

Số: **639** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **31** tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị
Quang Thành tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (lần 02)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Xây dựng 18/6/2014; Luật quy hoạch đô thị 17/6/2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; Số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về việc 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; Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 15/7/2015 phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 1383/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 17/5/2017 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Quang Thành, tại xã Yên Bắc, huyện Duy Tiên; Quyết định số 1961/QĐ-UBND ngày 13/11/2017 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Quang Thành, tại xã Yên Bắc, huyện Duy Tiên; Quyết định số 1586/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Quang Thành tại xã Yên Bắc, huyện Duy Tiên; Văn bản số 833/UBND-GTXD ngày 27/3/2020 về chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đô thị Quang Thành tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên;

Xét đề nghị của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Quang Thành (tại Tờ trình số 30/TTr-QT ngày 27/3/2020); của Sở Xây dựng (tại Văn bản Báo cáo kết quả thẩm định số 569/SXD-QHKT ngày 30/3/2020).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Quang Thành tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (lần 02); với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Quang Thành tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (lần 02).

2. Chủ đầu tư: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Quang Thành.

3. Lý do điều chỉnh:

- Điều chỉnh phạm vi ranh giới lập quy hoạch và thực hiện dự án để kết nối hạ tầng giao thông của dự án với các tuyến đường giao thông hiện trạng kề cận.

- Điều chỉnh mở rộng mặt cắt tuyến đường gom QL.38 phía Bắc và tuyến đường gom đường tránh QL.38 phía Đông Bắc dự án khớp nối đảm bảo đồng bộ với các dự án xung quanh.

- Bổ sung quỹ đất tái định cư phục vụ GPMB một số hộ dân bị ảnh hưởng của dự án.

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất trên cơ sở tuân thủ theo chủ trương của UBND tỉnh tại Văn bản số Văn bản số 833/UBND-GTXD ngày 27/3/2020.

4. Nội dung điều chỉnh:

4.1. Về phạm vi ranh giới: Điều chỉnh phạm vi ranh giới lập quy hoạch và thực hiện dự án để kết nối hạ tầng giao thông của dự án với các tuyến đường giao thông hiện trạng kề cận theo chủ trương đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 833/UBND-GTXD ngày 27/3/2020.

- Mở rộng phạm vi ranh giới về phía Đông (*tại khu vực tiếp giáp khu dân cư hiện trạng*) để kết nối tuyến đường quy mô mặt cắt 17,5m đầu nối với đường gom đường tránh QL.38.

- Mở rộng phạm vi ranh giới về phía Nam (*tại khu vực tiếp giáp với đường hiện trạng ở phía Nam*) nhằm kết nối đồng bộ giữa đường quy hoạch mặt cắt 27,0m với hệ thống giao thông hiện trạng trong khu vực, đảm bảo tính tổ chức giao thông được kết nối đồng bộ.

4.2. Về cơ cấu sử dụng đất:

Cập nhật nội dung điều chỉnh tính chất sử dụng đất và một số tuyến đường kết nối theo chủ trương đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số

833/UBND-GTXD ngày 27/3/2020. Theo đó điều chỉnh vị trí, quy mô các ô đất thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, liên kết, biệt thự, tái định cư, shophouse, trường học, nhà văn hóa để phù hợp với nhu cầu sử dụng và không làm thay đổi nhiều so với quy hoạch đã được duyệt.

4.3. Về quy hoạch giao thông:

- Điều chỉnh mở rộng quy mô mặt cắt tuyến đường N1:

+ Tuyến đường gom đường QL.38 phía Bắc khu đất từ 18,5m đến đường D4 (có quy mô 5m hè + 7,5m lòng đường + 6,0m hè) lên thành 21,5m (có quy mô 5m hè + 10,5m lòng đường + 6,0m hè)

+ Tuyến đường gom đường tránh QL.38 phía Đông Bắc khu đất đến đường D4 từ 20,0m (có quy mô 6m hè + 7,5m lòng đường + 6,5m GPC) lên thành 20,0m (có quy mô 6m hè + 10,5m lòng đường + 3,5m GPC).

