ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TIỀN HẢI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 5466 /QĐ-UBND	*Tiền Hải, ngày 13 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại Khu công nghiệp Hải Long, huyện Tiền Hải

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TIỀN HẢI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017, Căn cứ Luật Xây dựng; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 08/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2015 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 33/2025/QĐ-UBND ngày 29/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc ban hành Quy định phân cấp, phân công quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1463/QĐ-TTg ngày 25/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình, tỉnh Thái Bình đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

Căn cứ Quyết định số 1523/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Hải Long, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình (Phân khu công nghiệp);

Văn bản số 128/UBND-CTXDGT ngày 09/01/2025 của UBND tỉnh Thái Bình V/v tài trợ kinh phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại Khu công nghiệp Hải Long, huyện Tiền Hải;

Văn bản số 275/UBND-KTHT ngày 19/02/2025 của UBND huyện Tiền Hải V/v tổ chức lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại Khu công nghiệp Hải Long, huyện Tiền Hải;

Văn bản số 353/UBND-TCKH ngày 04/03/2025 của UBND huyện Tiền Hải V/v tiếp nhận kinh phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại Khu công nghiệp Hải Long, huyện Tiền Hải;

Căn cứ các văn bản số : 1453 /SXD-QH&PTĐT ngày 28/05/2025 và Văn bản số : 1763/SXD-QH&PTĐT ngày 13/06/2025 của Sở xây dựng về việc ý kiến về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại Khu công nghiệp Hải Long, huyện Tiền Hải;

Căn cứ văn bản số : 773/BQLKKT-QH ngày 22/05/2025 của Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại Khu công nghiệp Hải Long, huyện Tiền Hải;

Căn cứ kết quả thẩm định số 259/BCTĐ-KTHTĐT ngày 13 tháng 6 năm 2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Tiền Hải.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại Khu công nghiệp Hải Long, huyện Tiền Hải, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại Khu công nghiệp Hải Long, huyện Tiền Hải.

- Cơ quan tổ chức lập QH: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Tiền Hải;

- Địa điểm lập quy hoạch: Xã Đông Trà, huyện Tiền Hải;

- Đơn vị tư vấn lập: Công ty cổ phần Trắc địa xây dựng và TM Tuấn Kiệt.

- Nguồn vốn : Nguồn ngân sách nhà nước .

2. Vị trí, ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch được lập có ranh giới thuộc địa giới hành chính xã Đông Trà, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình, ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường Quy hoạch số 01 Khu công nghiệp Hải Long

+ Phía Đông: Giáp đường QH số 3 Khu công nghiệp Hải Long

+ Phía Tây: Giáp khu đất HC-DV Khu công nghiệp Hải Long

+ Phía Nam: Giáp đường ĐH34.

- Tổng diện tích lập quy hoạch dự án: 99.570,0 m^2.

3. Nội dung quy hoạch chi tiết:

Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch : 10.583,5 m^2, *trong đó:*

- Diện tích đất quy hoạch giao thông ngoài dự án : 6.013,5 m^2.

- Diện tích đất quy quy hoạch dự án: 99.570,0 m^2, bao gồm:

Stt	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	CC	4.309,9	4,3
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng-mặt nước	CX-MN	24.158,8	24,3
3	Đất xây dựng nhà ở:	ĐO	44.013,8	44,2
3.1	*Đất nhà ở Xã hội*	*NOCH*	*35.331,7*	*35,5*
3.2	*Đất nhà ở thương mại*	*NOTM*	*8.682,1*	*8,7*
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	27.087,5	27,2

4. Mục tiêu và tính chất khu vực quy hoạch:

* *Mục tiêu:*

- Cụ thể hóa mục tiêu kinh tế - xã hội của huyện Tiền Hải.

- Cụ thể hóa các định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình đến năm 2035;

- Cụ thể hoá các định hướng của đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình, tỉnh Thái Bình đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Từng bước cụ thể hoá Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Hải Long, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình.

- Hình thành khu nhà ở xã hội có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, người lao động và các đối đượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh cũng như nhu cầu nhà ở cho người dân địa phương, chuyên gia, người lao động.

** Tính chất:*

Là Khu đất ở mới bao gồm: Các khu nhà ở thương mại liền kề, nhà ở thương mại biệt thự, Nhà ở xã hội phục vụ công nhân người lao động, nhà ở thương mại cao tầng, Nhà văn hóa, Trường mầm non, nhà văn hóa, công viên cây xanh, cây xanh cách ly với khu công nghiệp... kết hợp với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, tiện nghi thân thiện với môi trường và đáp ứng tốt nhu cầu ở của khu dân cư đồng thời kết nối với các khu vực lân cận.

