

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **575** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **04** tháng 4 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị phía Đông Nam Đồng Văn thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2015 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 1546/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2018 phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên; Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 31 tháng 01 năm 2019 phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị phía Đông Nam Đồng Văn thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên;

Xét đề nghị của Liên danh Công ty TNHH Kim Thành và Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng Thăng Long (tại Tờ trình số 02/TTr-LD ngày 28 tháng 3 năm 2019) và đề nghị của Sở Xây dựng (tại Báo cáo kết quả thẩm định số 500/SXD-QHKT ngày 02 tháng 4 năm 2019),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị phía Đông Nam Đồng Văn thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên, với những nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị phía Đông Nam Đồng Văn thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên.

2. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty TNHH Kim Thành và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng Thăng Long.



3. Tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu

a) Tính chất: Là khu nhà ở đô thị được xây dựng mới gắn kết hài hòa với khu nhà ở hiện hữu được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

b) Phạm vi, ranh giới và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phạm vi, ranh giới: Thuộc vị trí các lô đất: 01-OM7, 01-OM8, 01-OM9, 01-OM15, CX12 + mặt nước theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên. Vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng, đất công cộng theo quy hoạch và đường quy hoạch rộng 28m.

- Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 15m và đất cây xanh cách ly, đất mặt nước.

+ Phía Đông giáp Khu nhà ở hai bên tuyến đường 68m đoạn từ Km0+500 đến Km1+200 thuộc địa bàn thị trấn Đồng Văn và xã Tiên Nội.

+ Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng, khu đất hỗ trợ 7% và đất công cộng theo quy hoạch.

- Quy mô:

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: 12,74 ha.

+ Quy mô dân số: Khoảng 1.312,0 người.

4. Mục tiêu:

- Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên đã được phê duyệt;

- Hình thành khu ở mới tập trung có mật độ trung bình, gắn kết với các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực;

- Tạo cơ sở pháp lý để triển khai công tác chuẩn bị thu hút đầu tư xây dựng theo quy định.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	41.022,33	32,19
2	Đất cây xanh, mặt nước	26.782,35	21,02
3	Đất giao thông	59.633,89	46,79
	Tổng cộng	127.438,57	100,00

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Hệ thống đường giao thông chính, không gian cảnh quan chung của khu vực tuân thủ theo quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông

thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên. Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở, cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Thiết kế quy hoạch xây dựng theo mạng ô cờ, kết hợp kết nối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có trong khu vực lân cận đảm bảo đồng bộ, thống nhất.

- Hệ thống cây xanh tập trung kết hợp mặt nước cảnh quan tại khu vực phía Đông Bắc khu đất (*theo quy hoạch phân khu*), mục tiêu điều hòa không khí, tạo không gian nghỉ ngơi và sinh hoạt ngoài trời cho người dân trong khu vực. Khu vực khoảng cách giữa các dãy nhà trong ô đất bố trí trồng cây xanh tạo điểm nghỉ ngơi, sân chơi nhỏ cho dân cư trong các cụm nhà.

- Toàn bộ công trình nhà ở trong khu vực được thiết kế dạng nhà ở liền kề, hình thức kiến trúc hiện đại; mật độ xây dựng khoảng 80%; tầng cao công trình 05 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính: chia thành 02 khu vực:

+ Khu vực phía Đông đường D5 (*tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng*): hướng dốc chính từ Đông sang Tây.

+ Khu vực phía Tây đường D5 (*tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng*): hướng dốc chính từ Tây sang Đông.

- Cao độ tim đường giao thông từ 2,9m÷3,45m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng 0,1m÷0,16m. Cao độ san lấp thấp hơn nền hoàn thiện 0,3m.

6.2. Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1-1 (*tuyến đường N6*) rộng 11,5m có quy mô: 3,0m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 1,5m(lòng đường) (*về phía khu đất dịch vụ 7% phía Bắc*).

- Mặt cắt 2-2 (*tuyến đường D2, D3, D5, N3, N4, N6*) rộng 15,0m có quy mô: 4,0m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 4,0m(hè).

- Mặt cắt 3-3 (*tuyến đường N2*) rộng 28,0m với quy mô: 5,0m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 3,0m(GPC giữa) + 7,5m(lòng đường) + 5,0m(hè).

- Mặt cắt 4-4 (*tuyến đường N7*) rộng 15,0m có quy mô: 4,0m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 0,5m(lề) (*về phía hướng phía Nam*).

- Mặt cắt 5-5 (*tuyến đường D4, N5*) rộng 17,0m có quy mô: 5,0m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 5,0m(hè).

- Mặt cắt 6-6 (*tuyến đường D6*) rộng 13,0m có quy mô: 3,0m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 3,0m(hè).