- Điều chỉnh một số kết nối giao thông nội bộ trong phạm vi khu đất để kết nối các khu chức năng được đồng bộ.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác theo đường: Điều chỉnh quy mô hướng tuyến theo hệ thống đường giao thông điều chỉnh đảm bảo đồng bộ, thông suốt.

4.5. Các nội dung điều chỉnh so với quy hoạch phân khu xây dựng phường Yên Bắc đã được phê duyệt:

- Điều chỉnh giảm quy mô diện tích lô đất 03-OM15 khu vực phía Đông Nam nút giao Vực Vòng để di chuyển lô đất 03-TH1 về tiếp giáp với lô đất 03-TG2 và bổ sung đất cây xanh.

- Điều chỉnh một phần chức năng sử dụng đất cây xanh 03-CX4 thành đất nhà văn hóa.

5. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: tăng từ 133.381,7m² lên thành 134.048,9 m² (tăng 667,2m²).

- Quy mô dân số: giảm từ 2.060 người xuống thành khoảng 1.888 người (giảm khoảng 172 người).

6. Quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

6.1. Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

Toàn bộ quỹ đất sau khi điều chỉnh được phân bổ như sau:

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 1961/QĐ-UBND ngày 13/11/2017 của UBND tỉnh		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+), Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)
A	Đất quy hoạch khu nhà ở	133.381,7	100,00	133.381,7	99,50	0,0
1	Đất ở	52.135,1	39,09	52.386,5	39,08	251,4
	- Nhà nhà phố thương mại shophouse	0,0	0,00	5.442,3	4,06	5.442,3
	- Đất ở biệt thự	4.995,7	3,75	6.089,7	4,54	1.094,0
	- Đất ở liền kề	46.524,9	34,88	39.882,3	29,75	-6.642,6
	- Đất ở tái định cư	614,5	0,46	614,5	0,46	0,0
	- Đất ở tái định cư bổ sung (do mở rộng ranh giới)	0,0	0,00	357,7	0,27	357,7
2	Đất dịch vụ thương mại	2.330,2	1,75	2.019,1	1,51	-311,1
3	Đất trường mầm non	1.395,7	1,05	1.396,0	1,04	0,3
4	Đất nhà văn hóa	503,6	0,38	503,8	0,38	0,2
5	Đất cây xanh, nghĩa trang	16.183,6	12,13	16.113,2	12,02	-70,4
	- Đất cây xanh cảnh quan			13.556,6		
	- Đất cây xanh cách ly			1.633,2		
	- Đất nghĩa trang			923,4		
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.207,9	0,91	1.534,8	1,14	326,9
7	Đất giao thông	59.625,6	44,70	59.428,3	44,33	-197,3
B	Đất điều chỉnh mở rộng (đất giao thông)	0,0	0,00	667,2	0,50	667,2
	Tổng cộng	133.381,7	100,00	134.048,9	100,00	667,2

6.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Đất dịch vụ thương mại:

Được bố trí tại khu vực nút giao giữa 02 tuyến đường chính (đường tránh quốc lộ 38 và tuyến đường quy hoạch 27,0m) và là điểm nhân thuộc khu đô thị. Mật độ xây dựng khoảng 50%, tầng cao công trình tối thiểu 7 tầng. Khoảng lùi phía Đông Bắc và phía Tây Bắc tối thiểu 10m, lùi tối thiểu 5m so với các cạnh còn lại; hình thức công trình kiến trúc hiện đại với cây xanh cảnh quan hài hòa.

b. Cụm công trình nhà phố thương mại (shophouse):

- Bao gồm 46 lô đất được bố trí tại khu vực phía Bắc khu đất, nằm trên chuỗi kết nối từ đường gom đường cao tốc tới đường quốc lộ 38 tới khu công nghiệp Đồng Văn III mở rộng.

