

Mục lục

PHẦN I: MỞ ĐẦU	2
1.1 Lý do, sự cần thiết lập đồ án quy hoạch	2
1.2 Mục tiêu của đồ án	2
1.3 Tính chất.....	2
1.4 Phạm vi nghiên cứu, quy mô dân số:	2
1.5 Các căn cứ pháp lý để lập đồ án.....	3
PHẦN II: CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	4
2.1 Điều kiện tự nhiên.....	4
2.2 Hiện trạng sử dụng đất	5
PHẦN III: CÁC DỰ BÁO PHÁT TRIỂN	8
3.1 Các chức năng chính dự kiến của khu vực	9
Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	9
PHẦN IV : QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	10
4.1 Nguyên tắc tổ chức quy hoạch.....	10
4.2 Cấu trúc không gian khu vực	10
4.3 Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:	11
4.4 Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị.....	15
a. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan	15
b. Thiết kế đô thị.....	15
PHẦN V : QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	22
PHẦN VI : TỔ CHỨC THỰC HIỆN	33
PHẦN VII: KẾT LUẬN	33

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1.1 Lý do, sự cần thiết lập đồ án quy hoạch

Năm 2015, UBND tỉnh Hà Nam đã ban hành quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 15/01/2015 về việc Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Trong đó:

Mục tiêu phát triển hệ thống đô thị, khu công nghiệp, dịch vụ, thương mại, trung tâm đào tạo nguồn nhân lực thuộc trục đô thị Phủ Lý – Duy Tiên – Hưng Yên. Nhằm phân bố không gian phát triển nông nghiệp, xây dựng công nghiệp, du lịch - dịch vụ, hệ thống hạ tầng xã hội, tổ chức phát triển giao thông và phân bố các công trình hạ tầng kỹ thuật, tổ chức môi trường bền vững ở đô thị và nông thôn. Qua đó định hướng không gian Duy Tiên theo đô thị loại III, là động lực phát triển kinh tế - xã hội phía Bắc của tỉnh Hà Nam.

Định hướng phát triển các vùng chức năng phát triển theo hướng mô hình đô thị mở, liên kết các khu đô thị, khu công nghiệp, dịch vụ và các quỹ đất nông nghiệp tạo khoảng đệm xanh. Trong đó phát triển dọc theo các trục giao thông quan trọng như QL38, QL1A, cao tốc Ninh Bình- Cầu giẽ, đường VĐ5...

Gần đây, UBND tỉnh Hà Nam cũng đã phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên. Do đó Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên hình thành làm hoàn thiện cơ cấu chức năng của đô thị, đáp ứng được nhu cầu ở hiện nay của người dân trong toàn phường và tạo sức hút kinh doanh thương mại cho khu vực. Việc nghiên cứu Khu nhà ở đô thị tại đây có tương lai phát triển rất khả quan, có sức thu hút đầu tư mạnh và là khu ở đô thị có vị trí quan trọng hệ thống đô thị của thị xã Duy Tiên nói riêng, của tỉnh nói chung và đóng góp vào sự phát triển chung về kinh tế xã hội của địa phương.

Do vậy, việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên là việc rất cần thiết và cấp bách.

1.2 Mục tiêu của đồ án

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Tiên Nội.
- Kết hợp cải tạo chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cảnh quan chung của khu vực.

1.3 Tính chất

- Là khu trung tâm hành chính, văn hóa thể thao của phường Tiên Nội, kết hợp khu ở mới có hệ thống hạ tầng xã hội được đầu tư xây dựng đồng bộ.

1.4 Phạm vi nghiên cứu, quy mô dân số:

- Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, nằm ở địa bàn trung tâm của phường Tiên Nội, có diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng **28,9ha**. Trong đó diện tích nghiên cứu trực tiếp khoảng **26,11ha**, diện tích nghiên cứu gián tiếp khoảng **2,76ha** (UBND tỉnh đã giao công ty CP thương mại và dịch vụ Sakura Hà Tiên nghiên cứu đề xuất dự án).

Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Tăng 0,5ha so với Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt do mở rộng một phần phạm vi ranh giới lập quy hoạch về phía Tây và phía Bắc để nghiên cứu quỹ đất cây xanh cách ly được đưa ra ngoài KCN hỗ trợ Đồng Văn III (theo Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 10/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh), đồng thời điều chỉnh giảm ranh giới phía Đông Bắc thuộc phạm vi chiếm dụng của nút giao Tiên Nội.

- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 3000 người.

1.5 Các căn cứ pháp lý để lập đồ án

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm thiết kế của Nhà nước hiện hành có liên quan;

Căn cứ các Văn bản của UBND tỉnh Hà Nam: Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 về việc ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 15/01/2015 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 19/7/2019 phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên; Văn bản số 2155/UBND-GTXD ngày 24/7/2019 về việc chủ trương khảo sát, nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu nhà ở đô thị tại xã Tiên Nội, huyện Duy Tiên; Quyết định số 3055/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 10/7/2020 về Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III (phía Tây đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình); Văn bản số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Trương Quốc Huy tại hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ số 238/SXD-QHKT ngày 03/2/2021 của Sở xây dựng Hà Nam về việc giải trình các ý kiến về hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội;

Căn cứ biên bản thỏa thuận ngày 22/2/2021 với Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp Tiên Nội;

Căn cứ văn bản số 165/UBND-QLĐT ngày 05/3/2021 của UBND thị xã Duy Tiên về giải trình các ý kiến về hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên;

Căn cứ văn bản số 162/CAT-PH10 ngày 27/4/2021 của công an tỉnh Hà Nam về việc thỏa thuận điều chỉnh vị trí xây dựng Trụ sở Công an phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên.

Căn cứ văn bản số 532/UBND-QLĐT ngày 8/6/2021 của UBND thị xã Duy Tiên về việc giải trình bổ sung nội dung hạng mục cây xanh thể thao thuộc hồ sơ QHCT tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên;

Văn bản số 2165/SGTVT-KHTC ngày 02/12/2021 về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên;

Số liệu điều tra, khảo sát về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế xã hội khu vực nghiên cứu.

Bản đồ khảo sát địa hình, tỷ lệ 1/500. Các văn bản, tài liệu và các dự án có liên quan của địa phương.

PHẦN II: CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

2.1 Điều kiện tự nhiên

2.1.1 Vị trí địa lý

Khu đất lập quy hoạch thuộc các lô 1.3.DT9, 1.3.X1, 1.3.C1 theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 (*thuộc các lô CQ1, GD2, GD3, YT1, TMDV6, TMDV7, TDTT1, CXCV5, CXCV6, CXCV8, TG7, NĐ7, NĐ8, MN3, ĐT7 và ĐT8 theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên*). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp dải cây xanh cách ly khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III .
- Phía Nam giáp đường quy hoạch 25m.
- Phía Đông giáp đường gom cao tốc Cầu giẽ - Ninh Bình.
- Phía Tây giáp đường quy hoạch 20,5m và dải cây xanh cách ly khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.

2.1.2 Địa hình

- Địa hình khu đất dốc từ Bắc xuống Nam. Cao độ tự nhiên trong ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch dao động từ 0.61m đến 3.82m.

2.1.3 Khí hậu

- Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, thuộc đồng bằng Bắc Bộ. Các số liệu đặc trưng về khí hậu như sau:

a. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ không khí trung bình năm là: 23,3⁰C
- Nhiệt độ không khí trung bình mùa hè: 27,4⁰C
- Nhiệt độ không khí trung bình mùa đông: 19,2⁰C

b. Độ ẩm:

- Độ ẩm trung bình hàng năm là: 68%

- Độ ẩm tương đối thấp nhất tuyệt đối năm: 11%
- Độ ẩm tương đối cao nhất trung bình năm: 84%
- Độ bốc hơi: Lượng bốc hơi trung bình năm là 845,6mm
- Sương mù: Số ngày sương mù trung bình năm là 9,5 ngày

c. Lượng mưa:

- Lượng mưa trung bình năm : 1889 mm.
- Lượng mưa ngày lớn nhất: 333 mm.
- Số ngày mưa trung bình năm : 161 ngày.

d. Gió:

- Hướng gió thịnh hành chính trong năm, mùa đông theo hướng Bắc, Đông Bắc; mùa hè theo hướng Nam, Đông Nam.
- Tốc độ gió trung bình 2m/s. Tốc độ gió lớn nhất 36 m/s xảy ra khi có bão.

2.1.4 Thủy văn, địa chất công trình

a. Thủy văn:

- Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội nằm phía Đông sông Nhuệ chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Nhuệ.

b. Địa chất công trình:

- Tham khảo tài liệu khoan thăm dò địa chất công trình xây dựng tại khu vực trung tâm phường Tiên Nội đã xây dựng có quy mô từ 2 - 3 tầng. Địa chất tại khu vực lập quy hoạch có tương đối đồng nhất, thuận lợi cho xây dựng.

2.2 Hiện trạng sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch có diện tích là **28,9ha**. Trong đó:

- Phần lớn là đất nông nghiệp trồng lúa, đất đa canh với tổng diện tích là 11,8ha và một phần diện tích đất kênh mương thủy lợi, nuôi trồng thủy sản có diện tích khoảng 8,8ha phục vụ cho tưới tiêu cho phần đất nông nghiệp. Thuận lợi cấp đất cho dự án khi thi công được dễ dàng, nhưng khó khăn là một phần đất nông nghiệp của các hộ dân sẽ được thu hồi để phục vụ cho dự án, ảnh hưởng đến đời sống - kinh tế của gia đình. Cần nghiên cứu, tạo điều kiện công ăn việc làm khác phục vụ cho nhu cầu người lao động trong khu vực .

- Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có một phần diện tích đất ở dân cư hiện trạng nằm trên trục đường phía Nam, là tiền đề để thuận lợi cho phát triển khu dân cư mới khi hình thành. Khi triển khai dự án, có một số hộ dân bị ảnh hưởng cần nghiên cứu giải pháp đền bù, di dời hộ dân sang phần đất tái định cư đảm bảo an sinh xã hội.

- Trong khu vực nghiên cứu tại vị trí trung tâm phía Bắc hiện hữu là khu vực đất cơ quan của phường Tiên Nội có diện tích khoảng 1,1ha. Trong khu vực là tổ hợp bao gồm đất ủy ban phường, đất nhà văn hóa phường đang hoạt động phục vụ cho đời sống của người dân toàn phường.

- Ngoài ra trong khu vực hiện hữu có một phần diện tích của trạm y tế, trường THCS, là nơi phục vụ công cộng các hoạt động, học tập của con em trong phường Tiên Nội. Một phần diện tích phía Nam là khu vực đất tôn giáo chùa Ngô Thượng. Đây là nơi tổ chức các hoạt động văn hóa, lễ hội tôn giáo cho khu vực. Các khu vực công cộng này thuận lợi cho việc thu hút nhiều nhà đầu tư, dân cư về sinh sống khi dự án được hình thành.

- Trong khu vực hiện trạng có các phần mộ nhỏ lẻ nằm rải rác, một phần diện tích phía Nam có một khu vực nghĩa trang tập trung các phần mộ hiện hữu, cần nghiên cứu phương án trong việc di dời các phần mộ nhỏ lẻ vào phần nghĩa trang tập trung. Còn lại là hệ thống đường giao thông, đường nội đồng.

