

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

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

Số: 1836 /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 06 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị
tại lô 1.3.DT10 theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên
đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030**

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 Văn bản 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 và tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 1385/QĐ-UBND
ngày 19 tháng 7 năm 2019 phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên; Văn bản số 1410/UBND-GTĐD ngày 22 tháng
5 năm 2019 về chủ trương khảo sát, nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu nhà ở đô thị tại vị trí lô đất 1.3.DT10 theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị
Duy Tiên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 1284/QĐ-
UBND ngày 04 tháng 7 năm 2019 phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ
1/500 Khu nhà ở đô thị tại vị trí lô đất 1.3.DT10 theo quy hoạch chung xây dựng
đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng Thăng
Long (tại Tờ trình số 45/TTr-TL ngày 06 tháng 8 năm 2019) và đề nghị của Sở
Xây dựng (tại Văn bản số 1427/SXD-QHKT ngày 08 tháng 8 năm 2019),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị
tại lô 1.3.DT10 theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và
tầm nhìn đến năm 2030, 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 tại
lô 1.3.DT10 theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và
tầm nhìn đến năm 2030.

2. Chủ đầu tư lập Quy hoạch: 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 có hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

b) Phạm vi nghiên cứu: Thuộc lô đất TMDV.10, một phần diện tích lô DT.4 theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Tiên Nội (thuộc một phần diện tích lô đất 1.3.DT10 - Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030). Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch rộng 25m;
- Phía Nam giáp đường N1 rộng 42m (thuộc Khu Đại học Nam Cao);
- Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 25m và khu đất hỗ trợ 7%;
- Phía Tây giáp đường Lê Công Thanh- giai đoạn III (đường quy hoạch rộng 68m).

c) Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 5,4ha. Trong đó: diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 5,1ha; diện tích nương tưới hoàn trả khoảng 0,25ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 850 người.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Duy Tiên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Hình thành khu nhà ở thấp tầng cao cấp gắn với các công trình dịch vụ - thương mại tạo điểm nhấn cho khu vực nút giao giữa đường 68m với trục đường N1; có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng nhu cầu phục vụ cho khu vực.
- Từng bước lấp đầy các dự án đô thị, khu nhà ở trên địa bàn huyện Duy Tiên; góp phần đẩy nhanh quá trình nâng cấp đô thị Duy Tiên nói chung, phường Tiên Nội của thị xã Duy Tiên nói riêng theo Chương trình phát triển đô thị.
- Khai thác và nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần phát triển kinh tế của 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	Tỷ lệ
I	Đất giao dự án	51.803,5	100,0
1	Đất ở mới	23.715,0	45,77
2	Đất cây xanh	4.912,0	9,48
3	Đất giao thông, bãi đỗ xe	23.176,5	44,75
II	Diện tích nương tưới hoàn trả	2.569,7	
	Tổng cộng	54.373,2	

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 phường Tiên Nội, huyện Duy Tiên. Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở trên cơ sở cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt gắn với Khu đất hỗ trợ 7% phục vụ GPMB dự án xây dựng Khu đô thị Đại học tại xã Tiên Nội (vị trí 01) phía Đông khu đất. 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 các công trình hạ tầng xã hội: Nhà văn hóa, Nhà trẻ... sử dụng chung với khu dân cư hiện trạng trong khu vực.

- Hệ thống cây xanh tập trung phía Bắc tạo không gian nghỉ ngơi và sinh hoạt ngoài trời cho người dân trong khu vực; đồng thời tạo khoảng cách ly cho dân cư trong khu vực với trạm xử lý nước thải phía Bắc khu đất (theo quy hoạch phân khu phường Tiên Nội).

- Toàn bộ công trình nhà ở trong khu vực được thiết kế dạng nhà ở liền kề, thiết kế mặt đứng cho từng tuyến phố đến hàng rào từng công trình, quy định về đường nét hình khối công trình theo hướng hiện đại; mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao công trình 05 tầng, hệ số sử dụng đất 04 lần. Chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường 68m phía Tây, tuyến đường N4, tuyến đường 42m phía Nam khu đất; các cạnh còn lại chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của lô đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính: từ Đông Nam lên Tây Bắc.

