cận; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân khu vực; có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan, môi trường sinh thái cho khu vực. Phát huy tối đa hiệu quả khu đất lập quy hoạch; Làm cơ sở để quản lý hoạt động đầu tư, xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

5. Vị trí và phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ GPMB dự án xây dựng đường trục ngang kết nối QL.39 (Km22+550) với ĐT.376 và đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyễn Trãi, huyện Ân Thi thuộc địa bàn xã Nguyễn Trãi, huyện Ân Thi cụ thể như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp đường giao thông;
- + Phía Tây Nam giáp đường giao thông;
- + Phía Đông Nam giáp đường trục ngang kết nối QL.39 (Km22+550) với ĐT.376;

- + Phía Tây Bắc giáp đường giao thông.

6. Quy mô dân số và đất đai

Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 850 người.

Quy mô đất đai: Tổng diện tích đất quy hoạch: 52.255,3 m². Trong đó:

- + Diện tích đất ở liền kề, biệt thự: 22.427,3 m².

- + Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật: 254,5 m².

- + Diện tích đất cây xanh: 2.906,1 m².

- + Diện tích bãi đỗ xe: 603,0 m².
- + Diện tích đất nhà văn hóa: 504,9 m².
- + Diện tích đất công cộng: 1.457,1 m².
- + Diện tích giao thông, vỉa hè: 24.102,4 m².

7. Quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ GPMB dự án xây dựng đường trục ngang kết nối QL.39 (Km22+550) với ĐT.376 và đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyễn Trãi, huyện Ân Thi như sau:

STT	Loại đất	Chức năng lô đất	Ký hiệu lô	Diện tích đất (m ²)	Số lô chia (thửa)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề	Nhà liền kề	LK-01	4.971,1	50	85-100	5	9,51
		Nhà liền kề	LK-02	4.807,0	48	85-100	5	9,20
		Nhà liền kề	LK-03	3.904,8	42	85-100	5	7,47
		Nhà liền kề	LK-04	3.941,7	41	85-100	5	7,54
2	Đất ở biệt thự	Nhà biệt thự	BT-01	4.802,7	24	65-70	3	9,19
3	Đất công trình đầu mối HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	254,5		60	1	0,49
4	Đất công cộng	Cây xanh	CX-01	1.072,0				2,05
		Cây xanh	CX-02	1.834,1				3,51
		Bãi đỗ xe	BĐX	603,0				1,16
		Đất văn hóa	ĐVH	504,9		40	3	0,97
		Đất công cộng	CC	1.457,1				2,79
5	Đất giao thông	Đất giao thông, vỉa hè	-	24.102,4				46,12
		Tổng cộng		52.255,3	205			100,00

8. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở tận dụng tối đa các yếu tố thuận lợi về giao thông đối ngoại qua khu vực. Tuyến đường trục ngang kết nối QL.39 (Km22+550) với ĐT.376 đang được đầu tư xây dựng được xác định là tuyến đường giao thông đối ngoại chính của dự án. Các khu chức năng bên trong khu vực được hình thành trên cơ sở tổ chức mạng lưới giao thông dạng ô cờ, tiếp cận thuận tiện với hệ thống giao thông đối ngoại, tạo ra các khu chức năng có bán kính phục vụ tốt và đảm bảo nhu cầu sử dụng và khai thác hiệu quả sử dụng đất khu vực.

- Các khu đất xây dựng nhà ở liền kề được phân bố đều trên toàn bộ khu vực quy hoạch, dọc theo các tuyến đường nội bộ. Khu đất xây dựng biệt thự được bố trí tại khu vực trung tâm dự án, giáp khu đất công cộng với mật độ xây dựng thấp, tạo ra môi trường sống trong lành cho khu nhà ở;

- Khu đất xây dựng Nhà văn hóa và đất cộng đồng, cây xanh được bố trí tại khu vực trung tâm dự án, tiếp giáp đường trục chính, có bán kính phục vụ tốt đối với cư dân trong khu vực;

- Khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe... được nghiên cứu tính toán đảm bảo diện tích theo quy định, bố trí tiếp giáp với hệ thống hạ tầng hiện có tại khu vực, thuận tiện cho việc cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải.

Các khu chức năng được thể hiện chi tiết tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-04).

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Quy hoạch san nền:

Phương án san nền: San nền cho khu nhà ở được thiết kế theo nguyên tắc phân lô san nền, giới hạn bởi các đường giao thông theo phương pháp đồng mức thiết kế. Cao độ san nền quy hoạch từ +2.90m đến +2.95m (Hệ cao độ Hòn Dấu). Các chỉ tiêu san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền (QH-06).