5. Quy mô dân số:

Quy mô dân số : tổng quy mô dân số dự án khoảng 1.762 người

6. Phân khu chức năng sử dụng đất :

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 99.570,0 m^2.

- Phân khu chức năng và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

6.1. Đất xây dựng nhà ở :

+ Đất nhà ở xã hội: Là các lô đất xây dựng công trình nhà ở xã hội thấp tầng, ký hiệu OXH-(A, B, C), tổng diện tích 35.331,7 m²; Mật độ xây dựng 55%-75%; Tầng cao tối đa 06 tầng.

+ Đất nhà ở thương mại cao tầng: Là lô đất xây dựng công trình chung cư cao tầng, ký hiệu O.CC, diện tích 2.281,3 m²; Mật độ xây dựng 75%; Tầng cao tối đa 09 tầng.

+ Đất nhà ở thương mại thấp tầng: Là lô đất xây dựng công trình nhà ở Liên kế và nhà biệt thự thấp tầng, ký hiệu O.LK-01 đến O.LK-03; O.BT-1, O.BT-2, diện tích 8.682,1 m²; Mật độ xây dựng 58,6%-88,4%; Tầng cao tối đa 05 tầng.

6.2. Đất công trình công cộng: Đất văn hóa, Đất giáo dục(trường mầm non), đất y tế, với tổng diện tích là 4.309,9 m², chiếm tỷ lệ 4,33% tổng diện tích toàn khu quy hoạch:

+ Đất trường mầm non : là lô đất xây dựng nhà trẻ, mầm non, gồm 1 lô đất ký hiệu TMN có diện tích 2.994,0 m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 02 tầng.

+ Đất y tế : lô đất xây dựng trạm y tế, gồm 01 lô đất ký hiệu TYT có diện tích 715,7 m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 02 tầng.

+ Đất nhà văn hóa : lô đất xây dựng công trình nhà văn hóa hoặc các tiện ích hạ tầng xã hội có liên quan đến văn hóa, gồm 01 lô đất ký hiệu NVH có diện tích 600,2 m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 02 tầng.

6.2. Đất cây xanh sử dụng công cộng – đất mặt nước: tổng diện tích 24.158,8 m²; Mật độ xây dựng tối đa 5%; Tầng cao tối đa 01 tầng.

6.3. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật : có tổng diện tích 27.087,5 m²; chiếm tỷ lệ 27,20% tổng diện tích quy hoạch, gồm:

+ Đất bãi đỗ xe ô đất ký hiệu P/s có diện tích 1.270,0 m²;

+ Đất giao thông chính có diện tích 25.248,4 m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 569,1 m², Mật độ xây dựng 40%, Tầng cao tối đa 01 tầng;

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

Xây dựng các tuyến giao thông, đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng của khu vực, bao gồm :

+ Đường quy hoạch số 1 có mặt cắt 1-1, chiều rộng mặt cắt ngang B=21 m, bao gồm: Lòng đường: 11,0m, Vỉa hè: 5,0m x2 = 10,0m.

+ Đường quy hoạch số 2 có mặt cắt 2-2, chiều rộng mặt cắt ngang B=15,5 m, bao gồm: Lòng đường: 7,5m,Vỉa hè: 4,0m x2 = 8,0m.

+ Đường quy hoạch số 3 có mặt cắt 2-2, chiều rộng mặt cắt ngang B=15,5 m, bao gồm: Lòng đường: 7,5m,Vỉa hè: 4,0m x2 = 8,0m.

+ Đường quy hoạch số 4 có mặt cắt A-A, chiều rộng mặt cắt ngang B=14,5 m, bao gồm: Lòng đường: 7,5m,Vỉa hè: 3,0m+ 4,0m = 7,0m.

+ Đường quy hoạch số 5 có mặt cắt 2-2, chiều rộng mặt cắt ngang B=15,5 m, bao gồm: Lòng đường: 7,5m, Vỉa hè: 4,0m x2 = 8,0m.

+ Đường quy hoạch số 6 có mặt cắt 2-2, chiều rộng mặt cắt ngang B=15,5 m, bao gồm: Lòng đường: 7,5m, Vỉa hè: 4,0m x2 = 8,0m.

+ Đường quy hoạch số 7 có mặt cắt B-B, chiều rộng mặt cắt ngang B=13,0 m, bao gồm: Lòng đường: 7,5m, Vỉa hè: 1,5m+ 4,0m = 5,5m.

+ Đường quy hoạch số 8 có mặt cắt 3-3, chiều rộng mặt cắt ngang B=14,0 m, bao gồm: Lòng đường: 11,0m ,Vỉa hè: 1,5m+ 1,5m = 3,0m.