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Danh mục	Diện tích(m2)	Tỷ lệ (%)
A	Đất khu vực nghiên cứu trực tiếp	261.157,3	100,0
1	Đất nhà ở hiện trạng	3.176,4	1,2
2	Đất nông nghiệp	112.728,1	43,2
	<i>Đất trồng lúa</i>	<i>105.960,6</i>	<i>40,6</i>
	<i>Đất đa canh</i>	<i>6.767,5</i>	<i>2,6</i>
3	Đất công cộng	22.466,6	8,6
	<i>Đất trường học</i>	<i>10.216,9</i>	<i>3,9</i>
	<i>Đất cơ quan</i>	<i>10.550,8</i>	<i>4,0</i>
	<i>Đất trạm y tế</i>	<i>1.698,9</i>	<i>0,7</i>
4	Đất tôn giáo	6.849,8	2,6
5	Đất nghĩa địa	9.171,7	3,5
6	Đất thủy lợi, mặt nước nuôi trồng thủy sản	73.445,9	28,1
	<i>Đất mặt nước nuôi trồng thủy sản</i>	<i>43.152,4</i>	<i>16,5</i>
	<i>Đất kênh mương thủy lợi</i>	<i>30.293,5</i>	<i>11,6</i>
7	Đất giao thông	33.318,8	12,8
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật(trụ viễn thông, trạm bơm)</i>	<i>650,0</i>	<i>0,2</i>
	<i>Đất tập kết chất thải rắn</i>	<i>504,0</i>	<i>0,2</i>
	<i>Đường bê tông</i>	<i>5.590,0</i>	<i>2,1</i>
	<i>Đường nội đồng</i>	<i>22.437,7</i>	<i>8,6</i>
	<i>Đất sân san lấp sân đường nội bộ</i>	<i>4.137,1</i>	<i>1,6</i>
B	Đất khu vực nghiên cứu gián tiếp	27.641,80	
1	Đất nhà ở hiện trạng	259,3	
2	Đất nông nghiệp	5.049,8	
	<i>Đất trồng lúa</i>	<i>294,7</i>	

	<i>Đất đa canh</i>	4.755,1	
3	Đất thủy lợi, mặt nước nuôi trồng thủy sản	15.931,5	
	<i>Đất mặt nước nuôi trồng thủy sản</i>	11.440,6	
	<i>Đất kênh mương thủy lợi</i>	4.490,9	
4	Đất giao thông	6.401,2	
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật(trạm viễn thông)</i>	988,4	
	<i>Đường bê tông</i>	414,2	
	<i>Đường nội đồng</i>	4.998,6	
Tổng	A+B	288.799,1	

2.3 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.3.1 Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

2.3.1.1 Hiện trạng nền xây dựng:

- Khu vực nghiên cứu dốc từ Bắc xuống Nam, chia làm 2 khu vực nền :
 - + Khu 1: Khu vực lân cận, tiếp giáp với khu dân cư có cốt nền từ 2,73m - 3,56m.
 - + Khu 2: Khu vực đất trồng lúa có cao độ từ 0,6m - 2,36m (bao gồm cả khu vực ao, mương thủy lợi).

- Cao độ đường giao thông:

- + Tuyến đường gom cao tốc: Cao độ mặt đường dao động từ 2,61m – 2,87m.
- + Tuyến đường phía Nam khu vực nghiên cứu: Cao độ mặt đường dao động từ 2,53m – 3,00m.

2.3.1.2 Hiện trạng thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Khu vực có hướng thoát chủ yếu ra sông Châu Giang theo các hệ thống mương tiêu phía Đông và Nam của khu vực nghiên cứu, các khu vực này được thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam.

- Tại các khu dân cư hiện hữu chưa có hệ thống thoát nước, chủ yếu là thoát ra hệ thống ao hồ thu nước và thoát ra mương thủy lợi...

- Trong khu vực có khá nhiều hệ thống mặt nước, kênh mương thủy lợi, cần nghiên cứu các giải pháp hoàn trả, đảm bảo lưu thông trong khu vực.

2.3.2 Hiện trạng giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Đường gom cao tốc Ninh Bình - Cầu Giẽ: Phía Đông khu vực, đi từ hướng thành phố Phủ Lý đi phường Đồng Văn với chiều dài qua khu vực nghiên cứu khoảng 0,75km có lộ giới 22,0m với mặt đường 15,0m; kết cấu bê tông nhựa Asphalt, chất lượng tốt.

- Đường hiện trạng phía Nam: với chiều dài qua khu vực nghiên cứu: 0,4 km, là tuyến đường kết cấu bê tông nhựa Asphalt có mặt cắt trung bình khoảng 5,0m.

b) Giao thông đối nội

- Là các tuyến đường nội đồng phục vụ sản xuất. Bao gồm một tuyến đường chính ở giữa khu đất có hướng Bắc Nam có mặt cắt 3,5m, đường đã đổ bê tông kiên cố. Ngoài ra, các tuyến đường đất bờ thửa trong khu vực có mặt cắt khoảng 0,5m đến 1,5m phục vụ cho sản xuất nông nghiệp.

2.3.3 Hiện trạng cấp nước

a) Hiện trạng nguồn nước

Nước mặt: Tại khu vực phường Tiên Nội có chất lượng nước: Nguồn nước mặt có hàm lượng sắt và mangan thấp nhưng độ đục cao trong mùa mưa.

Nước ngầm: Khu vực có nguồn nước ngầm tầng nông và tầng sâu.

- Tầng chứa nước bên trên là tầng chứa nước trầm tích Halocen Qa: Tầng chứa nước này có trữ lượng thấp và có chất lượng không tốt.

- Tầng chứa nước phía dưới là tầng chứa nước trầm tích Pleistocen Qb: Tầng chứa nước này được cách bởi tầng chứa nước trên bởi một lớp đất sét. Chất lượng của tầng chứa nước này có độ mặn cao hơn ba lần tiêu chuẩn cho phép.

- Các nguồn nước khác thường có chất lượng kém do độ đục cao và bị ô nhiễm bởi các chất hữu cơ, hàm lượng sắt và mangan cũng rất cao.

b) Hiện trạng sử dụng nước

- Hiện nay khu dân cư hiện hữu trong khu vực nghiên cứu đang sử dụng nước máy. Nguồn nước cấp qua đường ống đặt trên đường gom cao tốc.

2.5.4 Hiện trạng cấp điện

a) Nguồn điện:

- Hiện trạng tuyến đường điện 10kV đi chéo qua khu vực nghiên cứu.
- Trạm cấp cho khu vực nghiên cứu dùng trạm đặt ngoài trời, treo trên cột. Các máy biến áp dùng loại 3 pha.

b) Lưới điện cao, trung thế và chiếu sáng:

- **Trung thế:** Trong khu vực có hệ thống đường điện 10Kv đi qua phía Tây.
- **Chiếu sáng:** Mạng lưới chiếu sáng của khu vực hiện nay chưa có.

2.5.5 Hiện trạng thoát nước và vệ sinh môi trường (VSMT)

a) Thoát nước thải:

- Nước thải khu dân cư được thoát chung với cống, rãnh có trên đường hiện trạng.
- Nước thải tại khu vực dân cư hiện trạng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra môi trường.

- Tỷ lệ nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn vệ sinh 95% tổng số hộ trong khu vực.

b) Rác thải.

- Việc thu gom chất thải rắn ở đây còn rất thô sơ, chất thải rắn chưa được xử lý, hiện trạng có 1 nơi tập kết nằm sát đường gom cao tốc, gây mất mỹ quan cho đô thị.

PHẦN III: CÁC DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

Là khu vực nằm trong vùng có nhiều tiềm năng về phát triển của thị xã, nằm trong khu vực trung tâm hành chính, chính trị của phường, gắn liền với các trục giao thông chính của đô thị tương lai.

Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội hình thành từ nhu cầu cấp thiết hiện nay của đô thị, đóng góp vai trò quan trọng cho việc phát triển chung về nhà ở, thương mại dịch vụ của thị xã trong tương lai.

Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội làm hoàn thiện cơ cấu chức năng của đô thị, đáp ứng nhu cầu ở của người dân đô thị và tạo sức hút dịch vụ, đóng góp vào sự phát triển chung của toàn thị xã nói riêng và tỉnh nói chung.

Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội trong tương lai là khu ở mới phát triển ổn định, lâu dài và bền vững, có vị trí quan trọng trong việc cải thiện về chỉ tiêu, chất lượng nhà ở, hình thái kiến trúc công trình ở trong khu dân cư, cải thiện bộ mặt kiến trúc cảnh quan tại khu vực.

3.1 Các chức năng chính dự kiến của khu vực

- Khu ở (gồm đất nhà ở hiện trạng cải tạo, đất ở biệt thự, đất ở chia lô liên kế, đất ở tái định cư).
- Khu thương mại dịch vụ, nhà thương mại liên kế.
- Công trình công cộng, hạ tầng xã hội phục vụ khu ở.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Đất cây xanh cảnh quan, cây xanh thể dục thể thao, cây xanh cách ly và hệ thống kênh mương mặt nước.
- Khu vực nghĩa trang được cải tạo chỉnh trang.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a. Các chỉ tiêu về sử dụng đất:

- Đất ở mới: tối thiểu 15m²/người; tối thiểu 60m²/hộ.
- Đất công trình dịch vụ, công cộng: 8÷12m²/người.
- Đất giáo dục: tối thiểu 15m²/chỗ.
- Đất giao thông: 18÷30% tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết, mật độ đường đạt 13,3km ÷ 10km/km²
- Đất cây xanh:
 - + Đất cây xanh vườn hoa : ≥ 2m²/người.
 - + Cây xanh đường: trồng cây xanh tất cả các tuyến đường phố chính.
- Mật độ xây dựng:
 - + Công trình công cộng : 40%
 - + Trung tâm thương mại : 40%÷60%.
 - + Đất cây xanh trong từng lô đất xây dựng công trình công cộng ≥ 20% tổng diện tích lô đất.
 - + Nhà ở liên kế, đất thương mại liên kế, đất tái định cư: 80 - 100%.
 - + Nhà biệt thự : ≤70%.

b. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước:
 - + Phục vụ sinh hoạt: ≥ 100 lít/ người/ngày. Đêm.
 - + Phục vụ công trình công cộng: ≥ 2 lít/m² sàn /ngày. Đêm.
 - + Phục vụ tưới cây, rửa đường: 0.5 lít/m² /ngày. Đêm.
 - + Vườn hoa, công viên : 3lít/ m²/ ngày. Đêm.
 - + Cấp nước cứu hỏa: Bằng hệ thống cấp nước sạch và tận dụng ao hồ để trữ nước chữa cháy. Bố trí họng lấy nước chữa cháy dọc theo các đường phố thuận tiện cho việc lấy nước với bán kính phục vụ các điểm lấy nước là 75m, đường kính ống dẫn nước cứu hỏa không nhỏ hơn 100mm.
- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:
 - + Thoát nước: 100% cấp nước.
 - + Rác thải rắn: 0.8kg/người/ngày đêm.
 - + Rác thải từ các nguồn khác lấy bằng 10% rác SH.
- Cấp điện:
 - + Cấp điện sinh hoạt: nhà ở liền kề 3KW/hộ, nhà ở biệt thự 5KW/hộ.
 - + CT công cộng, dịch vụ: 30W/m² sàn.
 - + Chiếu sáng đường phố: đường chính 1.2÷1.6 Cd/m², đường khác 0.4÷1.0Cd/m².

