

Số: 5829/QĐ-UBND

Xuân Trường, ngày 27 tháng 12 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
khu dân cư tập trung xã Xuân Phương, huyện Xuân Trường**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN TRƯỜNG**

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

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;*

*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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 Nghị quyết số 77/NQ-HĐND ngày 02/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án Xây dựng khu dân cư tập trung xã Xuân Phương, huyện Xuân Trường;*

*Căn cứ Quyết định số 3841/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND huyện Xuân Trường về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Phương đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 5731/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND huyện Xuân Trường về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư tập trung xã Xuân Phương, huyện Xuân Trường;*

*Căn cứ Công văn số 48b/UBND-KT&HT ngày 19/01/2022 của UBND huyện Xuân Trường về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư tập trung xã Xuân Phương, huyện Xuân Trường;*

*Căn cứ Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 08/3/2022 của UBND huyện*



*Xuân Trường về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tập trung dân cư xã Xuân Phương, huyện Xuân Trường;*

*Căn cứ văn bản số 1457/SXD-QH ngày 30/8/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Nam Định về việc ý kiến hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tập trung xã Xuân Phương, huyện Xuân Trường;*

*Căn cứ văn bản số 136/QHMB-PCCC ngày 22/10/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Nam Định về việc phúc đáp công văn 570/UBND-BQLDA ngày 10/10/2022 của UBND huyện Xuân Trường;*

*Căn cứ văn bản số 1383/SCT-QLNL ngày 12/12/2022 của Sở Công thương tỉnh Nam Định về việc tham gia góp ý về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tập trung các xã Xuân Hồng, Xuân Phương, Xuân Vinh, Xuân Trung, huyện Xuân Trường, hạng mục: Điện;*

*Căn cứ văn bản số 2822/PCNĐ-KT ngày 16/11/2022 của Công ty Điện lực Nam Định về việc phúc đáp đề nghị di chuyển đường dây 22kV và TBA dự án khu dân cư tập trung các xã Xuân Hồng, Xuân Phương;*

*Xét đề nghị của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Xuân Trường tại Tờ trình số 127/TTr-BQLDA ngày 26/12/2022; văn bản thẩm định ngày 23/12/2022 của Phòng KT&HT huyện Xuân Trường.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư tập trung xã Xuân Phương, huyện Xuân Trường với các nội dung sau:

#### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch**

- Khu đất quy hoạch nằm ở vị trí trung tâm xã Xuân Phương:
- + Phía Bắc giáp kênh Cát Xuyên 6-3.
- + Phía Nam giáp nghĩa trang và trường mầm non.
- + Phía Đông giáp kênh Cát Xuyên 6.
- + Phía Tây giáp nhà thờ Phú Nhai.
- Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 39.664 m<sup>2</sup>.

#### **2. Mục tiêu quy hoạch, tính chất khu vực lập quy hoạch**

##### **- Mục tiêu:**

- + Phát triển khu dân cư tập trung có cơ sở hạ tầng tốt gắn kết với khu vực xung quanh góp phần phát triển kinh tế - xã hội của xã, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, tạo không gian ở mới hiện đại, văn minh.
- + Nhằm tiết kiệm đất đai, sử dụng đất hợp lý, có hiệu quả.
- + Làm cơ sở cho việc lập các dự án đầu tư tiếp theo.

##### **- Tính chất:**

- + Là khu dân cư tập trung đáp ứng về nhà ở cho người dân.



+ Là khu dân cư tập trung văn minh, hiện đại với hạ tầng cơ sở đồng bộ.

### 3. Quy mô dân số

Khu đất sẽ đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho khoảng 330 người.

### 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

#### 4.1. Quy hoạch sử dụng đất

Toàn bộ khu đất được phân ra 4 chức năng sử dụng, bao gồm: đất ở (chia lô nhà ở liền kề và biệt thự), đất cây xanh, đất giao thông và đất hạ tầng kỹ thuật.

- Đất ở gồm đất ở biệt thự và đất ở liền kề với diện tích 15.174,7 m<sup>2</sup>.
- Đất giao thông với tổng diện tích 21.072,5 m<sup>2</sup>.
- Đất cây xanh gồm khu cây xanh, vui chơi với diện tích 1.527,4 m<sup>2</sup>.
- Đất hạ tầng kỹ thuật phía sau các lô đất ở với tổng diện tích 1.889,4 m<sup>2</sup>.

#### BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	15.174,7	38,26
1.1	Đất ở liền kề	10.199,9	
1.2	Đất ở biệt thự	4.974,8	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.889,4	4,76
3	Đất cây xanh	1.527,4	3,85
4	Đất giao thông	21.072,5	53,13
	<b>Tổng</b>	<b>39.664</b>	<b>100</b>

#### 4.2. Quy hoạch chia lô chi tiết

Toàn khu dân cư bao gồm 87 lô, trong đó:

- Nhà ở liền kề: 67 lô.
- Nhà ở biệt thự: 20 lô.