+ Đường quy hoạch số 9 có mặt cắt 5-5, chiều rộng mặt cắt ngang B=17,0 m, bao gồm: Lòng đường: 14,0m, Vỉa hè: 1,5m+ 1,5m = 3,0m.

7.2. Quy hoạch san nền: Quy hoạch san nền theo hệ độ cao Quốc gia, Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 2.10m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 1.80m. Độ dốc nền thiết kế theo trục giao thông.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nước sạch cấp cho dự án được lấy từ hệ thống cấp nước Khu vực hiện có;

- Hệ thống cấp nước sử dụng đường ống D50-D110 xây dựng dưới vỉa hè đường cung cấp nước đến từng lô đất quy hoạch.

7.3. Nguồn cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho từng hạng mục xây dựng được lấy từ các trạm biến áp xây mới trong khu quy hoạch;

- Hệ thống cột điện chiếu sáng, đường dây điện được xây dựng ngầm trên các vỉa hè.

7.4 Quy hoạch hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Nước mưa và nước thải sinh hoạt thoát riêng theo từng hệ thống.

- Hệ thống thoát nước mưa được Thiết kế dạng phân tán để giảm kích thước cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống hộp đúc sẵn hoặc xây gạch có kích thước D600mm đến D1000mm chạy trên vỉa hè và dưới lòng đường, Cống ngang đường chịu lực có kích thước: 1000x1000mm;

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt: Mạng lưới thoát nước được thiết kế theo hình thức tự chảy. Nước thải được được thu gom tập trung về phía trạm xử lý đặt ngầm nằm ở khu đất HTKT đã được quy hoạch trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ Hải Long ở phía Bắc khu vực nghiên cứu. Nước thải sau khi xử lý giá trị C đạt mức B theo QCVN 14/BTNMT (nước thải sinh hoạt sau xử lý tận dụng để tưới cây rửa đường, hoặc đấu nối với hố ga cống thoát nước mưa). Giai đoạn dài hạn khi hạ tầng thu gom và xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch chung xây dựng hoàn thiện, tiến hành đấu nối nước thải với hệ thống thu gom tập trung và đưa về trạm xử lý đã xác định trong QHC .

- Rác trong khu quy hoạch sau khi được thu gom sẽ được đưa đến điểm trung chuyển kín tại khu vực đất Hạ tầng phía Đông Nam của khu vực và được vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung của khu vực để xử lý.

- Cây xanh được trồng loại cây có tán rộng lá xanh quanh năm trên vỉa hè và trên các khu vực quy hạch để tạo môi trường không khí trong lành cho khu vực.

8. Định hướng kiến trúc, cảnh quan và tổ chức không gian đô thị:

- Là Khu đô thị được xây dựng mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, các khu trung tâm phức hợp cho người dân sinh sống trong khu đô thị và các khu vực lân cận.

- Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian, kiến trúc, cảnh quan, cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn kết chung tại khu vực.

- Tạo lập khu khu nhà ở xã hội có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, người lao động và các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh cũng như nhu cầu nhà ở cho người dân địa phương, chuyên gia, người lao động.

- Các khu vực phát triển không gian đô thị liên hệ chặt chẽ với khu vực lân cận, làm tiền đề cho sự phát triển đô thị bền vững, hài hòa;

9. Hạng mục công trình dự kiến đầu tư:

- Sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư sẽ tập trung lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật;

- Dự toán kinh phí được lập chi tiết trong giai đoạn lập dự án đầu tư, thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình.

10. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch:

Quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo quyết định này.

Điều 2. Trên cở sở đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện giao :

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Tiền Hải:

- Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, phối hợp với đơn vị tư vấn có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung được phê duyệt.

- Phối hợp với các Phòng ban liên quan của huyện, Ủy ban nhân dân xã Đông Trà tổ chức công bố công khai, phổ biến rộng rãi trong nhân dân nội dung quy hoạch được phê duyệt trong thời gian 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt, theo quy định tại điều 38 Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội.

- Tổ chức thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch phê duyệt kèm theo. Tổ chức lưu trữ hồ sơ, tài liệu quy hoạch để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt. Tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa theo quy định tại điều 44 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội. Tổ chức quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

2. Các phòng ban liên quan của huyện:

Có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện sau khi quy hoạch được duyệt các vấn đề về đất đai, tài chính, chấp thuận chủ trương đầu tư, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất... được thực hiện theo quy định của Pháp luật.

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

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng Kinh tế , Hạ tầng và Đô thị , Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đông Trà và Thủ trưởng các phòng, ban, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Chủ tịch, Các PCT UBND huyện;
- Lưu KTHT&ĐT, VP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
CHỦ TỊCH

Phạm Ngọc Kế