PHẦN IV : QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

4.1 Nguyên tắc tổ chức quy hoạch

- Tuân thủ định hướng quy hoạch chung đô thị Duy Tiên, quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Tiên Nội đã được phê duyệt.
- Bố cục khu chức năng và hạng mục các công trình trọng tâm trong khu vực làm nổi bật tính đặc thù của khu vực.
- Đảm bảo chi tiết chức năng hợp lý, liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng với các công trình phục vụ của khu đô thị.
- Tổ chức không gian khu ở và hệ thống hạ tầng phục vụ hài hoà, hiện đại. Cụ thể hoá các yêu cầu phát triển không gian đối với từng khu.
- Bố trí hợp lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình được xây dựng đồng bộ đảm bảo sự phát triển bền vững cho đô thị.
- Khai thác triệt để yếu tố địa hình trong bố cục không gian kiến trúc cảnh quan đồng thời tạo điều kiện thuận lợi trong việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng.

4.2 Cấu trúc không gian khu vực

- Khu ở gồm 4 loại nhà ở chính là: nhà ở dạng chia lô liền kề, đất ở biệt thự, đất chia lô tái định cư và đất nhà thương mại liền kề.
- Với các cơ cấu căn hộ đa dạng, phục vụ nhiều đối tượng có nhu cầu về nhà ở khác nhau, được phân biệt cụ thể với các lô đất ở có diện tích khác nhau.
- Khu thương mại dịch vụ đáp ứng cho cả khu đô thị, khu vực phường cũng như vùng lân cận.
- Các công trình công cộng, hạ tầng xã hội bao gồm nhà văn hóa, trường học, công an, y tế, công trình dịch vụ phục vụ cho khu ở.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu đô thị mới là toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng cấp điện, cấp nước, thoát nước...

- Đất cây xanh bao gồm cây xanh vui chơi của đơn vị ở kết hợp cây xanh khu thể dục thể thao, cây xanh cách ly.

4.3 Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Qua đánh giá nghiên cứu, phân tích hiện trạng, kết nối các khu vực chức năng với các tuyến đường hiện trạng có trong khu vực như sau:

- Nhận thấy trong phạm vi nghiên cứu có UBND của phường Tiên Nội, trường THCS, trạm y tế hiện hữu nằm tại lõi trung tâm phía Bắc của dự án. Phương án ý tưởng đề xuất đưa một tuyến đường trục chính xuyên suốt khu đất theo hướng Bắc Nam quy mô 17.5m kết nối và mở rộng trục đường hiện trạng. Đây là tuyến đường chạy dọc theo khu đất kết nối đường gom cao tốc Ninh Bình - Cầu giẽ và tuyến đường quy hoạch rộng 25.0m phía Nam theo quy hoạch phân khu.

- Về phía đường phía Tây kết nối với khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III quy hoạch 1 tuyến đường có mặt cắt rộng 20.5m tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã được duyệt, đề xuất một tuyến đường với quy mô 28.0m đi ngang qua khu vực quy hoạch, kết thúc ở phía Tây là đảo giao thông cây xanh lớn, định hướng liên kết với các khu vực lân cận. Từ 2 trục đường chính này phát triển hệ thống giao thông dạng ô bàn cờ kết nối tới các vị trí khác cho toàn bộ khu vực quy hoạch. Các chức năng sử dụng đất chính được bố trí cụ thể như sau:

Trong khu vực nghiên cứu trực tiếp rộng 26,11ha:

+ Trên tuyến đường trục chính Đông – Tây bố trí vị trí công chào cho khu đô thị. Đây là cửa ngõ giao thông cũng như mang điểm nhấn kiến trúc riêng biệt cho khu vực so với các khu vực lân cận khác.

+ Phía tiếp giáp với đường gom cao tốc bố trí quỹ đất thương mại dịch vụ, đất thương mại liên kế với tổng diện tích 7.514,2m². Đây là nơi xây dựng các công trình với chiều cao khoảng 5÷12 tầng có tính chất thương mại, dịch vụ và là điểm nhấn chính của khu vực.

+ Tại trung tâm khu đất trên tuyến đường chính Đông – Tây, và một số vị trí có bố trí cây xanh tập trung. Tại đây bao gồm khu vực cây xanh cảnh quan, đường dạo đi bộ, kết hợp các loại hình sân chơi công viên thư giãn, phục vụ nhu cầu hoạt động ngoài trời của dân cư khu vực. Ngoài ra có bố trí các khu cây xanh phục vụ nhu cầu riêng cho từng nhóm ở. Tại khu vực nghĩa trang hiện hữu sẽ di dời các phần mộ nhỏ lẻ đến phần nghĩa trang tập trung, sau đó được xây tường rào kín bố trí trồng cây xanh cách ly xung quanh để giảm tầm nhìn và bên ngoài là trồng cây xanh cảnh quan. Đây được coi như những lá phổi xanh, điều hòa không khí, là nơi đi dạo, tập thể dục nâng cao sức khỏe, cũng như tạo cảnh quan cho toàn khu vực.

+ Đất ở liên kế có tổng diện tích 42.181,9m² chiếm 16,15% được bố trí đa dạng bám dọc theo các trục đường trong khu vực có mặt tiền trung bình rộng 5,0÷5,5m phục vụ các nhu cầu khác nhau của người dân đến sinh sống.

+ Đất ở biệt thự với tổng diện tích 5.711,2m² được bố trí phía Nam xung quanh dải cây xanh, một phần bố trí tại nút giao đường 20,5m phía Tây với đường 28,0m tạo điểm nhấn cho toàn khu. Đây là nơi xây dựng những ngôi biệt thự sang trọng, hiện đại, mật độ xây dựng thấp, phục vụ cho đối tượng là người có nhu cầu ở cao cấp.

+ Tại vị trí phía Tây Nam là giao cắt của tuyến đường 20,5m phía Tây và đường 25,0m phía Nam có bố trí một quỹ đất tái định cư có diện tích khoảng 895,7m² phục vụ cho các khu vực dân cư hiện hữu bị ảnh hưởng phải chuyển đổi đất khi đô thị mới được hình thành.

+ Tại vị trí phía Nam là một phần đất ở hiện trạng trong khu vực có tổng diện tích là 919,8m². Do vị trí bám sát trục đường quy hoạch phía Nam rộng 25.0m, phương án đưa ra là xây dựng cải tạo chỉnh trang, đồng nhất giao thông cũng như hình thái kiến trúc trong khu đô thị giữa khu ở cũ và mới.

+ Đất UBND, trường THCS, trạm y tế hiện hữu được cải tạo chỉnh trang, mở rộng, xây dựng đồng bộ với quy hoạch mới đáp ứng cho nhu cầu của dân cư mới vào sinh sống. Trong đó đất Ủy ban phường được cải tạo cảnh quan, mở rộng, có tổng diện tích là 16.178,4m². Diện tích đất trạm y tế phường được cải tạo và mở rộng có diện tích khoảng 1.889,2m². Diện tích trường THCS hiện trạng được mở rộng, có tổng diện tích khoảng 11.347,9m² đảm bảo chỉ tiêu quy mô đáp ứng cho nhu cầu phục vụ con em cho toàn phường Tiên Nội.

+ Quy hoạch 1 vị trí trường tiểu học tiếp giáp cạnh trường THCS hiện hữu theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, có tổng diện tích là 6.434,6m² phục vụ cho nhu cầu học tập cho con em của toàn bộ phân khu phía Tây phường Tiên Nội, đề xuất một vị trí trường mầm non có diện tích 3.067,8m² đáp ứng nhu cầu học tập của con em trong phường khi dân cư ngày càng phát triển và lấp dần đầy trong khu vực.

+ Tiếp giáp đất trường tiểu học đề xuất bố trí quỹ đất công an phường có diện tích là 2.007,5m². Đây là nơi diễn ra các hoạt động, giải quyết an ninh cộng đồng cho toàn bộ phường cũng như khu dân cư mới khi vào đây sinh sống.

+ Tại vị trí phía sau lô đất thương mại, đề xuất 1 quỹ đất cho nhà văn hóa có diện tích 1.765,0m² làm khuôn viên xây dựng nhà văn hóa mới cho khu vực. Đây là nơi sinh hoạt giao lưu văn hóa cộng đồng cho khu dân cư mới khi vào đây sinh sống.

+ Tại vị trí phía Tây Bắc khu vực nghiên cứu, bố trí 1 khu đất dành cho cây xanh - thể dục thể thao có tổng diện tích là 16.272,7m², trong đó được điều chỉnh giảm diện tích so với đồ án quy hoạch phân khu. Theo như đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt, khu vực này được bố trí quỹ đất dành cho “đất trung tâm thể dục thể thao, dịch vụ vui chơi giải trí” với quy mô diện tích khoảng 3,27ha nhằm phục vụ cho khu vực phân khu phía Tây. Đối với khu vực phía Đông của phường Tiên Nội cũng bố trí một quỹ đất tương tự với quy mô 2,71ha nhằm đảm bảo bán kính và nhu cầu sử dụng của phường Tiên Nội trong tương lai. Nhận thấy các khu vực lân cận đều đã bố trí khu vực xây dựng trung tâm thể thao, sân thể thao cho khu vực, và tại khuôn viên trụ sở Ủy ban đã xây dựng nhà văn hóa trung tâm của phường. Vì vậy trong khuôn viên của “đất trung tâm thể dục thể thao, dịch vụ vui chơi giải trí” ở phân khu phía Tây không cần bố trí hạng mục nhà văn hóa trung tâm nữa. Tại đây đề xuất một quỹ đất để xây dựng sân thể thao cơ bản cho đô thị

loại III, IV phục vụ nhu cầu hoạt động thể thao, nâng cao sức khỏe đời sống nhân dân cho toàn khu vực.

+ Đối với khu vực nghĩa trang hiện hữu tại đây nhận thấy có một số ngôi mộ nhỏ lẻ, nằm rải rác trong khu vực sẽ được di dời đến vị trí nghĩa trang tập trung phía Đông tiếp giáp tuyến đường gom. Tại đây sẽ được cải tạo, chôn cất tập trung xây hàng rào kín và trồng cây xanh cách ly xung quanh, giảm tầm nhìn từ các khu vực chức năng khác. Tổng diện tích nghĩa trang khi xây dựng tập trung khoảng 6.486,6 m².

+ Phía Nam tiếp giáp tuyến đường 25,0m là khu vực chùa Ngô Thượng với tổng diện tích 6.519,4 m² được giữ nguyên và được chỉnh trang cho phù hợp với đô thị.

