

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

Số: 1113 /QĐ-UBND

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

Hà Nam, ngày 02 tháng 7 năm 2018

AN PHÒNG UBND H. DUY TIÊN

QUYẾT ĐỊNH

**ĐANG
ĐANG
ĐANG**

Số: 1223

Ngày: 13/7/2018

Chuyển cho:

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại 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 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng 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; Văn bản số 43/UBND-GTXD ngày 05 tháng 01 năm 2018 về việc chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và đề xuất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Kosy (tại Tờ trình số 87/TTr-KOSY ngày 05 tháng 6 năm 2018) và đề nghị của Sở Xây dựng (tại Báo cáo kết quả thẩm định số 1039/SXD-QHKT ngày 28 tháng 6 năm 2018),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên.

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Kosy.

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

a) Tính chất: Là khu ở đô thị được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.



b) Vị trí, ranh giới nghiên cứu Quy hoạch: Thuộc lô đất 1.5.DT14 (đất ở mới đô thị) theo Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp trụ sở Ủy ban nhân dân xã Duy Hải và đường trục xã;
- Phía Nam giáp QL38 và QL1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý;
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp nương tiếp giáp với đê sông Nhuệ.

c) Quy mô:

- Quy mô diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 259.552,2m².
- Quy mô dân số: Khoảng 3.104 người.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;
- Tạo quỹ đất ở đô thị cho người dân với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ;
- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch xây dựng, triển khai dự án đầu tư theo quy định.

5. Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới		77.116,0	29,71
	Đất ở biệt thự	BT	6.268,0	2,41
	Đất ở liền kề	LK	70.848,0	27,30
2	Đất nhà ở xã hội	OXH	17.463,7	6,73
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	8.637,8	3,33
4	Đất trường mầm non	TMN	4.762,1	1,83
5	Đất sinh hoạt cộng đồng	SHCD	2.769,9	1,07
6	Đất cây xanh, mặt nước		29.911,1	11,52
	Đất cây xanh, mặt nước	CX	19.189,7	7,39
	Đất nương hiện trạng	MN-01	10.721,4	4,13
7	Đất bãi đỗ xe	BX	4.336,4	1,67
8	Đất giao thông		114.555,2	44,14
	Đất giao thông đối ngoại		32.543,8	12,54
	Đất giao thông nội bộ		82.011,4	31,60
	Tổng		259.552,2	

5.2. Quy hoạch cảnh quan và chia lô:

a) Quy hoạch cảnh quan:

- Khu đất thương mại dịch vụ: Bố trí phía Tây Nam khu Quy hoạch, tại vị trí công ra vào khu nhà ở, tạo điểm nhấn khu vực. Tầng cao 7 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Khu trường mầm non: Bố trí phía Tây Bắc khu Quy hoạch, tại vị trí gần khu dân cư, đảm bảo bán kính phục vụ. Tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Khu nhà sinh hoạt cộng đồng: Gồm 02 khu (*khu phía Bắc và phía Nam*), nhằm phục vụ đời sống cộng đồng cho khu dân cư mới và một phần khu dân cư cũ liền kề. Tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Khu cây xanh, mặt nước thể dục thể thao: Bố trí giữa khu đất Quy hoạch và xen kẽ trong khu ở, tạo không gian nghỉ ngơi và sinh hoạt ngoài trời cho người dân trong khu vực.

- Khu nhà ở liền kề: Thiết kế chủ yếu các 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 60%-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 biệt thự: Bố trí xung quanh khu công viên cây xanh, mặt nước trung tâm nhằm tận dụng không gian thoáng, tĩnh. Tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng trung bình 50%, 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: Bố trí phía Đông khu quy hoạch, nhằm phục vụ người dân có thu nhập thấp. Tầng cao trung bình 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 55%, chỉ giới xây dựng công trình lùi vào so với chỉ giới đường đỏ từ 0-5m tùy theo quy mô mặt cắt đường quy hoạch.

b) Quy hoạch chia lô:

- Đất ở liền kề: Quy hoạch 22 ô đất (*từ ô LK01÷LK22*), gồm 777 lô đất ở. Diện tích trung bình 100,0m²/lô, chiều rộng mặt tiền mỗi lô trung bình 5,0m.

- Đất ở biệt thự: Quy hoạch 06 ô đất, gồm 30 lô đất ở (*từ ô BT01÷BT06*). Diện tích trung bình 200,0m²/lô, chiều rộng mặt tiền mỗi lô trung bình 12,0m.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông:

a) Đường đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1 (*Tuyến đường phía Nam - QL1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý, đoạn đi qua khu vực lập Quy hoạch*): 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường gom) + 6,0m (DPC) + 7,5m (lòng đường) + 1,0m (DPC giữa) + 7,5m (lòng đường) + 6,0m (DPC) + 7,0m (lòng đường gom) + 5,0m (hè) = 52,0m.

- Mặt cắt 2-2 (*Tuyến đường phía Đông Nam - QL1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý, đoạn đi qua khu vực lập Quy hoạch*): 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 3-3 (Tuyến đường 2 bên mương phía Tây): 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè) + 14,7m (mương) + 9,0m (lề chân đê) + 6,0m (lòng đường) + 1,0m (hè) = 47,2m.

b) Đường nội bộ:

- Mặt cắt 4-4: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 3,0m (dải phân cách) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 28,0m.

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

- Mặt cắt 6-6: 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,5m.

6.2. Quy hoạch san nền:

- Cao độ đường giao thông: Từ +3.50 đến +3.95m.

- Cao độ san nền trong lô: Từ +3.50 đến +4.00m.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối vào đường ống cấp nước D110 trên QL38 phía Nam khu đất.

- Hệ thống cấp nước: Thiết kế mạng nhánh cụt cấp nước bằng đường ống D110, cấp nước vào từng hộ gia đình sử dụng đường ống D50.

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

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

a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa: Từ phía Đông sang phía Tây, sau đó thoát vào kênh hiện trạng phía Tây.

- Công thoát nước mưa bố trí trên vỉa hè, thiết kế cống tròn bê tông cốt thép D600 đến D1250.

- 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: Nước thải được thu gom về phía Đông Nam, sau đó bơm chuyển bậc về khu xử lý nước thải trong Khu đô thị Đồng Văn Xanh phía Nam khu đất để xử lý.

- 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 07 trạm biến áp, tại khu cây xanh (03 trạm 2x400kVA; 01 trạm 2x560kVA), khu đất hỗn hợp (01 trạm 1000kVA), khu đất nhà ở xã hội (01 trạm 800kVA, 01 trạm 500kVA). Nguồn cấp điện cho trạm biến áp đầu nối với tuyến 0,4KV trên QL38.

- Mạng điện được đi ngầm trên vỉa hè đến từng hộ dân và các công trình.
- Chiếu sáng: Cáp điện chiếu sáng được đi ngầm, cột đèn chiếu sáng sử dụng cột thép bát giác, cao 11m.

6.6. Rác thải và vệ sinh môi trường: Tổ chức thu gom 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 dự án đầu tư theo Quy hoạch.

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, Ban quản lý phát triển Khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên; Công ty cổ phần Kosy 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(L), GTXD, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2018\0118

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trương Minh Hiến