- Cao độ tim đường giao thông từ +3.45m đến +3.6m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng 0,1m. Cao độ san lấp thấp hơn nền hoàn thiện 0,3m.

6.2. Quy hoạch giao thông:

- Tuyến đường giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường 68m (đường Lê Công Thanh giai đoạn 3): 10,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 18,0m (DPC giữa) + 15,0m (lòng đường) + 10,0m (hè) = 68,0m.

+ Tuyến đường 42m (đường N1 thuộc Khu đại học Nam Cao): 6,0m (hè) + 8,0m (lòng đường) + 14,0m (DPC giữa) + 8,0m (lòng đường) + 6,0m (hè) = 42,0m.

- Hệ thống các tuyến đường giao thông nội bộ bao gồm:

+ Mặt cắt 1-1 (tuyến N4): 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 20,5m.

+ Mặt cắt 2-2 (tuyến N2, N3, N5, N6, D1): 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m.

+ Mặt cắt 3-3 (tuyến D2) trên cơ sở tuyến đường phía Tây của Khu đất hỗ trợ 7% phục vụ GPMB dự án xây dựng Khu đô thị Đại học tại xã Tiên Nội (vị trí 01) điều chỉnh từ 13,0m lên thành 18,5m: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 3,0m (hè - về phía khu đất dịch vụ 7% phía Đông).

+ Mặt cắt 4-4 (tuyến N1): 5,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 25,0m.

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

a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát chính: chia thành 02 khu vực:

+ Khu vực phía Bắc đường N4: Hướng thoát chính từ Nam lên Bắc. 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 N1 theo Quy hoạch phân khu phường Tiên Nội.

+ Khu vực phía Nam đường N4: hướng thoát chính 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 D1200 trên tuyến đường 42m phía Nam theo Quy hoạch phân khu phường Tiên Nội.

- Mạng lưới thoát nước mưa nội bộ được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống tròn D600, D800, D1000, D1200.

- Điều chỉnh hệ thống cống thoát nước mưa D400 trên hè tuyến đường phía Tây của Khu đất hỗ trợ 7% phục vụ GPMB dự án xây dựng Khu đô thị Đại học tại xã Tiên Nội (vị trí 01) từ D400 lên thành D600 để đảm bảo việc tiêu thoát nước của tuyến đường D2 theo quy hoạch.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 30m, 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: Từ Nam lên Bắc, thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung phía Đông Bắc qua hệ thống cống chính D300 trên tuyến đường N1 (theo Quy hoạch phân khu phường Tiên Nội đã được phê duyệt).

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

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng từ 25m ÷ 30m.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Đầu nối với đường ống cống trên tuyến đường 68m phía Tây khu đất cấp nước từ Nhà máy nước sạch tại xã Mộc Nam theo Quy hoạch phân khu phường Tiên Nội được duyệt.

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: thiết kế mạng nhánh cắt cấp nước bằng đường ống HDPE Φ50, Φ75, Φ110, Φ160. Hệ thống ống lồng thép qua đường Φ90, Φ150, Φ200.

- Cấp nước cứu hỏa: Từ đường ống trên trục đường chính (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 đi qua khu vực.

- Đường điện 10kV hiện trạng đi qua khu đất được hạ ngầm và bố trí hoàn trả trên hè các tuyến đường N1, D2.

- Trạm biến áp: Bố trí mới 01 trạm biến áp có công suất 900kVA được đặt tại lô đất công viên cây xanh tập trung phía Đông Bắc khu đất.

- Mạng lưới đường dây cấp điện sinh hoạt và điện chiếu sáng sử dụng loại dây đồng Cu/XLPE//PVC/DSTA/PVC đi ngầm dưới vỉa hè. 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 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 ban hành. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông Vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên; 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), GTXD, TN(L), TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2019\0227

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trương Minh Hiên