+ Còn lại là hệ thống giao thông trong khu vực với tổng diện tích 103.847,5m². Trong đó được bố trí 2 vị trí bãi đỗ xe nội bộ ở các vị trí đầu các trục đường chính nối với các tuyến đường tiếp giáp, có tổng diện tích là 7.959,7 m². Một phần diện tích được quy hoạch làm đường đi bộ phía sau lô đất ở, giải quyết tốt vấn đề đường ống hạ tầng kỹ thuật được đưa về phía sau, đảm bảo mỹ quan đô thị. Một phần đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy được tốt hơn.

Trong khu vực nghiên cứu gián tiếp 2,76ha(đất dự án thương mại Sakura):

+ Quy hoạch đã được UBND tỉnh đã giao Công ty CP Thương mại và dịch vụ Sakura Hà Tiên nghiên cứu đề xuất dự án tại Văn bản số 1840/UBND-GTXD ngày 27/6/2019. Trong đó dự kiến đề xuất là tổ hợp các khối thương mại dịch vụ và nhà ở kinh doanh cho thuê với tầng cao khoảng 9 tầng, phục vụ nhu cầu của người dân trong đô thị và khu vực lân cận xung quanh.

+ Theo văn bản 2165/SGTVT-KHTC ngày 02/12/2021 của Sở Giao thông Vận tải, phương án nút giao Tiên Nội được đề xuất đã ảnh hưởng đến phạm vi Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III và khu vực nghiên cứu gián tiếp, đề xuất điều chỉnh một phần quỹ đất thương mại dịch vụ tổng hợp thành đất cây xanh cảnh quan khu vực tiếp giáp nút giao, đảm bảo không gian cảnh quan trước trụ sở UBND phường Tiên Nội và khu vực nút giao khi hình thành.

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Tổng diện tích nghiên cứu trực tiếp		261.157,3	100,00
1	Đất ở		49.708,6	19,03
a	Đất ở mới		48.788,8	18,68
	Đất ở biệt thự	BT	5.711,2	2,19
	Đất ở liên kế	LK	42.181,9	16,15
	Đất ở tái định cư	TDC	895,7	0,34
b	Đất ở hiện trạng	OHT	919,8	0,35
2	Đất công cộng		3.654,2	1,40
a	Đất y tế	YT	1.889,2	0,72

b	Đất nhà văn hóa	NVH	1.765,0	0,68
3	Đất trường học		20.850,3	7,98
a	Đất trường THCS	THCS	11.347,9	4,35
b	Đất trường tiểu học	GDTH	6.434,6	2,46
c	Đất trường mầm non	GDMN	3.067,8	1,17
4	Đất cơ quan (UBND phường)	CQ	16.178,4	6,19
5	Đất an ninh (Công an phường)	CA	2.007,5	0,77
6	Đất thương mại dịch vụ		7.514,2	2,88
a	Đất nhà thương mại liên kế	TMDV-01	1.477,2	0,57
b	Đất trung tâm thương mại	TMDV-02	6.037,0	2,31
7	Đất tôn giáo	TG	6.519,4	2,50
8	Đất cây xanh, mặt nước		44.165,6	16,91
a	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	16.832,8	6,45
b	Đất cây xanh - TDTT	TDTT	16.272,7	6,23
c	Đất cây xanh cách ly	CXCL	7.445,1	2,85
d	Đất mặt nước	MN	3.615,0	1,38
9	Đất nghĩa trang	NT	6.486,6	2,48
10	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm bơm tăng áp)	HTKT	225,0	0,09
11	Đất giao thông, bãi đỗ xe		103.847,5	39,76
a	Đất bãi đỗ xe	P	7.959,7	3,05
b	Đất hạ tầng kỹ thuật sau lô		8.651,9	3,31
c	Đất giao thông		87.235,9	33,40
II	Tổng diện tích nghiên cứu gián tiếp		27.641,8	
III	Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		288.799,1	

Đánh giá phương án:

a. Thuận lợi:

- + Tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.
- + Khu vực được bố trí khá đầy đủ tiện ích công cộng của khu ở, hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
- + Kết nối được khá tốt các tuyến đường giao thông hiện có.
- + Các hình thái nhà khá đa dạng, phục vụ nhiều nhu cầu khác nhau của người dân trong khu vực và các khu lân cận.
- + Hệ thống đường giao thông lớn, cây xanh bố trí nhiều, tạo không gian thoáng đãng cho khu ở mới.
- + Khu vực có trục cảnh quan nổi bật, phát huy được chức năng từng tuyến đường và từng khu vực.

b. Khó khăn:

- + Tỷ lệ đất ở thấp chiếm 19,03% ảnh hưởng đến cân đối đầu tư, giá đất thành phẩm có thể cao hơn các khu vực lân cận.

+ Khu vực nghĩa trang hiện hữu với vị trí các ngôi mộ nằm rải rác, cần nghiên cứu trong việc di dời vào khu vực nghĩa trang tập trung trong dự án, tránh ảnh hưởng đến ý tưởng cũng như cảnh quan trong khu vực.

4.4 Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị

a. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức trục chính khu ở theo 2 hướng Đông Tây và Bắc Nam khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Công trình đất ở được phân bố tại vị trí phía Nam, gắn liền với khu ở hiện trạng, bám theo các đường trục khu đô thị. Còn lại các khu hành chính, công cộng, hạ tầng xã hội được phân bố tại khu vực phía Bắc dự án.

- Các công trình kiến trúc nhà ở được xây dựng mang đặc trưng đồng bằng Bắc Bộ về hình khối, màu sắc hoà quyện với cảnh quan thiên nhiên. Các công trình công cộng có thể hợp khối, kiến trúc công trình phù hợp với tính chất và tổng thể của khu vực.

- Tầng cao công trình nhà ở từ 3 - 5 tầng, tùy theo từng lô đất và tính chất công trình, mật độ xây dựng trung bình 60% - 80%. Đối với công trình công cộng có chiều cao 2 - 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Công trình thương mại có tầng cao khoảng 7-12 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Cao độ nền thiết kế thống nhất trong toàn khu vực, hình thức kiến trúc hài hòa và phù hợp với tổng thể, tránh tình trạng nhô ra, thụt vào, nhà cao, nhà thấp. Tất cả các tuyến giao thông chính phải có dải cây xanh hai bên đường.

b. Thiết kế đô thị

- Thiết kế đô thị trong khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội nhằm tạo ra sự đa dạng cho các không gian cảnh quan, tiếp cận dễ dàng các không gian cảnh quan khác nhau, kết nối chúng thành hệ thống liên hoàn.

- Xây dựng cơ chế quản lý không gian kiến trúc cảnh quan được nghiên cứu ngay từ khi thiết kế.

*** Các thành phần cơ bản của cấu trúc khu đô thị mới:**

- Mạng lưới đường giao thông, trục khu đô thị: Chủ yếu là đường xe cơ giới, một số là đường đi bộ.

- Hình thức phục vụ: Tạo nhiều không gian ở đa dạng, phong phú, có nhiều lựa chọn cho các đối tượng. Từng khu chức năng và từng công trình trong khu ở giúp người dân tiếp cận các dịch vụ công cộng một cách dễ dàng.

- Các công trình đặc biệt, các điểm nhấn: Là công trình thương mại dịch vụ 7-12 tầng nằm tiếp giáp tuyến đường gom cao tốc Ninh Bình – Cầu Giẽ có kiến trúc, hình khối, màu sắc nổi bật, tạo điểm nhấn cho cả khu vực. Ngoài ra từng lô đất ở, công trình công cộng trong khu vực đều có các điểm nhấn tại các vị trí trung tâm, có cảnh quan đẹp, tầm nhìn bao quát, cây xanh thảm cỏ, cây xanh tạo hình và các công trình kiến trúc đặc biệt khác.

- Lô đất:

+ Các công trình trường tiểu học và THCS, đất y tế, UBND phường có mật độ xây dựng 40%, tầng cao 3 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 5m đối với các cạnh của khu đất. Trường mầm non có mật độ xây dựng 40%, tầng cao 2 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 5m đối với các cạnh của khu đất, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

+ Khu thương mại dịch vụ tập trung có mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 7÷12 tầng, có khoảng lùi đối với có mặt tiếp giáp tuyến đường gom Ninh Bình – Cầu Giẽ tối thiểu 20m so với chỉ giới đường đỏ. Các cạnh còn lại lùi 5m đảm bảo mật độ xây dựng cũng như yêu cầu về phòng cháy chữa cháy. Đối với phần đất thương mại dịch vụ trong ranh giới nghiên cứu gián tiếp có tầng cao khoảng 7÷12 tầng, sẽ được bố trí các công trình có tính chất thương mại dịch vụ tổng hợp (siêu thị, khách sạn, thương mại liên kế...) sẽ được Công ty CP Thương mại và dịch vụ Sakura Hà Tiên nghiên cứu chi tiết.

+ Nhà ở chia lô liên kế, nhà thương mại liên kế và tái định cư có mật độ xây dựng trung bình 80÷100 %, tầng cao trung bình 5 tầng, có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, phía sau của lô đất lùi đảm bảo theo mật độ xây dựng theo tiêu chuẩn. Đối với cạnh bên các lô tiếp giáp các khu cây xanh cảnh quan chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới lô đất nhằm tạo không gian cảnh quan thoáng mát, rộng rãi giữa các dãy nhà với nhau.

+ Đối với các lô đất biệt thự có mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao 3 tầng, khoảng lùi 2m đối với chỉ giới đường đỏ của đường, các cạnh còn lại của lô đất lùi tối thiểu 1m, đảm bảo mỹ quan và an toàn trong phòng cháy chữa cháy.

- Mặt đứng các công trình có hình thức hài hoà hoặc chuyển tiếp dần ở mặt tiền tạo sự thống nhất chung. Đối với các công trình hướng công trình ra đường đối ngoại cần chú trọng diện ngoài công trình nhìn ra tuyến phố chính để đồng bộ và tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc, cảnh quan.

*** Thiết lập các liên kết:**

- Đường trục chính khu đô thị theo hướng Bắc Nam và Đông Tây, kết nối với mạng giao thông nội bộ theo dạng ô bàn cờ thuận tiện các không gian trong toàn khu vực.

*** Thiết kế chi tiết:**

Các tiện ích trên các tuyến:

- Trên toàn bộ các tuyến bố trí các thùng rác, hòng cứu hoả, vệ sinh công cộng đúng yêu cầu về khoảng cách phục vụ, khoảng cách ly với công trình kiến trúc chính, tạo cảm giác thoải mái, tiện dụng và yêu cầu thẩm mỹ.

- Trên dải phân cách và phần đất thương mại dịch vụ có bố trí các biển quảng cáo có tính ưa nhìn, bắt mắt, có kích thước đảm bảo, mang lại mỹ quan cho đô thị.

Giao diện giữa công trình và không gian ngoài trời:

- Công trình kiến trúc và không gian bên ngoài được thiết kế song song, đồng bộ, tạo được nhịp điệu kiến trúc sinh động, hợp lý.

- Hình thức các công trình nhà ở và công trình công cộng phù hợp với tổng thể, thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, màu sắc, ánh sáng cũng phải đảm bảo thống nhất trong cách trang trí.