- Các lô đất có diện tích từ $114,0\text{m}^2 \div 181,2\text{m}^2/\text{lô}$; chiều rộng các lô đất từ $6,0\text{m} \div 9,3\text{m}$; mật độ xây dựng tối đa khoảng 80%; tầng cao trung bình 04 tầng. Khoảng lùi tối thiểu 3,0m đối với các lô đất bám dọc tuyến đường N1; hình thành tuyến phố mặt tiền phía Bắc khu đất, hình thành kiến trúc đồng bộ hài hòa trên mặt đường lớn. Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp tân cổ điển.

c. Khu nhà ở biệt thự:

- Đất ở biệt thự bao gồm 26 lô đất biệt thự có diện tích từ $182,8\text{m}^2 \div 346,6\text{m}^2/\text{lô}$; chiều rộng các lô đất từ $10,0\text{m} \div 22,7\text{m}$; mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao trung bình 03 tầng. Khoảng lùi tối thiểu 2,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường D3, lùi 3,0m đối với các tuyến đường còn lại.

- Đất biệt thự được bố trí tại khu vực tiếp giáp với khu đất cây xanh tập trung nhằm tận dụng lợi thế về không gian, gắn kết với mặt nước cây xanh hình thành các khu ở có mật độ trung bình tạo không gian mở cho toàn bộ khu vực.

d. Cụm các công trình nhà ở liền kề, tái định cư:

- Đất ở liền kề thấp tầng, tái định cư được bố trí tại khu vực lõi trung tâm khu đất và khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng nhằm tạo lập không gian mới gắn kết với các không gian đô thị cũ hiện hữu trong khu vực tạo sự hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan.

- Đất ở liền kề, tái định cư bao gồm 390 lô đất ở liền kề và 10 lô đất ở tái định cư có diện tích từ $83,2\text{m}^2 \div 196,8\text{m}^2/\text{lô}$; chiều rộng các lô đất từ $5,0\text{m} \div 15,3\text{m}$; mật độ xây dựng khoảng 80%; tầng cao trung bình 04 tầng. Khoảng lùi 3m đối với các lô đất ở mới liền kề tiếp giáp với tuyến đường gom đường tránh QL38, đường D4; Đối với các lô đất có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của đường giao thông phải lùi phía sau để đảm bảo mật độ xây dựng theo quy hoạch.

e. Các công trình hạ tầng xã hội (nhà văn hóa, nhà trẻ, trường mầm non):

- Các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong khu vực được bố trí hài hòa, đảm bảo bán kính phục vụ đáp ứng nhu cầu của người dân trong khu vực.

- Khu vực trường mầm non được xây dựng với hình thức kiến trúc hiện đại, tận dụng không gian tối đa, có vị trí gần kề với các khu đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe đảm bảo an toàn giao thông và cảnh quan đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 02 tầng. Khoảng lùi xây dựng: lùi 5m so với các cạnh tiếp giáp với đường giao thông kề cận.

- Nhà văn hóa: được bố trí tại phía Nam khu đất đảm bảo bán kính phục vụ chung cho cả khu vực. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao công trình 02

tầng. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3m so với các cạnh tiếp giáp với đường giao thông.

f. Đất cây xanh công viên:

- Đất cây xanh chủ yếu là đất cây xanh cảnh quan được bố trí gắn với các khu vực hạ tầng xã hội chung của khu vực, tạo không gian mở gắn kết giữa khu ở mới và khu dân cư hiện trạng.

- Đất cây xanh công viên tập trung, thể dục thể thao kết hợp bãi đỗ xe (CX3, CX14) có mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao công trình tối đa 01 tầng; khoảng lùi xây dựng tối thiểu 5m so với các cạnh tiếp giáp với đường giao thông.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

Các tuyến đường trong khu quy hoạch đảm bảo mỹ quan khu vực, liên hệ thuận tiện giữa các nhóm nhà, thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các nhóm nhà, đảm bảo mỹ quan khu vực và tiêu chuẩn về kinh tế kỹ thuật. Quy mô mặt cắt cụ thể như sau:

a) *Giao thông đối ngoại:*

+ Tuyến đường tránh QL.38 (đoạn phía Đông Bắc), mặt cắt 1-1 rộng 69,0m với quy mô: 6,0m(hè) + 10,5m (lòng đường) + 3,5m (GPC) + 12,0m (lòng đường) + 5,0m(GPC giữa) + 12,0m (lòng đường) + 3,5m (GPC) + 10,5m (lòng đường) + 6,0m(hè).

