

Số: 4534/QĐ-UBND

Ninh Giang, ngày 31 tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn
Mai Động, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NINH GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 3 năm 2017 của Bộ Xây
dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng
về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2021 của UBND
tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Ninh Giang,
tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2022 của UBND
huyện Ninh Giang về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Hồng Đức,
huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4527/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2022 của UBND
huyện Ninh Giang về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh nhiệm vụ lập quy hoạch chi
tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn Mai Động, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh
Hải Dương, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 1197/SXD-QHPTĐT ngày 05/8/2022 của Sở Xây dựng
Hải Dương; Công văn số 1370/STNMT-QLDD ngày 18/7/2022 của Sở Tài nguyên
và Môi trường; Công văn số 1389/SGTVT-P2 ngày 15/7/2022 của Sở Giao thông
vận tải; Công văn số 1313/SNN-KHTC ngày 22/8/2022 của Sở Nông nghiệp và
PTNT; Công văn số 1098/SCT-QLNL ngày 12/7/2022 của Sở Công thương về việc
tham gia ý kiến về quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn Mai Động, xã
Hồng Đức, huyện Ninh Giang và Công văn số 84/CV-PCCC ngày 08/7/2022 về việc
trả lời tham gia ý kiến PCCC đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới
thôn Mai Động, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương;

Theo đề nghị của Trường phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 72/TTr-KT&HT ngày 31 tháng 10 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn Mai Động, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (kèm theo thuyết minh, các bản vẽ do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD lập, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định) với những nội dung chủ yếu sau:

I. Nội dung quy hoạch

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn Mai Động, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500.

2. Chủ đầu tư: UBND xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD.

4. Vị trí, quy mô xây dựng

Vị trí, giới hạn khu đất: Khu vực quy hoạch thuộc tờ bản đồ số 22 (300555-6-B); số 29 (300555-6-D), xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, với quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là: 19.956,8m², có vị trí, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đất dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp đường huyện;
- Phía Nam giáp đất canh tác;
- Phía Tây giáp đất dân cư hiện trạng.

* *Chú ý:* Ranh giới, diện tích đất quy hoạch trên phải được xác định chính xác trên bản đồ địa chính và trên thực địa, đảm bảo không ảnh hưởng vi phạm hành lang đường giao thông, hành lang công trình thủy lợi, công trình kỹ thuật và ranh giới sử dụng đất các dự án liền kề.

5. Tính chất: Là khu dân cư tập trung kết hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

6. Quy hoạch sử dụng đất

- Diện tích đất lập quy hoạch: 19.956,8m².

Trong đó:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở chia lô (68 lô)	6.510,5	32,62
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	815,5	4,09
3	Đất cây xanh	1.598	8,01
4	Đất bãi xe	635	3,18
5	Đất khu xử lý nước thải	300	1,5

6	Đất trạm bơm+bể nước PCCC	75	0,38
7	Đất giao thông+HL đường	10.022,8	50,22
	Tổng cộng:	19.956,8	100

7. Quy hoạch không gian và kiến trúc cảnh quan

7.1. Bố cục không gian kiến trúc

- Bố trí không gian kiến trúc cảnh quan dựa trên trục cảnh quan đường huyện.
- Tổ chức không gian khớp nối với các khu dân cư lân cận thành một đơn vị ở khang trang, hiện đại với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở hệ thống đường giao thông được tổ chức mạch lạc, phục vụ tốt nhu cầu đi lại của người dân.
- Cây xanh cùng với hệ thống sân vườn tạo thành các khoảng trống không gian cho công trình thành những khu vực có cảnh quan đẹp, tạo không gian thoáng mở sinh động.

7.2. Định hướng quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Đất ở: Đất ở khu dân cư là dạng nhà ở liền kề, mặt tiền lô có kích thước tối thiểu 5m. Mặt trước nhà đều tiếp xúc với đường giao thông, tổng diện tích 6.510,5m² (68 lô), diện tích các lô từ 90m²-182,5m², mật độ xây dựng từ 73,5-100%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.
- Đất cây xanh: Cây xanh cùng với hệ thống sân vườn, đường dạo được bố trí tại trung tâm khu dân cư phục vụ nhu cầu vui chơi, nghỉ ngơi của người dân với tổng diện tích 1.598m².
- Đất bãi đỗ xe: Quy hoạch bãi đỗ xe phía Nam khu dân cư với diện tích 635m².
- Đất trạm bơm và bể nước PCCC: Quy hoạch trạm bơm+bể PCCC ở khu vực bãi đỗ xe với diện tích 75m².
- Đất hạ tầng kỹ thuật: Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT) bố trí về phía sau của lô đất với diện tích 815,5m². Hệ thống nước thải sau khi được thu gom sẽ được tập trung vào khu xử lý nước thải nằm ở phía Nam khu dân cư với diện tích 300m².