9.2. Hệ thống giao thông:

Đường giao thông nội bộ được phân chia dự án làm các phân lô theo các trục từ Tây Bắc sang Đông Nam, từ Đông Bắc xuống Tây Nam được phân chia ra làm 3 dạng mặt cắt đường:

- Mặt cắt 1-1 là mặt cắt của 1 tuyến đường chính giúp kết nối các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư của dự án với đường trục ngang kết nối QL.39 với ĐT.376, hướng Tây Bắc - Đông Nam có chỉ giới đường đỏ 20,5m: Chiều rộng mặt đường $B_m=10,5m$, vỉa hè $B_{vh}=2 \times 5,0m=10,0m$.

- Mặt cắt 2-2 là mặt cắt đường nội bộ điển hình có chỉ giới đường đỏ 15,5m: Chiều rộng mặt đường $B_m=7,5m$, vỉa hè $B_{vh}=2 \times 4,0m=8,0m$.

- Mặt cắt 3-3 là mặt cắt đường nội bộ tiếp giáp mương hiện trạng phía Tây Bắc dự án, hướng Tây Nam - Đông Bắc có chỉ giới đường đỏ 12,5m: Chiều rộng mặt đường $B_m=7,5m$, vỉa hè bên phải $B_{vh}=4,0m$ (tiếp giáp khu dân cư), lề đường bên trái $B_{lè}=1,0m$ (tiếp giáp mương đất).

- Mặt cắt 4-4 là mặt cắt đường gom tiếp giáp đường trục ngang nối QL.39 và ĐT.376, hướng Tây Nam - Đông Bắc có chỉ giới đường đỏ 29,0m: Chiều rộng mặt đường $B_m=7,5m$, vỉa hè bên trái $B_{vh}=4,0m$ (tiếp giáp khu dân cư), dải phân cách bên phải $B_{dpc}=17,5m$ (tiếp giáp đường trục ngang nối QL.39 và ĐT.376).

- Mạng lưới quy hoạch giao thông và mặt cắt các tuyến đường nội bộ khác của khu nhà ở được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch giao thông (QH-07).

9.3. Thoát nước mưa- nước thải - vệ sinh môi trường và chất thải rắn:

a) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy đường kính từ D600 đến D1000. Bố trí các hố ga thu, thăm trên tuyến với khoảng cách trung bình 20-30m một hố.

- Toàn bộ lưu vực thoát nước mưa được thu gom về tuyến cống tròn D600 tiếp nối với D1000 trên vỉa hè tuyến đường nội bộ rồi dẫn xả vào kênh tiêu nhánh T(3-4-1) trạm bơm Tam Đô tiếp giáp phía Tây Bắc dự án.

- Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa (QH-08).

b) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán cho dự án khoảng $Q=76,21 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình, thu gom bằng tuyến rãnh, cống và đầu nối với hệ thống thoát nước thải đưa về trạm xử lý nước thải đặt tại khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được thoát ra kênh tiêu nhánh T(3-4-1) trạm bơm Tam Đô. Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch thoát nước thải (QH-09).

- Giải quyết rác thải vệ sinh môi trường bằng cách: Đặt các thùng rác nhỏ tại những vị trí có nhiều rác, khoảng cách giữa các thùng trung bình là 50m/thùng sau đó rác được thu gom bằng xe chở rác tại theo giờ cố định vận chuyển rác đến bãi tập kết rác.

c) Chất thải rắn (CTR):

- Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom: 0,68 tấn/ngày.

- CTR sẽ được phân loại tại nguồn thải và thu gom theo tiêu chuẩn 3R. CTR vô cơ sẽ tận thu để sử dụng lại hoặc tái chế. CTR hữu cơ sẽ được thu gom riêng đưa về khu xử lý tập trung. Hàng ngày CTR được thu gom đến trạm trung chuyển nằm trong khu hạ tầng kỹ thuật của dự án. Sau đó vận chuyển về khu xử lý CTR theo quy định của huyện Ân Thi.

9.4. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước cho dự án khoảng $Q=130,5 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Đường ống cấp nước được quy hoạch là đường ống cấp nước kết hợp: cấp nước sinh hoạt và chữa cháy chạy theo các trục đường. Các tuyến ống dẫn chính được thiết kế mạng vòng đường kính từ $\Phi 110 - \Phi 160 \text{ mm}$. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7 m (tính đến đỉnh ống). Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống $\geq \Phi 110 \text{ mm}$. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá khống chế, trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cạn và các van xả khí. Tại các vị trí ống qua đường sử dụng ống thép lồng bảo vệ ống.