- Mặt cắt 7-7 (*tuyến đường D1*) rộng 42,0m có quy mô: 6,0m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 16,0m(GPC giữa) + 7,0m(lòng đường) + 6,0m(hè).

- Tuyến đường hiện trạng phía Đông Bắc khu đất dịch vụ 7% được cải tạo, chỉnh trang đồng bộ với hệ thống đường nội bộ khu đất rộng 5,5m với quy mô: 1,5m(lề) + 2,5m(lòng đường) + 1,5m(lề).

Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các nhóm nhà, bảo đảm mỹ quan khu vực và tiêu chuẩn về kinh tế kỹ thuật.

6.3. Quy hoạch thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải riêng. Cụ thể:

a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát chính: chia thành 02 khu vực:

+ Khu vực phía Đông đường D1 (*trục kết nối Bắc Nam giữa khu đất*): hướng thoát chính từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống trên các tuyến đường rồi thu gom về hệ thống cống chính D800 trên tuyến đường D1 rồi thoát ra hệ thống hồ điều hòa và hệ thống mương tiêu phía Nam của khu vực.

+ Khu vực phía Tây đường D1 (*trục kết nối Bắc Nam giữa khu đất*): hướng thoát chính từ Đông sang Tây, khu vực phía Nam khu dân cư hiện trạng hướng thoát từ Tây sang Đông. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống trên các tuyến đường rồi thu gom về hệ thống cống chính D1000 trên tuyến đường D5 rồi thoát ra hệ thống mương tiêu phía Nam của khu vực qua hệ thống cống D1500.

- Mạng lưới thoát nước mưa nội bộ được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống tròn D400, D600, D800, D1000, D1500; khu vực cây xanh cảnh quan dọc các dãy nhà phía Tây đường D1 thu gom nước vào hệ thống cống D300 đặt giữa lô đất rồi thoát về hệ thống cống chung trong khu vực.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 50m, bố trí tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống...

b) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hướng thoát nước chính: hướng thoát chính từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam. Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung phía Đông Nam thuộc dự án: Khu nhà ở hai bên tuyến đường 68m đoạn từ Km0+500 đến Km1+200 (*theo quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên*) qua hệ thống cống chính trên tuyến đường N7.

- Bố trí trạm bơm chuyển bậc trên tuyến đường D6 phía Tây tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng để chờ đầu nối đối với toàn bộ khu vực dân cư hiện trạng đầu nối vào hệ thống thoát nước chung về trạm xử lý theo quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè, gồm hệ thống cống D300, D400.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 40m.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Đầu nối từ đường ống D150 trên tuyến đường N7 phía Nam khu đất (*theo quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên*).

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: thiết kế mạng nhánh cắt cấp nước bằng đường ống HDPE $\Phi 50$, $\Phi 75$, $\Phi 100$, $\Phi 150$. Hệ thống ống lồng thép qua đường $\Phi 90$, $\Phi 150$, $\Phi 200$.

- Cấp nước cứu hỏa: từ đường ống trên trục đường chính từ đường ống D110 trở lên của khu quy hoạch. Hạng cứu hỏa đặt tại các ngã ba, ngã tư, khoảng cách các hạng cứu hỏa khoảng 150m một hạng.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường điện trung thế hiện trạng trong khu vực và từ dự án: Khu nhà ở hai bên tuyến đường 68m đoạn từ Km0+500 đến Km1+200 thuộc địa bàn thị trấn Đồng Văn phía Đông.

- Đường điện 35KV hiện trạng đi qua khu đất được hạ ngầm và hoàn trả lên hè tuyến đường D5.

- Trạm biến áp: bố trí mới 02 trạm biến áp có công suất 320KVA, 1.000KVA được đặt tại lô đất công viên cây xanh tập trung phía Đông Bắc và lô CX7 phía Tây Nam khu đất tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng.

- Mạng lưới đường dây cấp điện sinh hoạt và điện chiếu sáng sử dụng loại dây đồng Cu/XLPE//PVC/DSTA/PVC và đi ngầm dưới vỉa hè kết hợp hệ thống chiếu sáng. Đèn chiếu sáng sử dụng loại tiết kiệm năng lượng, đèn led.

6.6. Rác thải và vệ sinh môi trường: Tổ chức thu gom rác trong từng lô đất nhà máy công nghiệp và vận chuyển đi xử lý tại khu xử lý tập trung theo quy định.

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn được cấp từ tổng đài viễn thông của khu vực.

- Dây điện thoại, internet và truyền hình cáp được đi ngầm trong hào cáp kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan, tổ chức công bố Quy hoạch và quản lý chặt chẽ hiện trạng đất đai để thực hiện thu hút dự án đầu tư theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên; Công ty TNHH Kim Thành, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng Thăng Long và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Như Điều 3 (9);
 - VPUB: CPVP(3), TN-NN, GTXD, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D\QB\2019\0109

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trương Minh Hiến