- Tạo văn luật, nhịp điệu kiến trúc phong phú kết hợp với vật liệu địa phương, phong cách kiến trúc truyền thống mang đậm đà bản sắc dân tộc.

- Tuỳ theo tính chất từng công trình công cộng trong khu đô thị để có những thiết kế các chi tiết tiểu cảnh riêng biệt. Giữa các khu chức năng, tiểu cảnh sân vườn được thiết kế kết hợp linh hoạt với nhiều hình thức đa dạng.

Hình thức và bố cục:

- Hình dạng, khối tích và kích thước công trình bao hàm tính bền vững. Các công trình trong khu đô thị được lựa chọn hình dáng sao cho phù hợp với tính chất phục vụ, tính độc lập hay hợp khối trong từng khu chức năng.

- Khu vực cây xanh cảnh quan, bố trí đủ các tiện ích cho mọi người vào sử dụng. Tại các vị trí tiếp giáp với đất ở mới, đất khác cần bố trí các lối đi bộ xung quanh tạo cảnh quan, đảm bảo quản lý quỹ đất phù hợp, tránh tình trạng các hộ dân lấn chiếm vào không gian sinh hoạt riêng.

- Sân công trình công cộng, công viên cây xanh được lát đá, gạch, gôm, sỏi cuội đánh màu nền tự nhiên, phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Đường dạo trong các công trình công cộng khu ở lát gạch, đá, sỏi nhiều màu sắc.

- Sử dụng cây xanh hoặc tường rào thoáng để ngăn cách không gian nghỉ ngơi, vui chơi với đường đi bộ khu ở.

- Hàng rào khu nhà liền kề được sử dụng loại hàng rào thoáng kết hợp cây xanh, hoặc vật liệu giả tre gỗ. Với các công trình dịch vụ thương mại có thể dùng hàng rào sắt lắp ghép linh hoạt, hoặc tường xây thấp, trang trí hoa văn, họa tiết đơn giản.

- Các thảm hoa, cây cảnh của khu cây xanh khu ở được cắt tỉa gọn và đẹp. Gần những nơi có mặt nước phân bố tầng cây xanh thấp để giữ không gian thoáng và tầm nhìn bao quát.

- Các biển quảng cáo, chỉ dẫn, biển báo cùng chung hình thức thể hiện song phải đúng quy định của từng ngành. Biển chỉ dẫn thống nhất màu sắc, biển quảng cáo không quá lớn tránh che khuất tầm nhìn cảnh quan.

Gợi ý về thiết kế các công trình:

- Nhà ở liền kề, nhà thương mại liền kề, nhà ở tái định cư: Với diện tích 80,0 – 245,5m²/hộ, tầng cao khoảng 4 tầng 1 tum. Đối với nhà ở biệt thự có diện tích 180,0 – 279,0m²/hộ, tầng cao khoảng 3 tầng.

- Yêu cầu kiến trúc thiết kế hiện đại kết hợp không gian xanh trồng cây mặt đứng tiếp cận xu hướng kiến trúc xanh hiện nay.

- Yêu cầu độ cao tầng một phải bằng nhau, trên các trục đường tuyến chính của khu đô thị phải có thiết kế mẫu nhà với đường nét hài hoà theo cụm công trình để tạo nhịp điệu trên tuyến phố. Độ cao các tầng nên thiết kế với cao độ bằng nhau.

- Màu sắc công trình nhà ở phải trang nhã và hài hoà chung. Nên sử dụng một số loại màu sắc sau đây: màu trắng, màu ghi, màu nâu.

- Sử dụng kiến trúc hiện đại. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. Sử dụng những vật liệu thân thiện với môi trường như đá, gạch gốm, gỗ nhựa composite, kính...cho hoàn thiện mặt ngoài công trình.

- Đất ở mới được chia lô thành các dãy nhà liền kề, nhà thương mại liền kề, nhà biệt thự, nhà ở tái định cư. Các lô đất thiết kế có diện tích phù hợp đáp ứng nhu cầu cho mọi người.

BẢNG THỐNG KÊ CHIA LÔ

TÊN LÔ	THỨ TỰ LÔ	DIỆN TÍCH LÔ(M ²)	TỔNG SỐ LÔ	TẦNG CAO TB	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	SỐ LÔ	DT THEO SỐ LÔ	TỔNG DT (M ²)
LÔ LK-01	LK1-LK4	88,0	5	5	100	4	352,0	488,0
	LK5	136,0		5	89	1	136,0	
LÔ LK-02	LK1-LK5	90,0	11	5	100	5	450,0	994,0
	LK6	104,0		5	89	1	104,0	
	LK7-LK11	88,0		5	100	5	440,0	
LÔ LK-03	LK1-LK10	90,0	10	5	100	10	900,0	900,0
LÔ LK-04	LK1-LK9	90,0	9	5	100	9	810,0	810,0
LÔ LK-05	LK1	120,0	10	5	86	1	120,0	944,0
	LK2- LK9	88,0		5	100	8	704,0	
	LK10	120,0		5	86	1	120,0	
LÔ LK-06	LK1- LK6	88,0	7	5	100	6	528,0	664,0
	LK7	136,0		5	83	1	136,0	
LÔ LK-07	LK1- LK7	90,0	8	5	100	7	630,0	747,9
	LK8	117,9		5	74	1	117,9	
LÔ LK-08	LK1	120,0	6	5	86	1	120,0	592,0
	LK2- LK3	88,0		5	100	2	176,0	
	LK4	106,0		5	89	1	106,0	
	LK5- LK6	95,0		5	95	2	190,0	
LÔ LK-9	LK1-LK7	90,0	8	5	100	7	630,0	747,9
	LK8	117,9		5	86	1	117,9	
LÔ LK-10	LK1	104,0	4	5	89	1	104,0	374,0
	LK2-LK4	90,0		5	100	3	270,0	
LÔ LK-11	LK1-LK3	80,0	4	5	100	3	240,0	344,0
	LK4	104,0		5	89	1	104,0	
LÔ LK-12	LK1- LK7	90,0	8	5	100	7	630,0	748,0
	LK8	118,0		5	86	1	118,0	
LÔ LK-13	LK1-LK8	90,0	8	5	100	8	720,0	720,0
LÔ LK-	LK1	104,0	7	5	89	1	104,0	639,4

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên.

14	LK2-LK4	88,0		5	100	3	264,0	
	LK5	94,3		5	96	1	94,3	
	LK6	87,5		5	100	1	87,5	
	LK7	89,6		5	100	1	89,6	
LÔ LK-15	LK1	98,8	4	5	91	1	98,8	431,0
	LK2	100,8		5	90	1	100,8	
	LK3	102,8		5	89	1	102,8	
	LK4	128,6		5	84	1	128,6	
LÔ LK-16	LK1	104,0	6	5	89	1	104,0	560,0
	LK2-LK5	88,0		5	100	4	352,0	
	LK4-LK5	104,0		5	89	1	104,0	
LÔ LK-17	LK1- LK9	88,0	9	5	100	9	792,0	792,0
LÔ LK-18	LK1-LK9	88,0	9	5	100	9	792,0	792,0
LÔ LK-19	LK1	104,0	6	5	89	1	104,0	560,0
	LK2-LK5	88,0		5	100	4	352,0	
	LK6	104,0		5	89	1	104,0	
LÔ LK-20	LK1-LK9	88,0	9	5	100	9	792,0	792,0
LÔ LK-21	LK1-LK9	88,0	9	5	100	9	792,0	792,0
LÔ LK-22	LK1	104,0	6	5	89	1	104,0	560,0
	LK2-LK3	88,0		5	100	2	176,0	
	LK4-LK5	90,0		5	100	2	180,0	
	LK6	100,0		5	90	1	100,0	
LÔ LK-23	LK1-LK9	88,0	9	5	100	9	792,0	792,0
LÔ LK-24	LK1-LK9	88,0	9	5	100	9	792,0	792,0
LÔ LK-25	LK1- LK2	95,0	6	5	95	2	190,0	592,0
	LK3	106,0		5	89	1	106,0	
	LK4-LK5	88,0		5	100	2	176,0	
	LK6	120,0		5	86	1	120,0	
LÔ LK-26	LK1-LK9	88,0	9	5	100	9	792,0	792,0
LÔ LK-27	LK1	172,0	9	5	76	1	172,0	892,0
	LK2- LK9	90,0		5	100	8	720,0	
LÔ LK-28	LK1	104,0	4	5	89	1	104,0	344,0
	LK2-LK4	80,0		5	100	3	240,0	
LÔ LK-29	LK1	172,0	9	5	76	1	172,0	892,0
	LK2-LK9	90,0		5	100	8	720,0	
LÔ LK-30	LK1-LK3	80,0	4	5	100	3	240,0	344,0
	LK4	104,0		5	89	1	104,0	
LÔ LK-	LK1-LK8	90,0	9	5	100	8	720,0	892,0

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên.

31	LK9	172,0		5	76	1	172,0	
LÔ LK-32	LK1	104,0	6	5	89	1	104,0	595,4
	LK2-LK3	88,0		5	100	2	176,0	
	LK4	115,8		5	87	1	115,8	
	LK5	100,8		5	90	1	100,8	
	LK6	98,8		5	91	1	98,8	
LÔ LK-33	LK1	92,3	9	5	98	1	92,3	747,6
	LK2	76,5		5	100	1	76,5	
	LK3	78,9		5	100	1	78,9	
	LK4	81,4		5	100	1	81,4	
	LK5	83,9		5	100	1	83,9	
	LK6	86,4		5	100	1	86,4	
	LK7	80,7		5	100	1	80,7	
	LK8	82,7		5	100	1	82,7	
	LK9	84,8		5	100	1	84,8	
LÔ LK-34	LK1	101,2	9	5	90	1	101,2	794,7
	LK2-LK8	88,0		5	100	7	616,0	
	LK9	77,5		5	100	1	77,5	
LÔ LK-35	LK1-LK8	88,0	9	5	100	8	704,0	840,1
	LK9	136,1		5	83	1	136,1	
LÔ LK-36	LK1-LK8	88,0	9	5	100	8	704,0	840,1
	LK9	136,1		5	83	1	136,1	
LÔ LK-37	LK1-LK8	88,0	9	5	100	8	704,0	840,1
	LK9	136,1		5	83	1	136,1	
LÔ LK-38	LK1-LK8	88,0	9	5	100	8	704,0	840,1
	LK9	136,1		5	83	1	136,1	
LÔ LK-39	LK1-LK8	88,0	9	5	100	8	704,0	840,1
	LK9	136,1		5	83	1	136,1	
LÔ LK-40	LK1-LK8	88,0	9	5	100	8	704,0	840,1
	LK9	136,1		5	83	1	136,1	
LÔ LK-41	LK1-LK8	88,0	9	5	100	8	704,0	840,1
	LK9	136,1		5	83	1	136,1	
LÔ LK-42	LK1-LK9	90,0	10	5	100	9	810,0	946,1
	LK10	136,1		5	83	1	136,1	
LÔ LK-43	LK1-LK9	90,0	10	5	100	9	810,0	946,1
	LK10	136,1		5	83	1	136,1	
LÔ LK-44	LK1-LK9	90,0	10	5	100	9	810,0	946,1
	LK10	136,1		5	83	1	136,1	
LÔ LK-45	LK1-LK10	88,0	10	5	100	10	880,0	880,0
LÔ LK-46	LK1-LK10	88,0	10	5	100	10	880,0	880,0
LÔ LK-47	LK1	118,0	6	5	86	1	118,0	632,0
	LK2-LK5	99,0		5	100	4	396,0	

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên.