- Mạng phân phối là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước có đường kính từ $\Phi 63 \text{ mm}$. Trên mạng phân phối này chủ yếu là mạng cụt, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng vận chuyển đều có van khoá để đảm bảo cho việc cấp nước cho các đối tượng sử dụng được liên tục.

- Nguồn cấp nước cho khu nhà ở được lấy từ đường ống quy hoạch trong dọc theo đường trục ngang kết nối QL.39 (Km22+550) với ĐT.376 có tọa độ: $X=2300147.344$; $Y=563213.222$ của Công ty cổ phần nước sạch Tân Trào.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, PCCC (QH-10).

9.5. Cấp điện:

a) Điện trung thế:

- Trồng mới 02 vị trí tại cột trung thế, xây dựng mới đường dây trên không cấp điện cho dự án, điểm đầu nối tại cột 23 hiện trạng thuộc đường dây 22kV lộ 475E28.2.

- Xây dựng mới trạm biến áp công suất TBA-22/0,4kV-560kVA đặt tại góc khu đất cây xanh cấp điện cho khu vực dự án. Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W-3x50mm²-24kV từ cột trung thế trồng mới cạnh dự án đến TBA xây mới.

b) Điện hạ thế:

- Các hộ được lấy điện trực tiếp từ trạm biến áp của khu quy hoạch thông qua các tuyến cáp ngầm đi dưới vỉa hè. Tiết diện các đường cáp cấp cho các lô nhà không những phải đảm bảo dòng điện cho phép mà còn tính đến tổn thất điện áp đảm bảo nhỏ hơn 5%.

- Kết cấu đường dây 0,4kV: Dạng cáp ngầm. Tuyến cáp đi dọc theo các hè đường quy hoạch

- Dây dẫn: Sử dụng cáp đồng ngầm loại CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,6-1kV có tiết diện từ 50mm² đến 120mm²

- Tủ phân phối: Sử dụng loại tủ chứa được tới 8-9 công tơ. Tủ được lắp đặt trên các trụ bê tông, đặt dọc theo các hè đường quy hoạch

- Hệ thống tiếp đất: Hệ thống tiếp đất an toàn các thiết bị điện, điện trở tiếp địa phải $\leq 10\Omega$. Tất cả các tủ điện, vỏ kim loại của các thiết bị điện phải được nối đất. Dây tiếp đất, thép tiếp đất, cọc tiếp đất đều phải mạ kẽm.

Mạng lưới cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch cấp điện (QH-11).

9.6. Điện chiếu sáng:

- Tất cả các tuyến đường trong khu dân cư đều được thiết kế điện chiếu sáng. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng được lấy từ các TBA xây dựng mới thông qua các tủ điều khiển chiếu sáng

- Sử dụng loại đèn có phân bố ánh sáng bán rộng (I_{max} nằm trong khoảng từ 0-650). Đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn LED có tuổi thọ cao và để tiết kiệm điện năng. Cột đèn chiếu sáng: Sử dụng cột đèn dạng cột thép tròn côn cao 7m, cần đèn cao 2m có độ vươn 1,5m, độ cao lắp đặt đèn là 9m cho đường rộng 7,5-10,5m.

- Cáp ngầm chiếu sáng được lồng trong ống nhựa xoắn HDPE, được chôn dưới đất ở độ sâu 1m so với mặt đường, 0,7m so với vỉa hè.

- Đặt tủ điều khiển chiếu sáng tự động, đóng ngắt chế độ 1: 3 ở đầu mạng lưới điện chiếu sáng. Hệ thống điều khiển chế độ đèn hoạt động được cả bằng tay. Chế độ tự động được hoạt động theo 2 chế độ ngày và đêm.

Mạng lưới cấp điện chiếu sáng được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch chiếu sáng (QH-12).

9.7. Hạ tầng viễn thông:

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 207 lines.

- Nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc của dự án gồm có nhu cầu về điện thoại và nhu cầu truy nhập Internet, truyền hình cáp. Xây dựng một hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng của khu dân cư mới dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của VNPT, EVN, Viettel....

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết trong Bản đồ thông tin liên lạc (QH-13).

Điều 2. Chủ đầu tư (UBND huyện Ân Thi) tổ chức công bố Đồ án quy hoạch; triển khai thực hiện đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng và phối hợp với các đơn vị liên quan trong quá trình đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện; Kho bạc Nhà nước Ân Thi; UBND xã Nguyễn Trãi và các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. ✓

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KT&HT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Cường

Nguyễn Hùng Cường