#### BẢNG THỐNG KÊ CHIA LÔ ĐẤT Ở

STT	Loại lô	Số lô (lô)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Nhà ở liền kề</b>	<b>67</b>	<b>10.199,9</b>
1	Loại 116,7 m <sup>2</sup>	1	116,7
2	Loại 123,4 m <sup>2</sup>	1	123,4
3	Loại 124,0 m <sup>2</sup>	1	124,0
4	Loại 130,1 m <sup>2</sup>	1	130,1
5	Loại 137,4 m <sup>2</sup>	1	137,4
6	Loại 139,8 m <sup>2</sup>	1	139,8

STT	Loại lô	Số lô (lô)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
7	Loại 140,0 m2	7	980,0
8	Loại 143,4 m2	1	143,4
9	Loại 144,0 m2	14	2.016,0
10	Loại 144,6 m2	1	144,6
11	Loại 146,5 m2	1	146,5
12	Loại 146,6 m2	1	146,6
13	Loại 146,9 m2	1	146,9
14	Loại 147,5 m2	1	147,5
15	Loại 148,1 m2	1	148,1
16	Loại 148,7 m2	1	148,7
17	Loại 149,3 m2	1	149,3
18	Loại 149,8 m2	1	149,8
19	Loại 150,4 m2	1	150,4
20	Loại 151,0 m2	1	151,0
21	Loại 151,6 m2	1	151,6
22	Loại 152,0 m2	1	152,0
23	Loại 152,2 m2	1	152,2
24	Loại 152,4 m2	1	152,4
25	Loại 153,1 m2	1	153,1
26	Loại 153,4 m2	1	153,4
27	Loại 154,0 m2	1	154,0
28	Loại 155,4 m2	1	155,4
29	Loại 157,6 m2	1	157,6
30	Loại 158,9 m2	1	158,9
31	Loại 159,7 m2	1	159,7
32	Loại 160,3 m2	1	160,3
33	Loại 161,0 m2	3	483,0
34	Loại 162,9 m2	1	162,9
35	Loại 164,3 m2	1	164,3
36	Loại 166,1 m2	1	166,1
37	Loại 166,4 m2	1	166,4
38	Loại 167,2 m2	1	167,2
39	Loại 171,4 m2	1	171,4



STT	Loại lô	Số lô (lô)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
40	Loại 176,4 m <sup>2</sup>	1	176,4
41	Loại 184,0 m <sup>2</sup>	1	184,0
42	Loại 185,9 m <sup>2</sup>	1	185,9
43	Loại 192,0 m <sup>2</sup>	3	576,0
44	Loại 195,5 m <sup>2</sup>	1	195,5
<b>II</b>	<b>Nhà ở biệt thự</b>	<b>20</b>	<b>4.974,8</b>
1	Loại 205,4 m <sup>2</sup>	1	205,4
2	Loại 212,0 m <sup>2</sup>	1	212,0
3	Loại 220,3 m <sup>2</sup>	1	220,3
4	Loại 222,4 m <sup>2</sup>	1	222,4
5	Loại 224,0 m <sup>2</sup>	1	224,0
6	Loại 234,0 m <sup>2</sup>	1	234,0
7	Loại 236,8 m <sup>2</sup>	1	236,8
8	Loại 240,0 m <sup>2</sup>	2	480,0
9	Loại 242,0 m <sup>2</sup>	1	242,0
10	Loại 250,0 m <sup>2</sup>	1	250,0
11	Loại 256,1 m <sup>2</sup>	1	256,1
12	Loại 264,0 m <sup>2</sup>	2	528,0
13	Loại 267,0 m <sup>2</sup>	1	267,0
14	Loại 271,5 m <sup>2</sup>	1	271,5
15	Loại 275,0 m <sup>2</sup>	1	275,0
16	Loại 277,9 m <sup>2</sup>	1	277,9
17	Loại 279,8 m <sup>2</sup>	1	279,8
18	Loại 292,6 m <sup>2</sup>	1	292,6
<b>Tổng cộng</b>		<b>104</b>	<b>18.622,3</b>

4.3. Mật độ xây dựng, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng từng lô

- Mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng từng lô đất theo bản vẽ quy hoạch.
- Tầng cao xây dựng tối đa của các dãy nhà ở liền kề là 5 tầng, nhà biệt thự là 03 tầng chính.
- Cốt xây dựng nhà ở: Cao độ nền nhà so với vỉa hè là +0,3m; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 và tầng 3 cao 3,6m; các tầng còn lại cao 3,3m.

## 5. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

### 5.1. Hệ thống giao thông

### BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Hè + Mặt đường + Hè (m)
1	Đường D1	330	4+7+3
2	Đường D2	339	4+7+4
		58	4+7+3
3	Đường D3	150	3+7+3
4	Đường N1	110	4+7+(3-4)
5	Đường N2	128	4+7+4
6	Đường N3	125	4+7+4
7	Đường N4	56	4+7+4
8	Đường N5	56	1+3,5+0,5 (lề đất)

Cao độ thiết kế tim các tuyến đường: +1,53m.

