

Số: /QĐ-UBND

Yên Mô, ngày tháng 7 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá giá trị quyền sử dụng đất tại xã Yên Phong, 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 1422/SXD-QHKT ngày 02/6/2022 của Sở Xây dựng Ninh Bình về việc góp ý về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư tại xã Yên Phong, huyện Yên Mô;*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại Tờ trình số 138/TTr-BQL ngày 19/3/2022; Văn bản số 274/BQL ngày 27/6/2022 và Báo cáo số 140/BC-KT&HT ngày 04/7/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá giá trị quyền sử dụng đất tại xã Yên Phong, huyện Yên Mô, gồm những nội dung sau:

**I. TÊN ĐỒ ÁN**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá giá trị quyền sử dụng đất tại xã Yên Phong, 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 xây dựng cơ sở hạ tầng đấu giá giá trị quyền sử dụng đất tại xã Yên Phong, huyện Yên Mô thuộc địa giới hành chính xã Yên Phong, huyện Yên Mô. Phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đường giao thông và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp Trường mầm non khu Vân Thành và sân vận động;
- Phía Nam giáp đường giao thông và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng và tuyến đường ĐT.480E cũ.

## 2. Quy mô diện tích

- Quy mô lập quy hoạch: 53.937,4m<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, tái định cư cho người dân xã Yên Phong, xã Yên Tử 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 Phong 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                                 | 17.876,5                    | 33,14      |
| 1.1 | Đất ở nhà liền kề                     | 9.855,9                     |            |
| 1.2 | Đất ở khu tái định cư                 | 3.637,6                     |            |
| 1.3 | Đất ở hiện trạng                      | 4.383,0                     |            |
| 2   | Đất cây xanh, cảnh quan               | 4.013,0                     | 7,44       |
| 3   | Đất hành lang thông gió               | 1.141,4                     | 2,12       |
| 4   | Đất giáo dục (Trường mầm non)         | 2.924,0                     | 5,42       |
| 4.1 | Đất trường mầm non hiện trạng         | 1.600,0                     |            |
| 4.2 | Đất ở khu tái định cư                 | 1.324,0                     |            |
| 5   | Đất bưu điện văn hóa xã (tái định cư) | 154,0                       | 0,29       |
| 6   | Đất chợ (tái định cư)                 | 4.190,0                     | 7,77       |
| 7   | Đất bờ rãnh thoát nước nội đồng       | 1.807,1                     | 3,35       |
| 8   | Đất giao thông                        | 21.831,4                    | 40,48      |
|     | <b>Tổng:</b>                          | <b>53.937,4</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 LK1 đến LK6, gồm 105 lô đất ở; mật độ xây dựng tối đa 85%, 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 LK1 (đất ở khu tái định cư): Gồm 05 lô, có ký hiệu từ LK1-1 đến LK1-5, diện tích lô đất từ 105,4m<sup>2</sup> đến 133,7m<sup>2</sup>.

+ Khu LK2 (đất ở khu tái định cư): Gồm 14 lô, có ký hiệu từ LK2-1 đến LK2-14, diện tích lô đất từ 108,7m<sup>2</sup> đến 182,9m<sup>2</sup>.

+ Khu LK3 (đất ở khu tái định cư): Gồm 09 lô, có ký hiệu từ LK3-1 đến LK3-9, diện tích lô đất từ 105,0m<sup>2</sup> đến 155,8m<sup>2</sup>.

+ Khu LK4: Gồm 24 lô, có ký hiệu từ LK4-1 đến LK4-24, diện tích lô đất từ 120,0m<sup>2</sup> đến 209,3m<sup>2</sup>.

+ Khu LK5: Gồm 28 lô, có ký hiệu từ LK5-1 đến LK5-28, diện tích lô đất từ 120,0m<sup>2</sup> đến 174,8m<sup>2</sup>.

+ Khu LK6: Gồm 25 lô, có ký hiệu từ LK6-1 đến LK6-25, diện tích lô đất từ 120,0m<sup>2</sup> đến 192,1m<sup>2</sup>.

