

Số: 692 /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 26 tháng 4 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Thương mại  
và nhà ở đô thị tại xã Duy Minh và xã Duy Hải, 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 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 232/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2019 phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại và nhà ở đô thị tại xã Duy Minh và xã Duy Hải, huyện Duy Tiên; Quyết định số 2499/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2018 phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Newhouse City; Văn bản số 1814/UBND-GTXD ngày 05 tháng 7 năm 2018 về việc chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khu Thương mại và nhà ở phục vụ các khu công nghiệp tại xã Duy Minh và xã Duy Hải, huyện Duy Tiên;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Đồng Phát (tại Tờ trình số 102/TTr-ĐP ngày 10 tháng 02 năm 2019) và đề nghị của Sở Xây dựng (tại Báo cáo kết quả thẩm định số 540/SXD-QHKT ngày 10 tháng 4 năm 2019),

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Thương mại và nhà ở đô thị tại xã Duy Minh và xã Duy Hải, 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 Thương mại và nhà ở đô thị tại xã Duy Minh và xã Duy Hải, huyện Duy Tiên.

2. **Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Đồng Phát.

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

a) **Tính chất:** Là khu Thương mại và nhà ở đô thị được đầu tư xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng.



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

- Phạm vi: Gồm lô đất ở đô thị 1.5.DT7 và một phần lô 1.5.DT9, lô đất công cộng 1.5.C8, một phần lô đất hỗn hợp 1.5.HH4, một phần lô đất cây xanh 1.5.X7 theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Vị trí cụ thể:

- + Phía Bắc giáp đường quy hoạch rộng 20,5m;
- + Phía Nam giáp đường QL38;
- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng xã Duy Minh;
- + Phía Tây giáp QL1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý.

- Quy mô: Quy mô dân số: Khoảng 3700 người; Quy mô diện tích lập quy hoạch: **575.667,9 m<sup>2</sup>**.

#### 4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

- Hình thành khu Thương mại và khu nhà ở phục vụ các khu công nghiệp trên địa bàn huyện Duy Tiên có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, kết hợp cải tạo chỉnh trang khu dân cư cũ nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân khu vực.

- Tạo cơ sở pháp lý để thu hút dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

#### 5. Quy hoạch sử dụng đất:

##### 5.1. Bảng tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	<b>Đất ở</b>		<b>75.681,6</b>	<b>13,15</b>
	Đất ở nhà liền kề	LK	51.063,7	8,87
	Đất ở biệt thự	BT	24.617,9	4,28
2	<b>Đất công cộng</b>		<b>26.991,5</b>	<b>4,69</b>
	Đất công cộng đô thị	CCDT	22.632,1	3,93
	Đất công cộng dịch vụ đơn vị ở	CC	4.359,4	0,76
3	<b>Đất dịch vụ</b>	<b>DV</b>	<b>56.385,1</b>	<b>9,79</b>
4	<b>Đất trường mầm non</b>	<b>TMN</b>	<b>6.283,2</b>	<b>1,09</b>
5	<b>Đất ở xã hội</b>	<b>NOXH</b>	<b>21.137,8</b>	<b>3,67</b>
6	<b>Đất nghĩa trang</b>	<b>NT</b>	<b>3.493,4</b>	<b>0,61</b>
7	<b>Đất cây xanh</b>		<b>163.725,5</b>	<b>28,44</b>
	Đất cây xanh đô thị	CXCV	134.220,6	23,32
	Đất cây xanh, mặt nước đơn vị ở	CX;MN	29.504,9	5,13
8	<b>Hành lang tuyến ống dẫn dầu</b>	<b>CXCL</b>	<b>55.214,8</b>	<b>9,59</b>
9	<b>Đất giao thông</b>		<b>166.755,0</b>	<b>28,97</b>
	Đất đường giao thông		151.984,1	26,40
	Bến xe đôi ngoại	BXDN	14.770,9	2,57
	<b>Tổng</b>		<b>575.667,9</b>	<b>100,00</b>

## 5.2. Quy hoạch cảnh quan:

### a) Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trục cảnh quan chính: Bố trí tuyến đường kết nối Đông - Tây với mặt cắt 51m, điểm đầu (phía Tây) kết nối từ đường tránh QL1A, điểm cuối kết thúc tại khu vực đình làng hiện trạng, kết hợp khu cây xanh và đảo giao thông hình thành điểm điểm nhấn của đô thị, tạo không gian chuyển tiếp giữa cũ và mới. Trên trục đường quy hoạch khu đất cây xanh (điểm đón vào khu nhà ở) và các khu đất công cộng, tạo không gian mở và điểm nhấn chính về kiến trúc công trình.

