

Số: /QĐ-UBND

Yên Mô, ngày tháng 3 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá giá trị quyền sử dụng đất khu dân cư Lò Vàng – Đê Hồ, xã Yên Thành, huyện Yên Mô**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN MÔ**

*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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;  
Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;  
Căn cứ Văn bản số 409/SXD-QHKT ngày 21/02/2022; Văn bản số 479/SXD-QHKT ngày 03/3/2022 của Sở Xây dựng Ninh Bình về việc góp ý về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Lò Vàng – Đê Hồ, xã Yên Thành, huyện Yên Mô;  
Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại Tờ trình số 92/TTr-BQL ngày 14/02/2022 và Báo cáo số 52/BC-KT&HT ngày 10/3/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá giá trị quyền sử dụng đất khu dân cư Lò Vàng – Đê Hồ, xã Yên Thành, huyện Yên Mô, gồm những nội dung sau:

**I. TÊN ĐỒ ÁN**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá giá trị quyền sử dụng đất khu dân cư Lò Vàng – Đê Hồ, xã Yên Thành, huyện Yên Mô.

**II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH**

## 1. Phạm vi ranh giới

Vị trí khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đầu giá giá trị quyền sử dụng đất khu dân cư Lò Vàng – Đê Hồ, xã Yên Thành, huyện Yên Mô thuộc địa giới hành chính xã Yên Thành, huyện Yên Mô. Phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp đất nông nghiệp.
- + Phía Tây giáp đê hồ Yên Thắng;
- + Phía Nam giáp kênh và đường Quốc lộ 21B;
- + Phía Đông giáp kênh và khu dân cư hiện trạng.

## 2. Quy mô diện tích

- Quy mô lập quy hoạch: 244.815,4 m<sup>2</sup>.

## III. TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH

Là khu vực dân cư nông thôn đồng bộ về hạ tầng, đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở dân cư cho người dân xã Yên Thành và các khu vực lân cận; có thiết kế quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu, định hướng phù hợp với Quy hoạch chung nông thôn mới xã Yên Thành, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2016-2020, tầm nhìn 2025.

## IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

### 1. Tổng hợp sử dụng đất quy hoạch

**Bảng tổng hợp sử dụng đất quy hoạch**

Stt	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %
1	Đất ở	93.626,3	38,24
1.1	Đất ở nhà liền kề	65.456,1	
1.2	Đất ở nhà biệt thự	28.170,2	
2	Đất công viên cây xanh và núi đá	13.374,6	5,46
3	Đất giáo dục	4.616,0	1,89
4	Đất thể dục thể thao công cộng	4.664,2	1,91
5	Đất nhà văn hóa	2.681,0	1,09
6	Đất hành lang thông gió	7.277,5	2,97
7	Đất giao thông	109.643,5	44,79
8	Đất thương mại dịch vụ	8.932,3	3,65
	<b>Tổng:</b>	<b>244.815,4</b>	<b>100</b>

## **2. Quy hoạch sử dụng đất:**

### **2.1. Đất ở**

- Đất ở mới dạng liền kề: Quy hoạch nhà ở dạng chia lô liền kề được bố trí tại các khu đất có ký hiệu từ NL1 đến NL16, gồm 558 lô đất ở; mật độ xây dựng tối đa 80%, chiều cao xây dựng công trình không quá 05 tầng. Nhà ở chia lô liền kề có kiến trúc hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực. Các khu đất bao gồm:

- + Khu NL1: Gồm 56 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 292,6m<sup>2</sup>.
- + Khu NL2: Gồm 41 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 279,1m<sup>2</sup>.
- + Khu NL3: Gồm 27 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 300,9m<sup>2</sup>.
- + Khu NL4: Gồm 12 lô, có diện tích lô đất từ 240,0m<sup>2</sup> đến 255,5m<sup>2</sup>.
- + Khu NL5: Gồm 80 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 277,2m<sup>2</sup>.
- + Khu NL6: Gồm 65 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 311,0m<sup>2</sup>.
- + Khu NL7: Gồm 12 lô, có diện tích lô đất từ 240,0m<sup>2</sup> đến 255,5m<sup>2</sup>.
- + Khu NL8: Gồm 12 lô, có diện tích lô đất từ 240,0m<sup>2</sup> đến 255,5m<sup>2</sup>.
- + Khu NL9: Gồm 15 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 162,0m<sup>2</sup>.
- + Khu NL10: Gồm 30 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 162,0m<sup>2</sup>.
- + Khu NL11: Gồm 30 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 162,0m<sup>2</sup>.
- + Khu NL12: Gồm 30 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 162,0m<sup>2</sup>.
- + Khu NL13: Gồm 26 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 162,0m<sup>2</sup>.
- + Khu NL14: Gồm 53 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 162,0m<sup>2</sup>.
- + Khu NL15: Gồm 55 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 224,8m<sup>2</sup>.
- + Khu NL16: Gồm 14 lô, có diện tích lô đất từ 102,0m<sup>2</sup> đến 196,0m<sup>2</sup>.