	LK6	118,0		5	86	1	118,0	
LÔ LK-48	LK1-LK10	88,0	10	5	100	10	880,0	880,0
LÔ LK-49	LK1-LK10	88,0	10	5	100	10	880,0	880,0
LÔ LK-50	LK1	118,0	6	5	86	1	118,0	632,0
	LK2-LK5	99,0		5	100	4	396,0	
	LK6	118,0		5	86	1	118,0	
LÔ LK-51	LK1-LK5	88,0	5	5	100	5	440,0	440,0
LÔ LK-52	LK1-LK5	88,0	5	5	100	5	440,0	440,0
LÔ LK-53	LK1-LK5	88,0	5	5	100	5	440,0	440,0
LÔ LK-54	LK1-LK5	99,0	5	5	91	5	495,0	495,0
LÔ LK-55	LK1-LK11	90,0	11	5	100	11	990,0	990,0
LÔ LK-56	LK1-LK11	90,0	11	5	100	11	990,0	990,0
LÔ LK-57	LK1	127,0	7	5	85	1	127,0	704,0
	LK2-LK6	90,0		5	100	5	450,0	
	LK7	127,0		5	85	1	127,0	
LÔ LK-58	LK1	118,0	8	5	86	1	118,0	748,0
	LK2-LK8	90,0		5	100	7	630,0	
LÔ BT01	BT1	190,2	6	3	72	1	190,2	1.100,1
	BT2- BT5	180,0		3	74	4	720,0	
	BT6	189,9		3	72	1	189,9	
LÔ BT02	BT1	190,1	6	3	72	1	190,1	1.100,1
	BT2- BT5	180,0		3	74	4	720,0	
	BT6	190,0		3	72	1	190,0	
LÔ BT03	BT1	262,0	6	3	64	1	262,0	1.244,0
	BT2- BT5	180,0		3	74	4	720,0	
	BT6	262,0		3	64	1	262,0	
LÔ BT04	BT1	262,0	6	3	64	1	262,0	1.244,0
	BT2- BT5	180,0		3	74	4	720,0	
	BT6	262,0		3	64	1	262,0	
LÔ BT05	BT1- BT2	248,0	2	3	78	2	496,0	496,0
LÔ BT06	BT1	248,0	2	3	78	1	248,0	527,0
	BT2	279,0		3	74	1	279,0	
Lô TMDV-01	DV1	148,0	12	5	80	1	148,0	1.473,5
	DV2-DV10	120,0			86	9	1.080,0	
	DV11	245,5		5	80	1	245,5	
LÔ	TDC1- TDC6	90,0	9	5	100	6	540,0	895,7

TDC	TDC 7	150,4		5	80	1	150,4	
	TDC 8	101,6		5	90	1	101,6	
	TDC 9	103,7		5	90	1	103,7	
TỔNG SỐ LÔ			505,0	TỔNG DIỆN TÍCH			50.292,3	

PHẦN V : QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

5.1 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

5.1.1 Quy hoạch san nền

- Cơ sở xác định độ cao nền theo QHC xây dựng đô thị Duy Tiên, quy hoạch phân khu phường Tiên Nội, đồng thời tuân thủ theo văn bản số 46/2016/QĐ-UBND về quản lý cao độ xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

- San lấp mặt bằng tạo độ dốc thoát nước trong các lô đất ra hệ thống thoát nước chung của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Hướng dốc thoát nước từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông.

- Cao độ thiết kế thấp nhất: +3.10m, cao nhất +3.40m.

- Các lô đất được phân chia bằng các tuyến đường giao thông, cao độ thiết kế san nền đặt tại vị trí các góc lô đất.

- Cao độ thiết kế tại các vị trí ranh giới tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, sau khi chuyển sang các bước tiếp theo, cần đưa ra các biện pháp thi công phù hợp, tránh tình trạng sạt lở đất.

5.1.2. Thoát nước mưa.

a. Giải pháp thiết kế thoát nước mưa toàn khu.

- Chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải. Thiết kế hệ thống thoát nước theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo độ dốc tối thiểu $I=1/D$.

- Mạng lưới thoát nước trải đều theo mạng lưới đường đảm bảo 100% các tuyến đường chính có cống.

- Phía Đông khu đất có tuyến mương tiêu A4-6, toàn bộ nước mưa được thu gom vào hệ thống cống nằm trên vỉa hè, thoát nước theo hướng Đông Tây và thoát về kênh tiêu A4-6.

- Hoàn trả cho kênh tưới I4-8-8 và I4-8-8-2 bằng tuyến cống hộp BXH: 1500x1200 và mương tiêu A4-8-13 bằng tuyến cống hộp BXH: 3000x3000; hoàn trả cho mương tiêu A4-6 bằng cống hộp đôi 2xBxH: 2x4000x3000.

- Trạm bơm hiện trạng phía Nam được di chuyển để đảm bảo thuận lợi trong quá trình triển khai dự án và đã được thỏa thuận với Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp Tiên Nội (theo biên bản thỏa thuận ngày 22/2/2021).

b. Chọn kết cấu cống.

- Hệ thống thoát nước mưa được đi dưới hè đường. Để thoát nước nhanh, triệt để, đảm bảo độ dốc thủy lực và mỹ quan đô thị, chọn kết cấu là cống tròn BTCT.

- Hệ thống thoát nước mưa đi dưới lòng đường sử dụng cống tròn BTCT chịu lực.

- Hố ga, hố thu thoát nước mưa bố trí đảm bảo đúng kỹ thuật, theo quy chuẩn QCVN 07-2:2016/BXD.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA

Stt	Số lượng	Số lượng	Đơn vị
------------	-----------------	-----------------	---------------

Mạng lưới đường ống			
1	Công BTCT D400 (thu nước qua đường)	1168	m
2	Công BTCT D600	2882	m
3	Công BTCT D800	992	m
4	Công BTCT D1000	538	m
5	Công BTCT D1200	180	m
6	Công BTCT D1500	229	m
7	Công hộp 2xBxH: 4000x3000	218	m
8	Công BTCT D2500 (theo QHC)	335	m
9	Công hộp hoàn trả kênh A4-8-13	302	m
10	Công hoàn trả kênh tưới BxH: 1500x1200	660	m
11	Hố ga	197	Cái
12	Ga thu trực tiếp	143	Cái

5.2 Quy hoạch giao thông

5.2.1 Nguyên tắc:

- Tuân thủ các định hướng về giao thông của Quy hoạch chung đô thị Duy Tiên, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của phường Tiên Nội đã được phê duyệt.
- Khớp nối mạng đường của khu vực nghiên cứu với mạng đường của các khu vực xung quanh cũng như với các khu dự án và hồ sơ chỉ giới đã cấp có liên quan.
- Thiết kế và phân cấp mạng đường, tạo mối liên hệ giữa khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.
- Xác định các bãi đỗ xe đảm bảo nhu cầu của bản thân khu đất và nhu cầu đỗ xe của khách vãng lai.
- Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

5.2.2 Yêu cầu chung.

- Đáp ứng sự tiếp cận thuận tiện cho tất cả các phương tiện vận tải.
- Đảm bảo an toàn cho người và phương tiện trong quá trình sử dụng.
- Đầu nối thuận tiện với mạng giao thông bên ngoài.

5.2.3 Giải pháp thiết kế quy hoạch tổ chức mạng lưới đường.

a. Quy mô các tuyến đường:

- Giao thông đối ngoại:
 - + Tuyến đường gom cao tốc Ninh Bình - Cầu giẽ phía Đông khu vực nghiên cứu mặt cắt 1-1 có lộ giới 22,0m (5,0m hè + 15,0m lòng đường + 2,0m hè).
 - + Tuyến đường N11 phía Nam khu vực mặt cắt 3-3 rộng = 25,0m (5,0m hè + 15,0m lòng đường + 5,0m hè).
 - + Tuyến đường D1 mặt cắt 4-4 có lộ giới = 20,5-22,75m (5,0-7,25m hè + 10,5m lòng đường + 5,0m hè).
- Giao thông đối nội:
 - + Trục chính của khu vực theo hướng Đông Tây là tuyến đường N6 (2-2) có quy mô 28,0m (5,0m hè + 7,5m lòng đường + 3,0m dải phân cách + 7,5m lòng đường + 5,0m hè).
 - + Trục đường chính theo hướng Bắc Nam D5 (5-5) có quy mô 17,5m (5,0m hè + 7,5m lòng đường + 5,0m hè).

+ Các trục nhánh còn lại với quy mô mặt cắt 11,5-15,5m (0,0-4,0m hè +7,5m lòng đường +4,0m hè).

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chiều dài (m)
1	Đường N1	7-7	L7,5+H4=11,5m	270
2	Đường N2	5-5	H5+L7,5+H5=17,5m	257
3	Đường N3	6-6	H4+L7,5+H4=15,5m	243,5
4	Đường N4	6-6	H4+L7,5+H4=15,5m	243,5
5	Đường N5	6-6	H4+L7,5+H4=15,5m	243,5
6	Đường N6	2-2	H5+L7,5+H3+L7,5+H5=28m	430
7	Đường N7	6-6	H4+L7,5+H4=15,5m	322
8	Đường N8	6-6	H4+L7,5+H4=15,5m	157
		7-7	H4+L7,5+H3=14,5m	165
9	Đường N9	7-7	H3+L7,5+H4=14,5m	165
10	Đường N10	6-6	H4+L7,5+H4=15,5m	162
11	Đường N11	3-3	H5+L15+H5=25m	420
12	Đường D1	4-4	H7,25+L10,5+H5=22,75m	119
			H5+L10,5+H5=20,5m	296
13	Đường D2	7-7	H2+L7,5+H4=13,5m	147
14	ĐƯỜNG D3	6-6	H4+L7,5+H4=15,5m	548
15	Đường D4	6-6	H4+L7,5+H4=15,5m	231
16	Đường D5	5-5	H5+L7,5+H5=17,5m	752
17	Đường D6	6-6	H4+L7,5+H4=15,5m	193,5
18	Đường gom	1-1	H5+L15+H2=22m	

b. Cao độ thiết kế các tuyến đường:

- Căn cứ cao độ hiện trạng của các tuyến đường giao thông chính trong và xung quanh khu vực, thiết kế cao độ thấp nhất là +3.10m, cao độ cao nhất là +3.40m.

5.2.4 Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Để triển khai và xác định mạng đường ngoài thực địa, cùng bản vẽ quy hoạch giao thông, bản vẽ chỉ giới đường đỏ nhằm mục đích:

- Hướng dẫn việc chuyển tuyến đường trong bản vẽ trên cơ sở tọa độ các điểm là cơ sở xác định tim đường và các điều kiện khống chế, kết hợp với mặt cắt ngang từ đó xác định tim đường và chỉ giới đường đỏ ngoài thực địa.