- Trục kết nối liên khu vực Bắc - Nam tuân thủ Quy hoạch chung, có mặt cắt 28m (song song với đường tránh QL1A), điểm đầu được kết nối với Khu đô thị Đồng Văn Xanh qua QL38. Phía Tây trục đường là khu đất cây xanh công viên của đô thị Duy Tiên, phía Đông bố trí các khu đất chức năng (khu đất công cộng, các khu đất nhà ở) tạo ranh giới giữa khu cây xanh công viên và khu nhà ở, kết nối với khu vực đô thị khác.

- Trục đường QL38: Bố trí các quỹ đất cấp vùng và cấp đô thị, tạo thuận lợi về kết nối giao thông (như bến xe, đất thương mại dịch vụ cấp đô thị...).

### b) Quy hoạch các chỉ tiêu chính kiến trúc cảnh quan và sử dụng đất:

- Khu đất thương mại dịch vụ (02 ô đất): Ô đất DV-01 phía Tây Nam được bố trí vào phần đất được quy hoạch công viên cây xanh (theo quy hoạch chung đô thị Duy Tiên), nhằm khai thác lợi thế về vị trí, dự kiến bố trí công trình cao tầng (tối thiểu 9 tầng, mật độ xây dựng 40%) tạo điểm nhấn cho khu vực và chuyển hướng giao thông; Ô đất DV-02 phía Nam, quy hoạch tại vị trí công ra vào Khu nhà ở (phía Đông tuyến đường trục Bắc Nam và phía Bắc tuyến đường QL 38), tạo điểm nhấn cho khu nhà ở với tầng cao 5 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Khu đất công cộng đô thị (02 ô đất): Quy hoạch hai bên trục đường cảnh quan trung tâm khu ở, giao giữa đường trục chính Đông - Tây và Bắc - Nam (ô đất phía Nam được điều chỉnh giảm một phần so với Quy hoạch chung do cơ cấu lại vị trí quy mô cho phù hợp trên cơ sở để lại khu đất nghĩa địa hiện trạng), kết hợp khu công viên cây xanh tạo cảnh quan cho đô thị. Tầng cao tối thiểu 5 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Khu đất công cộng đơn vị ở: Gồm 03 khu, tầng cao 2÷3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Khu đất giáo dục (trường mầm non): Bố trí phía Đông Nam khu quy hoạch, tại vị trí trung tâm giữa khu đô thị mới và khu dân cư hiện trạng, đảm bảo bán kính phục vụ. Tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Khu đất bến xe: Bố trí phía Nam khu quy hoạch, trong đó khu vực thương mại phục vụ tối thiểu 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Khu công viên cây xanh, mặt nước thể dục thể thao: Quy hoạch tại khu vực phía Tây dọc đường tránh QL1A, chức năng là khu công viên cây xanh cấp đô thị kết hợp hành lang đường ống xăng dầu, tạo khoảng cách ly vệ sinh, điều hòa không khí, tạo không gian nghỉ ngơi và sinh hoạt ngoài trời cho người dân trong khu vực.

- Khu nhà ở liền kề: Thiết kế dạng nhà ở liền kề kết nối hài hòa với khu dân cư hiện hữu, với tầng cao 4 tầng, mật độ xây dựng trung bình 80%, chỉ giới



xây dựng công trình lùi vào so với chỉ giới đường đỏ từ 0-3m tùy theo quy mô mặt cắt đường quy hoạch.