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

- Đất ở hiện trạng: Khu vực đất ở hiện trạng nằm ở phía Bắc của khu quy hoạch, với diện tích 4.383,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 85% (*đối với các lô đất có diện tích nhỏ hơn 90m<sup>2</sup> thì mật độ xây dựng tối đa là 100% và phải đảm bảo các quy định hiện hành*); tầng cao xây dựng công trình không quá 05 tầng. Trường hợp công trình hiện hữu có tầng cao lớn hơn quy định nêu trên thì giữ theo quy mô hiện có; khi xây dựng mới thực hiện theo quy định của quy hoạch chi tiết.

2.2. Đất cây xanh, cảnh quan: Khu cây xanh, cảnh quan kết hợp thể thao bố trí tại lô đất có ký hiệu CX :1 (diện tích 4.013m<sup>2</sup>). Là khu cây xanh, cảnh quan kết hợp sân vận động sinh hoạt cộng đồng phục vụ cho các hoạt động nghỉ ngơi, văn hóa và thể dục thể thao, đồng thời là điểm nhấn của khu vực quy hoạch.

2.3. Đất hành lang thông gió: Bố trí tại các lô đất trong khu quy hoạch, có diện tích đất 1.141,4m<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.

2.4. Đất Giáo dục (Trường mầm non): Bố trí tại các lô đất có ký hiệu MN(HT) có diện tích 1.600,0m<sup>2</sup>; MN(MR) có diện tích 1.324,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng. Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại..

2.5. Đất Bưu điện văn hóa xã (đất khu tái định cư): Bố trí tại lô đất có ký hiệu BĐ, có diện tích 154,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 80%, tầng cao tối đa 04 tầng. Công trình có kiến trúc hiện đại, đơn giản phù hợp với cảnh quan khu vực.

2.6. Đất chợ (đất tái định cư): Bố trí tại lô đất có ký hiệu CHO, có diện tích 4.190,0m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 02 tầng. Công trình có kiến trúc hiện đại, đơn giản phù hợp với quy mô chợ dân sinh hạng 3 và cảnh quan khu vực.

2.7. Đất bờ kênh thoát nước nội đồng: Bố trí ở phía Tây khu quy hoạch, có diện tích 1.807,1m<sup>2</sup>; đảm bảo phục vụ nhu cầu tiêu thoát nước của 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 Yên Phong 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 49,0m, trong đó:

+ Đường gom bên trái: Bnền = 4,0m + 7,0m + 5,5m = 16,5m.

+ Đường kết nối QL.12B với QL.10: Bnền = 1,5m + 11,0m + 1,5m = 14,0m.

+ Đường gom bên phải: Bnền = 7,5m + 7,0m + 4,0m = 18,5m.

- Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2 có quy mô là 15,0m:

Bnền = 4,0m + 7,0m + 4,0m.

- Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 3-3 có quy mô là 10,0m:

Bnền = 4,0m + 5,5m + 0,5m.

- Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 4-4 (tuyến đường QL.21B) có quy mô là 42,0m. Trong đó: Bnền = 15,0m + 12,0m + 15,0m.

- Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 5-5 có quy mô là 10,0m:

Bnền = 2,0m + 6,0m + 2,0m.

\* 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 và bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

*(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 = +2,5m (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 thoát nước chung của khu vực dọc theo tuyến đường kết nối QL.12B với QL.10 đoạn Yên Mô – Kim Sơn (tuyến ĐT.480E cũ).

- 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 Phong. Điểm đầu nối nằm phía Bắc và phía Nam khu quy hoạch.

- 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. 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 trạm biến áp xã Yên Phong kéo đường dây trung thế 22kV về cấp điện cho khu quy hoạch. Điểm đầu nối nằm ở phía Nam khu quy hoạch.

- Trạm biến áp phân phối: Xây dựng 02 trạm với công suất 320KVA/trạm cấp điện sinh hoạt cho khu dân cư, khu chợ 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 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 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.

*(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 Phong 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 Phong; 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;
  - Công TTĐT huyện;
  - Lưu VT, KT&HT.
- PVQ\_KTHT\_12b.

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

**Phạm Quốc Đạt**