#### 5.2. San nền thoát nước mưa

##### a. San nền:

Cao độ san nền hoàn thiện là: + 1,53m.

##### b. Thoát nước mưa:

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa dọc trên hè với tiết diện cống là B400-B500, các đoạn qua đường dùng công hộp chịu lực, hướng thoát nước ra kênh Cát Xuyên 6, kênh Cát Xuyên 6-3.

### BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CHÍNH CỦA HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA

STT	Hạng mục công việc	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống thoát nước mưa B400	m	941
2	Cống thoát nước mưa B500	m	346
3	Cống chịu lực BCL400 dưới đường	m	152
4	Cống chịu lực BCL500 dưới đường	m	75
5	Cống tròn D400	m	16
6	Cửa xả	Cái	03

#### 5.3. Hệ thống thoát nước thải

Xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt trong khu đất quy hoạch. Nước thải được thu gom về bể xử lý nước thải tại khu cây xanh tập trung. Sau khi qua bể xử lý, nước được dẫn thoát về kênh Cát Xuyên 6-3.



**BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CHÍNH  
CỦA HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI**

STT	Hạng mục công việc	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống thoát nước thải B300	m	407
2	Cống tròn D400	m	409
4	Bể xử lý nước thải	Cái	01
5	Cửa xả	Cái	01

5.4. Hệ thống cấp điện sinh hoạt

- Di chuyển tuyến ĐZK 22kV đang cắt qua khu đất quy hoạch.
- Lắp đặt mới 01 trạm biến áp 320kVA-22/0,4kV cấp điện cho khu dân cư tập trung tại khu cây xanh.
- Xây dựng hệ thống cột điện sinh hoạt dọc trên hè các trục đường, cột BTLT cao 10m.

5.5. Hệ thống cấp điện chiếu sáng

- Nguồn cấp điện chiếu sáng lấy trực tiếp từ tủ điện hạ thế của trạm biến áp 320kVA-22/0,4kV mới.
- Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng dọc các tuyến đường trên các cột điện hạ thế.

**BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CHÍNH CỦA HỆ THỐNG ĐIỆN**

STT	Hạng mục công việc	Đơn vị	Khối lượng
<b>I</b>	<b>Phần cấp điện sinh hoạt</b>		
1	Đường dây 22kV xây dựng hoàn trả	m	480
2	Trạm biến áp treo 320kVA-22/0,4kV	trạm	01
3	Cáp nhôm vắn xoắn hạ thế 0,4kV	m	1660
<b>II</b>	<b>Phần điện chiếu sáng</b>		
1	Tủ điều khiển chiếu sáng	tủ	01
2	Cáp điện chiếu sáng	m	1210

5.6. Hệ thống cấp nước sinh hoạt

- Nguồn nước sạch cấp cho khu đất quy hoạch lấy từ nhà máy nước Xuân Trường. Vị trí đầu nối trên trục đường phía Nam nghĩa trang liệt sỹ.
- Lắp đặt mạng lưới tuyến ống cấp nước phân phối HDPE D110 và tuyến ống dịch vụ HDPE D50 trên hè và đường kỹ thuật phía sau các lô đất ở.
- Cấp nước cứu hỏa:

Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho dự án áp dụng kiểu hệ thống chữa cháy áp trụ cứu. Các họng cứu hỏa được lắp đặt tại các ngã tư.

### **BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CHÍNH CỦA HỆ THỐNG CẤP NƯỚC**

<b>TT</b>	<b>Tên vật liệu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Khối lượng</b>
1	Ống HDPE D110	m	700
2	Ống HDPE D50	m	927
3	Trụ cứu hỏa	Cụm	04

#### 5.7. Chất thải rắn

Chất thải rắn sinh hoạt tại khu đất được thu gom, vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn tập trung của xã.

#### 6. Hạng mục các công trình dự kiến đầu tư xây dựng

Xây dựng đồng bộ các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt.

#### 7. Danh mục hồ sơ đồ án quy hoạch được phê duyệt

<b>STT</b>	<b>Tên hồ sơ, bản vẽ</b>
1	Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch
2	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch
3	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu vực lập Quy hoạch
4	Bản đồ tổng hợp hiện trạng
5	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất
6	Bản đồ quy hoạch chia lô
7	Bản đồ quy hoạch cảnh quan
8	Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng
9	Bản đồ quy hoạch cao độ san nền và thoát nước mưa
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải
11	Bản đồ quy hoạch cấp điện
12	Bản đồ quy hoạch cấp nước
13	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống
14	Bản đồ đánh giá hiện trạng môi trường
15	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược

*(Chi tiết nội dung theo hồ sơ đồ án quy hoạch đính kèm)*



**Điều 2.** Giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan, UBND xã Xuân Phương triển khai thực hiện các công việc tiếp theo theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan và Chủ tịch UBND xã Xuân Phương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *ut*

*Nơi nhận:*  
- Như Điều 3;  
- Lưu VT, BQLDA.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đặng Ngọc Cường**