- Nguyên tắc định vị:

+ Định vị mạng lưới đường từ đường chính đến đường nhánh, từ đường lớn đến đường nhỏ. Đảm bảo khớp nối các chỉ giới đường đỏ đã xác định trong các hồ sơ khác.

- Định vị các tuyến đường bên trong khu vực.
- + Tìm các tuyến đường trong quy hoạch được định vị bằng toạ độ các điểm làm cơ sở xác định tim đường và các điểm khống chế được ghi trên bản vẽ.
- + Chỉ giới đường đỏ được xác định trên tim đường quy hoạch, mặt cắt, kích thước khống chế, điều kiện khống chế kết hợp nội suy trực tiếp trên bản vẽ.
- + Các lối vào nhà, lối ra vào các bãi xe ngầm sẽ xem xét định vị cụ thể trong giai đoạn lập dự án đảm bảo các yêu cầu về sử dụng đất và kỹ thuật.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Chỉ giới xây dựng xác định trên cơ sở chiều rộng của đường và chiều cao công trình xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
 - + Khoảng lùi xây dựng công trình cụ thể xem trên các bản vẽ thiết kế đô thị.

5.3 Quy hoạch cấp điện

*** Nguồn điện :**

- Hạ ngầm và hoàn trả theo quy hoạch nguồn điện 10kV hiện trạng trên hè tại phía Đông đường quy hoạch 20,5m chạy dọc khu đất và hè của đường nội bộ.
 - Sử dụng đầu nối vào nguồn điện cáp ngầm 22kV trên hè đường 25,0m phía Nam theo quy hoạch phân khu.
 - Trong khu vực nghiên cứu có 2 trạm biến áp hiện trạng ở khu vực phía Bắc. Qua tính toán dự kiến xây mới 5 trạm biến áp để đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế, trong đó 4 trạm biến áp có công suất mỗi trạm 560kva và 01 trạm có công suất 250kva phục vụ cho nhu cầu cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng.
 - Đối với những khu đất thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội được quy hoạch đường dây 22Kv chạy dọc trên hè các khu đất để cấp nguồn cho trạm biến áp riêng cho từng khu vực.
 - Hệ thống điện chiếu sáng và điện sinh hoạt được đi ngầm đảm bảo an toàn và mỹ quan tổng thể toàn khu.
 - Hệ thống chiếu sáng sử dụng thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, có khả năng tự động hóa chiếu sáng theo khung thời gian; khoảng cách các đèn chiếu sáng được bố trí theo quy định; đối với những khu vực bố trí nhà ở phải bố trí đặt cột đèn chiếu sáng giữa cạnh giáp của 2 nhà.
- => Các nguồn điện này tính toán đảm bảo cung cấp cho khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội.

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU CẤP ĐIỆN

STT	HẠNG MỤC	DÂN SỐ DIỆN TÍCH GIƯỜNG BỆNH	TIÊU CHUẨN	ĐƠN VỊ	HS CÔNG SUẤT	NHU CẦU(KVA)
-----	----------	--	---------------	--------	--------------------	-----------------

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên.

1	Điện sinh hoạt	3.000,0	0,7	Kw/người	0,85	1.790,0
2	Điện thương mại dịch vụ	0,75ha*60%	30,0	W/m ²	0,85	800,0
3	Điện công cộng	0,17ha*40%	25,0	W/m ²	0,85	30,0
4	Điện giáo dục	1.008,0	0,20	Kw/cháu	0,85	170,0
5	Điện an ninh	0,2ha*40%	30,00	W/m ²	0,85	60,0
6	Điện chiếu sáng giao thông	7,95ha	1,00	W/m ²		80,0
7	Điện chiếu sáng vườn hoa, công viên	4,41ha	0,50	W/m ²		20,0
A	Tổng công suất tính toán					2.950,0

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN

Stt	Vật liệu	Khối lượng	Đơn vị
1	Đường dây 10Kv hoàn trả	1075	m
2	Cáp ngầm trung thế 22Kv	1168	m
3	Trạm biến áp 22/04Kv công suất 560Kva	3	Trạm
4	Cáp ngầm hạ thế 0,4Kv	2250	m
5	Tủ công tơ hạ thế	80	Tủ
6	Đường dây chiếu sáng	4701	m
7	Bóng đèn chiếu sáng	172	Cái
8	Tủ chiếu sáng	2	Tủ

5.4 Quy hoạch cấp nước

a. Giải pháp quy hoạch:

- Nguồn nước: lấy từ đường ống nước $\Phi 160$ trên hè đường gom cao tốc và đường 25m phía Nam (theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên được duyệt).

- Đường ống cấp nước sinh hoạt sử dụng ống HDPE $\Phi 110$, $\Phi 75$, $\Phi 50$.

- Nhu cầu sử dụng nước là $1100\text{m}^3/\text{Ng.đ}$ (bao gồm nước cấp cho sinh hoạt, sản xuất, tưới cây, rửa đường; nước chữa cháy ...).

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các trục đường chính của khu, đường kính ống nước chữa cháy từ $\Phi 110$ trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy. Bố trí bổ sung điểm lấy nước (bến lấy nước) tại hồ nước công viên trung tâm khi có nhu cầu.

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU CẤP NƯỚC

Stt	Tên đất	Kí hiệu	Giá trị	Đơn vị	CHỈ TIÊU DÙNG NƯỚC	ĐƠN VỊ	TỔNG
A NHU CẦU DÙNG NƯỚC SINH HOẠT (THEO TCVN 01:2021-BXD)							
1	Nước sinh hoạt						
		NSH	3000,00	dân	150	l/người.ngày	450000,0
2	Nước công cộng						
		NCC				l/m ² sàn/ngày đêm	381261,7
		CA	2409	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	4818,0
		NVH	2118	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	4236,0
		CQ	19408,44	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	38816,9
		YT	2267,04	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	4534,1
		TMDV-01	5908,8	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	11817,6
		TMDV-02	43466,4	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	86932,8
		TMDV-03	115053,18	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	230106,4
3	Nước cho trường học	NTH					32400,0
	Trường mầm non		150	cháu	75	l/người.ngày	11250,0
	Trường tiểu học		585	cháu	15	l/người.ngày	8775,0
	Trường THCS		825	cháu	15	l/người.ngày	12375,0
4	Nước tưới cây	NTC	40972,5	m ²	3	l/m ² /ngày đêm	122917,5
5	Nước rửa đường	NRĐ	87219,4	m ²	0,4	l/m ² /ngày đêm	34887,8
6	Nước thất thoát	NTT			3%(NSH+ NCC+ NTH +NTC+ NRĐ)	l/ngày đêm	30644,0
7	Nước cho bản thân nhà máy nước	NNMN			4%(NSH+ NCC +NTH+ NTC +NRĐ+ NTT)	l/ngày đêm	42084,4
Tổng nhu cầu sử dụng nước						l/ngày m3/ngày	1094195,4 1094,2

				đêm			
B	LƯU LƯỢNG NƯỚC CỨU HỎA (THEO QCVN 06:2020-BXD)						
	LƯU LƯỢNG NƯỚC CỨU HỎA	Dân số	Lưu lượng nước chữa cháy cho 1 đám cháy		Số đám cháy tính toán	Đơn vị	Tổng
		3000	10 l/s		1	l/s	10

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC

Stt	Tên vật tư – thiết bị cấp nước	Khối lượng	Đơn vị
1	Ống HDPE-Ø160	820	m
2	Ống HDPE- Ø110	2577	m
3	Ống HDPE- Ø75	1326	m
4	Ống HDPE- Ø50	2963	m
5	Ống Lông- Ø65	60	m
6	Ống Lông- Ø80	56	m
7	Ống Lông- Ø125	339	m
8	Ống Lông- Ø200	22	m
9	Trụ cứu hỏa	15	cái

5.5 Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Quy hoạch thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí hoàn toàn riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Hướng thoát nước chính: Từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông.

- Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại của từng công trình sau đó sẽ được thu gom vào hệ thống cống thu gom thoát nước thải được đặt trên vỉa hè.

- Theo tính toán nhu cầu xử lý nước thải của dự án là 850m³/ng.đ.

- Để đảm bảo độ sâu chôn cống, 1 phần nước thải được đưa về bể chứa có bố trí bơm chuyển bậc với công suất 800m³/ng.đ sau khi thu gom sẽ chảy về bể chứa ngầm kết hợp trạm bơm chuyển bậc được đặt tại khu cây xanh CX-17 phía Tây Nam chùa Ngô Thượng, rồi đưa về trạm xử lý nước thải tập trung số 1 phía Tây theo quy hoạch phân khu đã được duyệt có công suất 1400m³/ng.đ để xử lý. Tại đây nước thải được xử lý đảm bảo đúng tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi thoát ra môi trường.

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU DÙNG NƯỚC SINH HOẠT

Stt	Tên đất	Kí hiệu	Giá trị	Đơn vị	CHỈ TIÊU DÙNG NƯỚC	ĐƠN VỊ	TỔNG
A	NHU CẦU DÙNG NƯỚC SINH HOẠT (THEO TCVN 01:2021-BXD)						
1	Nước sinh hoạt						

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên.

		NSH	3000,00	dân	150	l/người.ngày	450000,0
2	Nước công cộng	NCC				l/m ² sàn/ngày đêm	303202,2
		CA	2409	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	4818,0
		NVH	2118	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	4236,0
		CQ	19408,44	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	38816,9
		YT	2267,04	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	4534,1
		TMDV-01	5908,8	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	11817,6
		TMDV-02	25355,4	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	50710,8
		TMDV-03	94134,42	m ² sàn	2	l/m ² sàn/ngày đêm	188268,8
3	Nước cho trường học	NTH					32400,0
	Trường mầm non		150	cháu	75	l/người.ngày	11250,0
	Trường tiểu học		585	cháu	15	l/người.ngày	8775,0
	Trường THCS		825	cháu	15	l/người.ngày	12375,0
4	Nước tưới cây	NTC	40972,5	m ²	3	l/m ² /ngày đêm	122917,5
5	Nước rửa đường	NRĐ	87219,4	m ²	0,4	l/m ² /ngày đêm	34887,8
6	Nước thoát	NTT			3%(NSH+NCC+NTH+NTC+NRĐ)	l/ngày đêm	28302,2
7	Nước cho bản thân nhà máy nước	NNMN			4%(NSH+NCC+NTH+NTC+NRĐ+NTT)	l/ngày đêm	38868,4
Tổng nhu cầu sử dụng nước						l/ngày	824470,6
						m ³ /ngày đêm	824,5

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

Stt	Vật liệu	Khối lượng	Đơn vị
1	Cống BTCT D300	5670	m
2	Hố ga	229	Cái
3	Bơm chuyên bậc	1	Cái

b. Quy hoạch chất thải rắn và nghĩa trang

- Rác thải được thu gom về các thùng đựng rác đặt tại các vị trí thích hợp trong từng khu đất, từng tòa nhà. Sau đó, công ty vệ sinh môi trường sẽ thu gom rác thải và vận chuyển đến các điểm tập trung CTR của phường và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh để xử lý.