- Đất ở mới dạng biệt thự: Quy hoạch nhà ở dạng biệt thự được bố trí tại các khu đất có ký hiệu từ BT1 đến BT10, gồm 72 lô đất ở, mật độ xây dựng tối đa 60%, chiều cao xây dựng công trình không quá 03 tầng. Nhà ở chia lô liền kề có kiến trúc hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực. Các khu đất bao gồm:

- + Khu BT1: Gồm 06 lô, có diện tích lô đất từ 296,0m<sup>2</sup> đến 323,0m<sup>2</sup>.
- + Khu BT2: Gồm 12 lô, có diện tích lô đất từ 296,0m<sup>2</sup> đến 305,5m<sup>2</sup>.
- + Khu BT3: Gồm 12 lô, có diện tích lô đất từ 296,0m<sup>2</sup> đến 305,5m<sup>2</sup>.
- + Khu BT4: Gồm 06 lô, có diện tích lô đất từ 504,0m<sup>2</sup> đến 520,0m<sup>2</sup>.
- + Khu BT5: Gồm 06 lô, có diện tích lô đất từ 504,0m<sup>2</sup> đến 520,0m<sup>2</sup>.
- + Khu BT6: Gồm 06 lô, có diện tích lô đất từ 504,0m<sup>2</sup> đến 520,0m<sup>2</sup>.

- + Khu BT7: Gồm 06 lô, có diện tích lô đất từ 272,0m<sup>2</sup> đến 281,0m<sup>2</sup>.
- + Khu BT8: Gồm 10 lô, có diện tích lô đất từ 255,0m<sup>2</sup> đến 277,0m<sup>2</sup>.
- + Khu BT9: Gồm 02 lô, có diện tích lô đất 459,0m<sup>2</sup>.
- + Khu BT10: Gồm 06 lô, có diện tích lô đất từ 534,3m<sup>2</sup> đến 964,4m<sup>2</sup>.

*(Diện tích chi tiết của các lô đất theo hồ sơ trình duyệt).*

## 2.2. Đất công viên cây xanh, núi đá

- Khu công viên cây xanh, vườn hoa: Bao gồm các lô đất có ký hiệu CX1 (diện tích 1.605,1m<sup>2</sup>), CX2 (diện tích 6.047,5m<sup>2</sup>), CX3 (diện tích 2.181,8m<sup>2</sup>), CX4 (diện tích 365,3m<sup>2</sup>), CX5 (diện tích 1.446,4m<sup>2</sup>) và CX6 (diện tích 1.728,5m<sup>2</sup>). Khu công viên cây xanh, vườn hoa phục vụ cho các hoạt động nghỉ ngơi, văn hóa và thể dục thể thao của dân cư khu quy hoạch.

- Núi đá: Bao gồm 02 núi đá ở phía Tây khu quy hoạch; có tính chất tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực.

2.3. Đất giáo dục (trường mầm non): Bố trí tại lô đất có ký hiệu MN, có diện tích đất 4.616,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng. Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại.

2.4. Đất thể dục thể thao công cộng: Bố trí tại lô đất có ký hiệu TD, có diện tích đất 4.664,2m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 01 tầng. Khu thể dục thể thao công cộng phục vụ cho các hoạt động văn hóa, thể dục thể thao của dân cư khu quy hoạch.

## 2.5. Đất công cộng:

Đất công cộng (nhà văn hóa, điểm sinh hoạt cộng đồng): Bố trí tại các lô đất có ký hiệu VH1 (diện tích 1.541,0m<sup>2</sup>), VH2 (diện tích 1.140,0m<sup>2</sup>); mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 01 tầng. Khu đất xây dựng nhà văn hóa kết hợp sân chơi thiếu nhi, thể thao phục vụ cho dân cư khu vực.

## 2.6. Đất thương mại dịch vụ

Đất thương mại dịch vụ: Bố trí tại các lô đất có ký hiệu TMDV1 (diện tích 2.166,7m<sup>2</sup>), TMDV2 (diện tích 1.848,0m<sup>2</sup>) và TMDV3 (diện tích 4.917,6m<sup>2</sup>); mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 05 tầng. Các khu đất thương mại dịch vụ có tích chất kết nối về không gian với các khu vực lân cận (khu Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân golf 54 lỗ hồ Yên Thắng...) và tăng giá trị sử dụng đất, tạo nguồn lực phát triển cho khu vực.

# V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

## 1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Quy hoạch mạng lưới giao thông theo dạng ô cờ, mạng lưới đường giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng, giữa khu vực quy hoạch với các khu vực xung quanh và phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng xã. Quy mô mặt cắt các tuyến đường cụ thể như sau:

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 1-1 có quy mô là 27m:

$B_{\text{nền}} = 5,0\text{m} + 7,5\text{m} + 2,0\text{m} + 7,5\text{m} + 5,0\text{m}.$

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2 có quy mô là 20,5m:

$B_{\text{nền}} = 5,0\text{m} + 10,5\text{m} + 5,0\text{m}.$

+ Mặt cắt tuyến đường ngoại quy hoạch (đường trục thôn Bạch Liên phía Đông khu quy hoạch) có quy mô là 09m:  $0,75\text{m} + 7,5\text{m} + 0,75\text{m}.$

- Hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng cụ thể của từng tuyến đường xem bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông.

