

Số: 2485/QĐ-UBND

Tiên Lữ, ngày 28 tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư mới thôn Dị Chế, xã Dị Chế**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN LŨ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ 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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí Quy hoạch xây dựng và Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 22/2016/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Ban hành Quyết định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Thông báo số 338/TB-UBND ngày 4/11/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về chấp thuận vị trí thu hồi đất tại xã Dị Chế, huyện Tiên Lữ để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-HĐND ngày 02/10/2020 của HĐND huyện Tiên Lữ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới thôn Dị Chế, xã Dị Chế;

Căn cứ Quyết định số 1732/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 của UBND huyện Tiên Lữ về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn Dị Chế, xã Dị Chế; *v*

Căn cứ Công văn số 1097/SXD-QH ngày 21/10/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến cho đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới thôn Dị Chế, xã Dị Chế;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế - Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 20/BCTĐ-KTHT ngày 27/10/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn Dị Chế, xã Dị Chế, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn Dị Chế, xã Dị Chế.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Tiên Lữ.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng KTV Hưng Yên

4. Mục tiêu lập quy hoạch: Cụ thể hóa Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2322/QĐ-UBND ngày 02/10/2020.

Bố trí các công trình ở, thương mại dịch vụ, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư khu vực; đáp ứng nhu cầu ở ngày càng cao của người dân với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại đầy nổi hợp lý với khu vực xung quanh.

5. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn Dị Chế, xã Dị Chế được thực hiện trên địa phận quản lý của xã Dị Chế với diện tích nghiên cứu, lập quy hoạch khoảng 7,23ha (trong đó diện tích lập quy hoạch khoảng 5,69ha). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: giáp Đường quy hoạch và Công ty TNHH Thanh Anh;
- Phía Tây: giáp mương thủy lợi;
- Phía Nam: giáp đất canh tác (Quy hoạch đường giao thông) và nghĩa trang;
- Phía Bắc: giáp Khu dân cư và Công ty TNHH Thanh Anh.

* Diện tích lập quy hoạch: 56.875,50m².

6. Quy mô dân số và đất đai:

a) Quy mô dân số: Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 1.355 người.

b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng 56.875,50m², trong đó cơ cấu sử dụng đất tại Đề án cụ thể như sau: ✓

TT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Số lô chia (lô)	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ chiếm đất (%)
I	Đất Nhà ở liền kề	LK	271	25.387,68	5	100	44,64
II	Đất công cộng-VH	VH		715,50	2	40	1,25
III	Đất thương mại dịch vụ	TMDV		1.075,50	7	60	1,89
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT		397,37			0,70
V	Đất cây xanh	CX		2.951,68			5,19
VI	Đất giao thông	GT		26.007,21			45,73
VII	Đất bãi đỗ xe	P		340,56			0,60
	Tổng cộng			56.875,50			100,00

Các chỉ tiêu cụ thể của từng lô đất được cụ thể hóa theo yêu cầu của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và thuyết minh tổng hợp của Đồ án.

7. Tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan

Phương án kiến trúc được thiết kế dựa trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt đồng thời mở rộng và phát triển các tuyến không gian mới nhằm tạo ra một diện mạo đồng nhất, phù hợp với tổng thể xung quanh và mục tiêu đã đề ra, giải quyết vấn đề nhà ở, cây xanh, không gian cộng đồng.

Không gian được bố cục dọc theo các tuyến giao thông chính nhằm đạt được sự thuận tiện tối đa về giao thông. Không gian cây xanh và công cộng được bố trí tại lõi trung tâm khu dân cư; tăng hiệu quả tối đa của không gian sinh hoạt cộng đồng, đồng thời tận dụng sự bố trí mềm mại, hài hòa của cảnh quan cây xanh nâng cao tính mỹ quan cho khu dân cư nói riêng và khu vực lân cận nói chung.

Dọc theo các trục giao thông được bố trí các loại nhà ở liền kề với mật độ cao nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất. Xây dựng quy chế quản lý kiểm soát chiều cao, cốt sàn tầng một, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu chủ đạo của công trình và các vật thể kiến trúc khác tạo nên một hình ảnh khu dân cư mới đồng bộ, kết hợp hài hòa với cảnh quan tự nhiên xung quanh. *v*

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch hệ thống Giao thông

Hệ thống giao thông được thiết kế các đường trục vuông góc với nhau, đảm bảo đầu nối hợp lý, phù hợp với từng khu chức năng. Các mặt cắt ngang điển hình như sau:

a. Định hướng giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Quốc lộ 38B nằm phía Bắc khu đất lập quy hoạch, lộ giới 34m.

- Tuyến đường bê tông hiện hữu, nằm phía Tây khu đất lập quy hoạch.