- Tại nơi công cộng, trục đường chính, khu vườn hoa... được đặt các thùng rác nhỏ ở vị trí thuận tiện với bán kính 200m ÷ 300m/thùng.

- Đối với khu vực nghĩa trang: Đóng cửa xây tường rào kín khu nghĩa trang tập trung hiện có trong khu vực, cải tạo chỉnh trang và trồng cây xanh cách ly, di chuyển toàn bộ các mộ nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung trong khu vực theo quy định để đảm bảo thẩm mỹ, cảnh quan cho khu vực.

5.6 Quy hoạch thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc trong dự án bố trí các tuyến ống HDPE ống D130/D100 và D105/80 để luồn cáp thông tin, cáp dịch vụ, cáp quang...

- Các ga, hào kỹ thuật (bể cáp) được bố trí khi tuyến hào chia nhánh và khi chiều dài tuyến đến điểm tối đa, thì tại đó là vị trí để luồn các loại cáp thông tin, cáp dịch vụ... là vị trí phân chia, đấu nối các tuyến thông tin liên lạc.

- Ga kỹ thuật có kết cấu bằng xây gạch hoặc BTCT.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

Tên vật tư	Khối lượng	Đơn vị
Mạng lưới đường ống		
Ống HDPE gân xoắn D130/100	3084	m
Ống HDPE gân xoắn D105/80	4054	m
Hố ga	57	Cái

5.7 Đánh giá tác động môi trường

*** Căn cứ lập báo cáo đánh giá tác động môi trường**

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500.

- Lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược cho các quy hoạch phát triển được thực hiện theo Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 23/6/2014;

- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

*** Hiện trạng môi trường lập quy hoạch:**

- Việc đầu tư xây dựng Khu vực dự án sẽ có những ảnh hưởng nhất định đối với tính chất sử dụng đất hiện nay. Đây là yếu tố đáng kể nhất gây ảnh hưởng đến điều kiện môi trường xã hội và sinh thái. Do vậy việc xem xét tác động của đồ án tới môi trường trong khu vực là cần thiết nhằm có thể dự báo và hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đó tới môi trường.

- Về cơ bản môi trường chung của khu vực quy hoạch có các đặc trưng chính:
- Môi trường của các khu vực đang trong quá trình đô thị hoá gắn với mức độ ô nhiễm môi trường ngày càng tăng lên, trước hết là ô nhiễm môi trường nước tại các khu dân cư hiện có liên kề tại phía Bắc khu vực quy hoạch, do hệ thống nước thải chưa được xây dựng đồng bộ.

*** *Hiện trạng hệ sinh thái sinh thái:***

- Hệ sinh thái đặc trưng trong khu vực lập quy hoạch đang thay đổi chủ yếu từ hệ sinh thái sản xuất nông nghiệp (gắn với ruộng, vườn, ao, nương) sang hệ sinh thái đô thị.

*** *Hiện trạng môi trường kinh tế - xã hội:***

- Trong khu vực lập quy hoạch, hoạt động kinh tế chủ yếu vẫn là hoạt động nông nghiệp (trồng lúa, hoa màu, nuôi cá), Quá trình đô thị hóa của khu vực hiện đang diễn ra nhanh chóng cùng với quá trình đầu tư xây dựng hệ thống giao thông của tỉnh, huyện; hình thành các hoạt động kinh tế phi nông nghiệp: bất động sản, dịch vụ thương mại cấp cao và dịch vụ tiêu dùng.

*** *Hiện trạng môi trường nước:***

- *Nước mặt:* Mật độ dân cư rải rác chủ yếu tập chung tại phía Nam nên lượng nước thải sinh hoạt chủ yếu được xử lý thô sơ rồi thải ra ao, kênh mương xung quanh, dựa vào khả năng tự làm sạch của môi trường tự nhiên nên chất lượng nước mặt tại đây với mức độ ô nhiễm thấp, vẫn nằm trong QCVN 08-MT 2015:/BTNMT.

- *Nước ngầm:*

+ Hiện nay chưa có nguồn xả thải trực tiếp nào làm ảnh hưởng đến nguồn nước ngầm trong khu vực lập quy hoạch nên chất lượng nước ngầm vẫn đảm bảo theo QCVN 09-MT: 2015/BTNMT.

+ Hiện trạng môi trường không khí:

+ Chất lượng môi trường không khí trong khu vực nghiên cứu hiện nay vẫn tương đối trong sạch.

*** *Hiện trạng môi trường đất:***

- Hiện trạng môi trường đất trong khu vực lập quy hoạch hiện chưa có dấu hiệu bị ô nhiễm, chủ yếu vẫn là đất nông nghiệp trồng lúa canh tác lâu năm.

*** *Biến đổi khí hậu:***

- Các kịch bản phát thải khí nhà kính được chọn để tính toán xây dựng kịch bản biến đổi khí hậu cho Hà Nam là kịch bản phát thải thấp (kịch bản B1), kịch bản phát thải trung bình của nhóm các kịch bản phát thải trung bình (kịch bản B2) và kịch bản phát thải trung bình của nhóm các kịch bản phát thải cao (kịch bản A2). Thời kỳ dùng làm cơ sở để so sánh là 1980÷1999.

- Theo kịch bản phát thải thấp (B1), nhiệt độ trung bình có xu hướng tăng dần theo thời gian ở tất cả các mùa trong năm, trong đó mức tăng vào mùa tháng 12 đến tháng 2 năm sau và từ tháng 3 đến tháng 5 nhanh hơn so với 2 kỳ từ tháng 6 đến tháng 8 và từ tháng 9 đến tháng 11. Tại Hà Nam, vào năm 2030, nhiệt độ trung bình năm tăng khoảng 0,6°C; đến năm 2040, nhiệt độ trung bình năm tăng lên 0,8°C.

- Theo kịch bản phát thải trung bình (B2), vào năm 2030, nhiệt độ trung bình năm tăng khoảng 0,6°C; đến năm 2040, nhiệt độ trung bình năm tăng lên 0,9°C. Với kịch bản phát thải cao (A2), vào năm 2030, nhiệt độ trung bình năm tăng khoảng 0,8°C; đến năm 2040, nhiệt độ trung bình năm tăng lên 1,0°C.

*** *Tai biến thiên nhiên:***

- Rét đậm, rét hại ảnh hưởng nghiêm trọng đến cây trồng đặc biệt là vật nuôi.
- Nắng nóng ảnh hưởng đến sức khỏe con người và năng lực sản xuất.

- Bão thường đi kèm mưa lớn, gió giật là một tai biến thiên nhiên, gây hậu quả nghiêm trọng đến con người và tài sản.

- Lốc gây những thiệt hại khó lường do lốc thường sự xuất hiện đột ngột.

- Bảng số liệu thống kê về các tai biến thiên nhiên và những bất thường về thời tiết trong giai đoạn 2011÷2015.

*** Dự báo và đánh giá tác động môi trường trong quá trình xây dựng:**

Việc đầu tư xây dựng dự án thường kéo dài trong nhiều năm. Kinh nghiệm phát triển các khu đô thị trong những năm vừa qua cho thấy ảnh hưởng tiêu cực trong quá trình xây dựng đến điều kiện môi trường thường xảy ra trong lĩnh vực:

- Ô nhiễm môi trường khí do bụi từ việc vận chuyển đất đắp nền tại các công trường xây dựng và do đào bới xây dựng đường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Vấn đề về an ninh và ô nhiễm môi trường do hoạt động sinh hoạt của công nhân lao động tại công trường;

- Tác động đến các hệ thống kênh mương tưới tiêu nông nghiệp cho các khu vực lân cận.

*** Dự báo và đánh giá tác động môi trường trong quá trình hoạt động:**

Tác động đến sử dụng đất và điều kiện cảnh quan:

- Khu dự án khi được xây dựng sẽ tạo thành một khu dân cư tập trung với hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật đồng bộ. Tại đây hình thành khu vực có giá trị bất động sản cao, thu hút dân cư đến sinh sống và tạo lập kinh tế, thúc đẩy hình thành môi trường cảnh quan đô thị.

Tác động về kinh tế - xã hội và văn hoá:

- Tác động có lợi:

+ Khu dự án được xây dựng tạo điều kiện cho việc sử dụng hiệu quả quỹ đất, hiện đang khai thác sản xuất nông nghiệp, phù hợp với quy hoạch đã được duyệt.

+ Khu dự án được xây dựng không chỉ đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho người dân trong và ngoài khu vực, mà còn góp phần hình thành các không gian về kinh tế dịch vụ tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên; tạo thêm nhiều việc làm, nơi vui chơi giải trí, thể dục thể thao, sinh hoạt cộng đồng...và hình thành văn hóa mới - văn hóa đô thị.

- Tác động bất lợi:

+ Theo quy hoạch, cần phải chuyển đổi lao động cho các hộ dân. Đây không chỉ là vấn đề đền bù giải phóng mặt bằng hợp lý giữa nhà đầu tư và người dân mất đất canh tác, mà còn liên quan đến việc tạo sinh kế mới cho người dân sau này.

Tác động về điều kiện môi trường:

- Nhu cầu phải thu gom, xử lý nước thải, chất thải sinh hoạt và công cộng;

- Hoạt động giao thông tăng lên kèm theo tiếng ồn, ùn tắc và tai nạn giao thông.

*** Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường trong quá trình hoạt động thực hiện quy hoạch:**

Môi trường không khí:

Xây dựng hệ thống giám sát và quản lý các phương tiện giao thông ra vào khu vực; Xây dựng đồng bộ hệ thống đường giao thông, hệ thống cây xanh trong các vườn hoa và hệ thống cây xanh trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường.

Môi trường nước:

Việc xây dựng hệ thống thoát nước tại ô đất xây dựng phải đảm bảo việc vận hành bình thường của hệ thống thoát nước mưa trong các khu vực dân cư hiện có, tránh gây úng lụt cục bộ. Xây dựng hệ thống nước thải để thu gom toàn bộ nước thải trong ô đất xây dựng.

Các biện pháp phòng chống sự cố môi trường:

Các đơn vị, doanh nghiệp, cá nhân dùng chất gây cháy nổ phải tuân theo các quy định về khoảng cách an toàn và có các biện pháp đề phòng khi xảy ra sự cố. Xây dựng các quy trình phản ứng nhanh khi phát hiện các sự cố về ô nhiễm nguồn nước tại các điểm quan trắc. *(Chi tiết bản đồ đánh giá môi trường chiến lược khu vực quy hoạch được trình bày trong bản vẽ quy hoạch QH-14).*

PHẦN VI: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- + Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.
- + Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Hà Nam.
- + Cơ quan lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên.
- + Đơn vị tư vấn: Trung tâm quy hoạch Xây dựng Hà Nam.

PHẦN VII: KẾT LUẬN

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam, Sở Xây dựng Hà Nam và các cơ quan ban ngành có liên quan xem xét, thẩm định và phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên để chủ đầu tư có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành. Qua đó dự án có thể sớm được triển khai, góp phần cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị Duy Tiên, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của phường Tiên Nội đã được phê duyệt.