*(Sơ đồ và mặt cắt hệ thống các tuyến đường theo đồ án trình duyệt).*

## **2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa**

- Cao độ không chế xây dựng: Không chế cao độ cao từ +2,5m đến +3,0m (cao độ không chế san nền cụ thể cho từng lô đất theo đồ án trình duyệt).

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng. Nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước (có kích thước từ B600 đến B800) đặt dọc trên vỉa hè đường giao thông thông qua hệ thống hố ga, rãnh thu nước. Nước mưa được thu dẫn thoát nước vào hệ thống mương ở phía Đông và phía Nam khu quy hoạch, dẫn thoát ra Hồ Yên Thắng.

- Cao độ đáy cống, giếng thăm của hệ thống thoát nước mưa đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng, thoát nước cho hiện trạng khu vực.

*(Sơ đồ và tiết diện hệ thống thoát nước mưa theo hồ sơ trình duyệt).*

## **3. Quy hoạch hệ thống cấp nước**

- Nguồn cấp nước: Lấy từ hệ thống cấp nước của xã Yên Thành. Điểm đầu nối nằm phía Nam khu quy hoạch, dọc đường QL21B.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực được thiết kế theo mạng nhánh và vòng, tuyến phân phối chính sử dụng tuyến ống D110; tuyến dịch vụ sử dụng tuyến ống có kích thước D63, các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè đảm bảo cấp nước tới từng khu chức năng và chữa cháy khi cần thiết.

- Cấp nước cứu hỏa: Bố trí các họng cứu hỏa dọc theo tuyến ống cấp nước phân phối đường kính từ D110 và D63. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành.

- Khi triển khai thực hiện dự án, Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

*(Sơ đồ và tiết diện hệ thống cấp nước theo hồ sơ trình duyệt).*

#### **4. Quy hoạch hệ thống cấp điện**

- Nguồn điện: Từ hệ thống cấp điện trung thế của huyện Yên Mô cấp cho khu vực quy hoạch. Điểm đầu nối tại vị trí cột số 44.40 và 44.41 nằm ở phía Nam khu quy hoạch theo thỏa thuận đầu nối số 03/2022 ngày 07/02/2022 giữa Điện lực Yên Mô và Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Yên Mô.

- Trạm biến áp phân phối: Xây dựng 05 trạm hạ thế 22/0,4Kv với công suất 400KVA cấp điện sinh hoạt cho khu dân cư và chiếu sáng đường giao thông khu dân cư.

- Hệ thống đường dây hạ thế đi dọc theo các đường giao thông, lấy điện từ trạm biến áp dùng để cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng.

- Khi triển khai thực hiện, Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp điện để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

*(Sơ đồ hệ thống cấp điện theo hồ sơ trình duyệt).*

#### **5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Mạng lưới thu gom nước thải: Nước thải tại các công trình trong khu quy hoạch được xử lý sơ bộ; thu gom vào hệ thống thoát nước D300 bố trí đặt trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông, đưa nước thải thu dẫn vào hệ thống thoát nước thải của khu vực dọc QL21B và đưa về khu xử lý nước thải theo định hướng quy hoạch chung được duyệt.

- Khi triển khai thực hiện, chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan quản lý để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật về thoát nước thải.

- Cao độ đáy ống, giếng thăm của hệ thống thoát nước thải đảm bảo thoát nước khu dân cư hiện hữu.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn, được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý theo quy định; trong đó: Đối với khu vực công cộng, cây xanh, đường dạo, khu sinh hoạt ngoài trời,... đặt các thùng rác có kích thước, hình dáng phù hợp với cảnh quan.

*(Sơ đồ và tiết diện hệ thống thoát nước thải theo đồ án trình duyệt)*

#### **6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc**

- Xây dựng hệ thống cung cấp dịch vụ đến các khu vực trong khu quy hoạch. Mạng thông tin của khu quy hoạch dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông

rộng, hỗ trợ mở rộng, kết nối chuẩn với mạng của các nhà cung cấp (Viettel, VNPT, FPT,...).

- Khi triển khai thực hiện, Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành, nhà cung cấp dịch vụ để thỏa thuận vị trí đấu nối, hệ thống cáp, thiết bị đầu cuối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

*(Sơ đồ hệ thống thông tin liên lạc theo hồ sơ trình duyệt).*

**Điều 2.** Giao Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện chủ trì, phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng; các phòng, ban có liên quan và UBND xã Yên Thành có trách nhiệm: Hoàn thiện hồ sơ, công bố công khai, rộng rãi đầy đủ nội dung quy hoạch đã được duyệt cho các ngành, địa phương, đơn vị và nhân dân biết; đồng thời quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài chính - Kế hoạch; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng Ninh Bình (để báo cáo);
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Lưu VT, KT&HT.  
PVQ\_KTHT\_12.

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

**Phạm Quốc Đạt**