- Khu nhà ở biệt thự: Bố trí trong lõi đô thị, xa các trục đường lớn nhằm tận dụng không gian thoáng, tĩnh. Tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng trung bình 70%, chỉ giới xây dựng công trình lùi vào so với chỉ giới đường đỏ từ 0-3m tùy theo quy mô mặt cắt đường quy hoạch.

- Khu nhà ở xã hội: Thiết kế phía Đông khu quy hoạch. Tầng cao 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 40%, chỉ giới xây dựng công trình lùi vào so với chỉ giới đường đỏ từ 0-5m và tùy theo quy mô mặt cắt đường quy hoạch.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 6.1. Quy hoạch giao thông:

#### a) Đường đối ngoại:

- Mặt cắt A-A (Tuyến đường phía Tây - QL1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý): 6,0m (hè) + 7,5m (lòng đường gom) + 6,75m (DPC) + 11,25m (lòng đường) + 3,0m (DPC giữa) + 11,25m (lòng đường) + 6,75m (DPC) + 7,5m (lòng đường gom) + 6,0m (hè) = 66,0m.

- Mặt cắt B-B (QL38): 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 6,0m (DPC) + 7,5m (lòng đường) + 1,0m (DPC) + 7,5m (lòng đường) + 6,0m (DPC) + 7,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 52,0m.

- Mặt cắt C-C (đường D8 - phía Đông): 5,0m (hè) + 12,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 22,0m.

#### b) Đường nội bộ:

- Mặt cắt 1-1: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 3,0m (dải phân cách) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 28,0m.

- Mặt cắt 2-2: 4,5m (hè) + 12,0m (lòng đường) + 4,5m (hè) = 21,0m.

- Mặt cắt 3-3: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 20,5m.

- Mặt cắt 4-4: 4,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 18,5m.

- Mặt cắt 5-5: 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m.

- Mặt cắt 6-6: 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 1,0m (hè) = 12,0m.

### 6.2. Quy hoạch san nền:

- Cao độ đường giao thông: Từ +3.50 đến +3.75

- Cao độ san nền trong lô: Từ +3.60 đến +3.80

### 6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối vào đường ống cấp nước D200 trên QL38 phía Nam khu đất.

- Hệ thống cấp nước: Thiết kế mạng nhánh cụt, cấp nước bằng đường ống D100 sau đó cấp nước vào từng hộ gia đình bằng đường ống D50.

- Cấp nước cứu hỏa lấy từ đường ống chính. Hạng cứu hỏa đặt tại các ngã 3, ngã tư, khoảng cách các hạng cứu hỏa khoảng 140m-150m/01 hạng.

6.4. Quy hoạch thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt. Cụ thể:

a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa: Từ phía Bắc xuống phía Nam, từ Đông sang Tây, sau đó thoát vào kênh thoát nước của khu vực phía Tây Nam.
- Công thoát nước mưa bố trí trên vỉa hè, thiết kế cống tròn bê tông cốt thép D400 đến D1500
- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga khoảng 45m.

b) Thoát nước thải:

- Hướng thoát nước thải: Thu gom về trạm bơm chuyển bậc tại vị trí lô đất cây xanh (CXCVCV-04) công suất 1200m<sup>3</sup>/ngày.đêm, bơm vào đường thoát nước thải của khu vực trên QL38 (phía Tây) về khu xử lý nước thải theo Quy hoạch chung đô thị Duy Tiên (*giai đoạn đầu, đầu nối vào hệ thống nước thải của khu đô thị Đồng Văn xanh qua đường QL38*).
- Công thoát nước thải bố trí trên vỉa hè, thiết kế cống tròn D300.
- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga khoảng 30m.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Xây dựng mới 10 trạm biến áp đặt tại khu cây xanh và trên vỉa hè. Nguồn cấp điện cho trạm biến áp đầu nối với tuyến 35kV chạy dọc theo tuyến QL38 từ trạm 110kV Đồng Văn.
- Mạng điện được đi ngầm trên vỉa hè đến từng hộ dân và các công trình.
- Chiếu sáng: Cấp điện chiếu sáng thiết kế đi ngầm, cột đèn chiếu sáng sử dụng cột thép bát giác, cao 9m.

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.

**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 Đồng Phát 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\QĐ\2019\097



Trương Minh Hiến

