

Số: /QĐ-UBND

Yên Mô, ngày tháng 8 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đầu giá giá trị quyền sử dụng đất tại khu Chân Mạ Yên Sur xã Yên Nhân, 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 1991/SXD-QHKT ngày 26/7/2022 của Sở Xây dựng Ninh Bình về việc góp ý về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Chân Mạ Yên Sur, xã Yên Nhân, huyện Yên Mô;*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại Tờ trình số 190/TTr-BQL ngày 21/4/2022; Văn bản số 368/BQL ngày 04/8/2022 và Báo cáo số 166/BC-KT&HT ngày 17/8/2022 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 đầu giá giá trị quyền sử dụng đất tại khu Chân Mạ Yên Sur, xã Yên Nhân, 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 đầu giá giá trị quyền sử dụng đất tại khu Chân Mạ Yên Sur, xã Yên Nhân, 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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đầu giá giá trị quyền sử dụng đất tại khu Chân Mạ Yên Su, xã Yên Nhân, huyện Yên Mô thuộc địa giới hành chính xã Yên Nhân, huyện Yên Mô. Phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng.

### 2. Quy mô diện tích

- Quy mô lập quy hoạch: 17.118,0 m<sup>2</sup>.

## III. TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH

Là khu vực dân cư mới đồng bộ về hạ tầng, đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở dân cư cho người dân xã Yên Nhân và các khu vực lân cận; có thiết kế quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu, định hướng phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng xã Yên Nhân đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030.

## 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	8.194,2	47,87
	<i>Đất ở nhà liền kề</i>	8.194,2	
2	Đất cây xanh, công cộng	1.362,0	7,96
3	Đất giao thông, hành lang thông gió	7.561,8	44,17
	<b>Tổng:</b>	<b>17.118,0</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 A, A\*, B, C, C\*, D, D', D\*, E; gồm 59 lô đất ở; mật độ xây dựng tối đa từ 60% đến 90% (*tùy thuộc từng khu đất*), tầng 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 A: Gồm 17 lô, có ký hiệu từ A1 đến A17, diện tích lô đất từ 148,0m<sup>2</sup> đến 160,2m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80%.

+ Khu A\*: Gồm 01 lô, có ký hiệu A\*, diện tích lô đất 243,7m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 65%.

+ Khu B: Gồm 10 lô, có ký hiệu từ B1 đến B10, diện tích lô đất từ 129,5m<sup>2</sup> đến 140,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 85%.

+ Khu C: Gồm 13 lô, có ký hiệu từ C1 đến C13, diện tích lô đất từ 102,5m<sup>2</sup> đến 112,1m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 90%.

+ Khu C\*: Gồm 01 lô, có ký hiệu C\*, diện tích lô đất 233,3m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 65%.

+ Khu D: Gồm 10 lô, có ký hiệu từ D1 đến D10, diện tích lô đất 123,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 85%.

+ Khu D': Gồm 01 lô, có ký hiệu D', diện tích lô đất 214,3m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 70%.

+ Khu D\*: Gồm 02 lô, có ký hiệu từ D1\* đến D2\*, diện tích lô đất từ 279,4m<sup>2</sup> đến 293,5m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 60%.

+ Khu E: Gồm 04 lô, có ký hiệu từ E1 đến E4, diện tích lô đất 110,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 90%.

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

2.2. Đất cây xanh, công cộng: Khu cây xanh, cảnh quan kết hợp thể thao là lô đất có ký hiệu CX (diện tích 1.362m<sup>2</sup>), mật độ xây dựng tối đa 15%, tầng cao xây dựng công trình không quá 02 tầng. Là khu cây xanh, vườn hoa kết hợp đường dạo và các khu sân chơi sinh hoạt cộng đồng; thu hút các loại hình dịch vụ thể dục thể thao, đồng thời là điểm nhấn của khu vực quy hoạch.

2.3. Đất giao thông, hành lang thông gió: Bố trí trong khu quy hoạch, có diện tích đất 7.561,8m<sup>2</sup>; đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng và phù hợp với chức năng khu quy hoạch, đáp ứng phục vụ nhu cầu giao thông trong khu và kết nối với hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

## **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 Yên

Nhân đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030. Quy mô mặt cắt các tuyến đường cụ thể như sau:

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 1-1 có quy mô là 17,0m:

Bnền = 4,0m + 9,0m + 4,0m.

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2 có quy mô là 10,5m:

Bnền = 2,0m + 5,0m + 3,5m.

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 3-3 có quy mô là 14,0m:

Bnền = 3,5m + 7,0m + 3,5m.

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 4-4 có quy mô là 8,5m:

Bnền = 3,5m + 3,5m + 1,5m.

- Hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng cụ thể của từng tuyến đường xem bản vẽ QH-05 Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Giao thông tĩnh: Sử dụng kết hợp một phần trong khu công viên cây xanh; đỗ xe trên lòng đường được xác định bằng vạch kẻ sơn.

*(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: Cao độ không chế san nền chung khu vực h = +2,24m (cao độ không chế san nền cụ thể cho từng lô đất được xác định bởi cao độ của các nút giao thông giao cắt 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 B600) đặt dọc trên vỉa hè đường giao thông thông qua hệ thống hố ga, rãnh thu nước ; vị trí những đoạn qua đường dùng cống hộp BTCT. Nước mưa được thu dẫn thoát nước vào tuyến kênh hiện có ở phía Đông khu quy hoạch.

- Cao độ đáy cống, giếng thăm của hệ thống thoát nước mưa đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng, thoát nước cho 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 Nhân. Điểm đầu nối nằm phía Bắc khu quy hoạch, dọc đường trục xã.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực được thiết kế theo kiểu mạng nhánh cụt, 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. 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 22kV đi qua khu vực. Điểm đầu nối tại vị trí cột số 01 thuộc lộ 972 hiện trạng đi qua khu vực xã Yên Nhân.

- Trạm biến áp phân phối: Xây dựng 01 trạm biến áp công suất 250KVA cấp điện sinh hoạt cho khu dân cư và chiếu sáng đường giao thông khu quy hoạch.

- 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 phương án 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 ở phía Tây Bắc khu quy hoạch 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 quy hoạch và 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 đầu 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 Nhân 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; Chủ tịch UBND xã Yên Nhân; 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;
  - Trang TTĐT huyện;
  - Lưu VT, KT&HT.
- PVQ\_KTHT\_12b.

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

**Phạm Quốc Đạt**