- Tuyến đường QL.38 (đoạn phía Bắc), mặt cắt 2-2 rộng 65,0m với quy mô: 4,0m(hè) + 10,5m (lòng đường) + 0,5m (GPC giữa) + 10,5m (lòng đường) + 18,0m(Muong) + 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 6,0m(hè).

b) *Giao thông nội bộ:*

+ Mặt cắt 3-3 rộng 27,0m (tuyến D4) với quy mô: 5,0m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 2,0m(GPC giữa) + 7,5m(lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 4-4 rộng 20,5m (tuyến N5) với quy mô: 5,0m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 5-5 rộng 15,5m (tuyến N3, N4) với quy mô: 4,0m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 4,0m (hè).

+ Mặt cắt 6-6 rộng 13,0 ÷ 15,0m (tuyến D2, D3, D5, D6, D8, N6, N7) với quy mô: 2,0m÷4,0m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 3,0m÷4,0m(hè).

+Mặt cắt 7-7 rộng 9,5 ÷ 11,5m (tuyến D1, D7, N2) với quy mô: 2,0m÷3,0m(hè) + 5,5m(lòng đường) + 2,0m÷3,0m(hè).

7.2. Quy hoạch thoát nước:

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải đi riêng.

a. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Từ phía Nam lên phía Bắc sau đó thoát ra kênh hiện trạng phía Bắc.

- Mạng lưới thoát nước mưa được bố trí trên vỉa hè; gồm các tuyến cống D600, D800, D1000, D1250, D1500.

- Hệ thống ga thu, ga thăm thiết kế dọc 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 Bắc xuống Nam tập trung thu về khu xử lý nước thải nằm trong lô HTKT-1 phía Tây Nam khu đất.

- Mạng lưới thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè, gồm hệ thống cống D300, D400. Bổ sung hệ thống rãnh xây B300 tại khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng phía Đông Nam và phía Tây Nam khu đất để thu gom nước thải cho khu vực dân cư hiện trạng.

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

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: đầu nối từ đường ống cấp nước $\Phi 300$ trên tuyến đường tránh quốc lộ 38 từ Nhà máy nước Mộc Nam (theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Yên Bắc).

- Hệ thống mạng lưới cấp nước : Thiết kế mạng nhánh kết hợp mạng vòng cấp nước bằng đường ống HDPE $\Phi 50$, $\Phi 110$.

- Cấp nước cứu hỏa: Từ đường ống trên trục đường chính từ đường ống $\Phi 110$ của khu quy hoạch. Hạng cứu hỏa đặt tại các ngã ba, ngã tư, khoảng cách giữa các hạng cứu hỏa khoảng 150m.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường điện trung thế hiện trạng đi qua khu vực.

- Hệ thống đường điện 35kv hiện trạng đi qua khu đất được hoàn trả, hạ ngầm trên hè các tuyến đường trục chính.

- Trạm biến áp: Bố trí mới 3 trạm biến áp dạng kios có công suất từ 250kVA đến 1000kVA được đặt tại ô đất cây xanh, khu thương mại dịch vụ trong khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới đường dây cáp điện sinh hoạt và điện chiếu sáng sử dụng loại dây đồng Cu/XLPE//PVC/DSTA/PVC và đi ngầm dưới vỉa hè kết hợp hệ thống chiếu sáng. Đèn chiếu sáng sử dụng loại tiết kiệm năng lượng, đèn led. Chiếu sáng cảnh quan tuyến phố đi bộ, công viên, vườn dạo sẽ tiếp tục được cụ thể hóa trong các bước tiếp theo.

8. Các nội dung khác:

- Nội dung về quy hoạch: thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 1961/QĐ-UBND ngày 13/11/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Nội dung về kiến nghị: đồng ý nội dung kiến nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản thẩm định số 569/SXD-QHKT ngày 30/3/2020.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định Quản lý xây dựng theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Quang Thành tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (lần 02)”.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải; Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Quang Thành 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 2(10);
 - VPUB: LĐVP(3), GTXD, TN, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- DH. - D:\1\QĐ\3\QH\2020\10.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trương Minh Hiến