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. San nền

Cao độ san nền dựa trên cao độ nền, đường khu vực. Thiết kế san nền dựa trên nguyên tắc thoát nước mưa tự chảy trên bề mặt. Cao độ san lấp cao nhất +2,36m, cao độ san lấp thấp nhất +2,3m, cao độ san lấp trung bình là +2,33m, cao độ hiện trạng trung bình là +0,83m, chiều cao san lấp trung bình là 1,5m.

8.2. Quy hoạch giao thông

- Đường huyện: Đảm bảo đúng quy hoạch chung được duyệt với mặt cắt 1-1 (11,5m+9m+11,5m);

- Đường thôn: Quy hoạch với mặt cắt 3-3 (3m+7,5m+5m); mặt cắt 4-4 (4,25m+5,5m+4,25m);

- Đường quy hoạch: quy hoạch với mặt cắt 2-2 (5m+7,5m+5m).

8.3. Hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Được lấy từ đường dây trung áp 35KV đi qua khu vực quy hoạch, hạ ngầm và cấp cho trạm biến áp.

- Trạm biến áp: Bố trí 1 trạm biến áp 320KVA đặt ở khu vực quy hoạch đất cây xanh gần khu xử lý nước thải để cung cấp điện cho khu dân cư mới.

- Cấp điện sinh hoạt: Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x35mm², đường điện hạ áp ở phần đất HTKT phía sau lô đất.

- Cấp điện chiếu sáng: Hệ thống cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x25+1x16mm² đi dưới vỉa hè. Hệ thống đèn chiếu sáng của toàn dự án được điều khiển từ tủ điều khiển chiếu sáng tự động. Cột đèn được bố trí khoảng 25-30m/cột.

8.4. Hệ thống cấp nước

- Cấp nước sinh hoạt: Nguồn nước lấy từ đường ống HDPE D110 của khu vực chạy dưới phần vỉa hè đường, cấp nước đến các hộ dân dùng ống HDPE D50 đặt phía sau các lô đất.

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí trạm bơm+bể nước ngầm dự trữ phục vụ PCCC, đường ống sử dụng ống HDPE D110, bố trí 02 họng cứu hỏa phục vụ công tác PCCC.

8.5. Thoát nước mặt

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống thoát nước bố trí trên các tuyến vỉa hè.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống thoát nước BTCT D600 khoảng cách trung bình các hố ga 25m-30m.

8.6. Hệ thống thoát nước thải

Nước thải sau khi được xử lý cục bộ sẽ được thoát vào rãnh B400 có nắp đan đặt phía sau các lô đất, sau đó dẫn về khu xử lý nước thải bằng ống UPVC trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

(Nội dung chi tiết tại hồ sơ thuyết minh + bản vẽ quy hoạch kèm theo)

II. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch

Nội dung chi tiết quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn Mai Động, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD lập *(chi tiết có nội dung quy định quản lý xây dựng kèm theo)*.

Điều 2.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, môi trường theo đúng quy định hiện hành và đúng đồ án quy hoạch được phê duyệt.

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng kiểm tra giám sát việc triển khai thực hiện xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Chủ đầu tư căn cứ quy hoạch chi tiết được phê duyệt để thực hiện tiếp:

+ Tổ chức công bố quy hoạch, cắm mốc giới quy hoạch đảm bảo đúng thời gian theo quy định;

+ Nộp hồ sơ số hóa (Bản vẽ quy hoạch+ Thuyết minh quy hoạch được phê duyệt; Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch) về UBND huyện để lưu trữ, quản lý.

+ Lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo đúng quy hoạch và quy định quản lý quy hoạch được duyệt; Tuân thủ các quy định về hành lang an toàn giao thông, an toàn cháy nổ và vệ sinh môi trường theo quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Lập hồ sơ đánh giá tác động môi trường và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt về đánh giá tác động môi trường.

- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ dự án về quy mô, phạm vi ranh giới, tỷ lệ, tọa độ của đồ án quy hoạch được duyệt đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn Mai Động, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD lập được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Trưởng phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan của huyện và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hồng Đức căn cứ Quyết định thi hành. *kt*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Hải Dương;
- Thường trực Huyện ủy (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KT&HT. *kt*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phan Nhật Thanh
Phan Nhật Thanh