- Tuyến đường nhựa hiện hữu, nằm phía Đông khu đất lập quy hoạch (tiếp giáp ranh giới khu đất lập quy hoạch), lộ giới 29m.

b. Định hướng giao thông đối nội:

- Mặt cắt 1-1 lộ giới 29,0m, cụ thể: Bề rộng lòng đường: $9,5 \times 2 = 19\text{m}$; Bề rộng vỉa hè: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Mặt cắt 2-2 lộ giới 20,5m, cụ thể: Bề rộng lòng đường: $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$; Bề rộng vỉa hè: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Mặt cắt 3-3 lộ giới 18,5m, cụ thể: Bề rộng lòng đường: $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$; Bề rộng vỉa hè: $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Mặt cắt 4-4 có lộ giới 25,0m, cụ thể: Bề rộng lòng đường: $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; bề rộng vỉa hè: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Mặt cắt 5-5 lộ giới 15,5m, cụ thể: Bề rộng lòng đường: $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$; Bề rộng vỉa hè: $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Mặt cắt 6-6 lộ giới 14,5m, cụ thể: Bề rộng lòng đường: $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$; Bề rộng vỉa hè: $3,0\text{m} + 4,0\text{m} = 7,0\text{m}$.

- Mặt cắt 7-7 lộ giới 10,0m, cụ thể: Bề rộng lòng đường: $2,75 \times 2 = 5,5\text{m}$; Bề rộng vỉa hè: $1,5\text{m} + 3,0\text{m} = 4,5\text{m}$.

c. Bãi đỗ xe: bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung tại khu vực phía Đông khu đất tiếp giáp với khu cây xanh và công ty TNHH Thanh Anh, nhằm đáp ứng nhu cầu cho khu vực, không xây dựng công trình.

8.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt

a. Quy hoạch san nền

San nền khu đất lập quy hoạch được thiết kế là san nền sơ bộ để tạo mặt bằng thi công xây dựng công trình. Khi lập dự án đầu tư xây dựng Chủ đầu tư cần có giải pháp san nền hoàn thiện cho phù hợp với tính chất đặc thù của loại hình công trình, mặt bằng kiến trúc sân vườn và thoát nước chi tiết của dự án.

San nền khu đất được thiết kế theo nguyên tắc phân lô san nền, giới hạn bởi các đường giao thông theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, đảm bảo thoát nước mặt tốt, chiều cao nền phù hợp. ✓

Cao độ san nền trung bình toàn khu vực dự án là +3.65.

b. Thoát nước mặt:

Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải. Toàn bộ lượng nước mưa được thoát ra mương hiện trạng phía Tây dự án bằng hệ thống cống D1200.

Các tuyến cống được vạch theo hướng đi là ngắn nhất để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo trì sau này.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước của dự án khoảng $Q = 171,8\text{m}^3/\text{ngđ}$.

Nguồn cấp nước cho dự án được quy hoạch lấy từ đường ống cấp nước sạch của khu vực theo quy hoạch.

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 ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7 m (tính đến đỉnh ống). Tại các góc chuyển và trị trí van, tê, cút có bố trí gói đỡ BTCT. 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. Trên mạng phân phối này chủ yếu là mạng cút, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng vận chuyển đều có van khóa để đảm bảo cho việc cấp nước cho các đối tượng sử dụng được liên tục.

8.4. Quy hoạch hệ thống Cấp điện

Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 730kVA.

Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ lưới điện 22kV hiện có của khu vực, ở vị trí phía Tây dự án. Tuyến đường dây này sẽ được di chuyển và hạ ngầm trong phạm vi dự án.

Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV để cấp điện cho 1 TBA mới. Các tuyến cáp xây mới được đi ngầm, dọc theo các vỉa hè quy hoạch.

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.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tổng lưu lượng nước thải tính toán là $139,2\text{m}^3/\text{ngđ}$. Nước thải khu vực quy hoạch được thu gom bằng rãnh B400 và cống BTCT D400 sau đó được thu gom về trạm xử lý phía Tây Nam dự án có công suất $150\text{m}^3/\text{ngđ}$ sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn nước được thoát ra mương hiện trạng. Để đảm bảo hiệu quả đầu tư trạm xử lý nước thải được đầu tư vào giao đoạn sau, hiện tại nước thải được thu gom và thoát ra mương hiện trạng phía Tây theo 02 điểm xả. *✓*

Rác thải được phân loại và thu gom hằng ngày về các điểm tập trung, sau đó vận chuyển đến nơi xử lý tập trung, đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường theo quy định.

8.6. 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.

Điều 2. Chủ đầu tư chỉ đạo đơn vị tư vấn, UBND xã Dị Chế và các phòng, ban liên quan triển khai công bố quy hoạch, xác định chỉ giới xây dựng; làm căn cứ triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng, Chủ tịch UBND xã Dị Chế và thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Lưu: VT. *vr*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Bích Hường
Nguyễn Thị Bích Hường