

Số: /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 số 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định 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; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 10/7/2020 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); Quyết định số 3055/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại xã Tiên Nội, huyện 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; Thông báo số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo kết luận*

*của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh 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;*

*Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 84/TTr-SXD ngày 13/01/2022, kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 3066/BC-SXD ngày 22/12/2021.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã 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 tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên.

**2. Đơn vị tổ chức nghiên cứu lập Quy hoạch:** Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên.

### **3. Mục tiêu, tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu:**

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

3.2. Phạm vi vị trí, quy mô ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Khu vực nghiên cứu 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, CXC5, CXC6, CXC8, 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*). Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp dải cây xanh cách ly Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III (*phía Tây đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình*);

- Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 25,0m;

- 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 (*phía Tây đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình*).

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 288.799,1m<sup>2</sup> (*khoảng 28,87ha*). Trong đó:

+ Diện tích nghiên cứu trực tiếp: 261.157,3m<sup>2</sup> (*khoảng 26,11ha*).

+ Diện tích nghiên cứu gián tiếp: 27.641,8m<sup>2</sup> (*khoảng 2,76ha*).

- Quy mô dân số: Khoảng 3.000 người.

### **4. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan**

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	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
	<i>Đất ở biệt thự</i>	BT	5.711,2	2,19
	<i>Đất ở liên kế</i>	LK	42.181,9	16,15
	<i>Đất ở tái định cư</i>	TDC	895,7	0,34
b	Đất ở hiện trạng	OHT	919,8	0,35
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>3.654,2</b>	<b>1,40</b>
a	Đất y tế	YT	1.889,2	0,72
b	Đất nhà văn hóa	NVH	1.765,0	0,68
<b>3</b>	<b>Đất trường học</b>		<b>20.850,3</b>	<b>7,98</b>
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
<b>4</b>	<b>Đất cơ quan (UBND phường)</b>	CQ	<b>16.178,4</b>	<b>6,19</b>
<b>5</b>	<b>Đất an ninh (Công an phường)</b>	CA	<b>2.007,5</b>	<b>0,77</b>
<b>6</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>		<b>7.514,2</b>	<b>2,88</b>
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
<b>7</b>	<b>Đất tôn giáo</b>	TG	<b>6.519,4</b>	<b>2,50</b>
<b>8</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>		<b>44.165,6</b>	<b>16,91</b>
a	Đất cây xanh cảnh quan	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
<b>9</b>	<b>Đất nghĩa trang</b>	NT	<b>6.486,6</b>	<b>2,48</b>
<b>10</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm bơm tăng áp)</b>	HTKT	<b>225,0</b>	<b>0,09</b>
<b>11</b>	<b>Đất giao thông, bãi đỗ xe</b>		<b>103.847,5</b>	<b>39,76</b>
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
<b>II</b>	<b>Diện tích nghiên cứu gián tiếp (đất thương mại dịch vụ)</b>	<b>TMDV-03</b>	<b>27.641,8</b>	
<b>III</b>	<b>Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch</b>		<b>288.799,1</b>	

#### 4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Hệ thống đường giao thông chính, không gian cảnh quan chung bố trí theo hướng Bắc Nam - Đông Tây, các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở được thiết kế quy hoạch xây dựng theo mạng ô cờ. Giao thông chính trong khu vực quy hoạch được đấu nối với đường gom đảm bảo yêu cầu về không gian, khoảng cách với các nhánh rẽ của nút giao khác mức (*nút giao liên thông*), hình thành khu vực có yêu cầu về không gian, kiến trúc cảnh quan. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đối với khu ở mới.

- Khu trung tâm hành chính cấp phường được bố trí phía Bắc trên khu đất hiện trạng (*Ủy ban nhân dân phường Tiên Nội, nhà văn hóa trung tâm phường*) tiếp giáp với trục đường chính khu, mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 3 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m so với các cạnh của lô đất.

- Cụm đất trường học (*trường THCS, tiểu học và mầm non*):

+ Đất trường THCS được bố trí trên khu đất hiện trạng của trường, cải tạo, mở rộng đáp ứng được nhu cầu trong giai đoạn sau, mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 3 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m so với các cạnh của lô đất (đối với công trình hiện trạng không đảm bảo chỉ giới xây dựng, cần nghiên cứu các giải pháp tổ chức không gian, đảm bảo chống ồn, bụi... cho các lớp học; khi cải tạo xây dựng mới phải thực hiện tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch).

+ Đất trường tiểu học và mầm non được quy hoạch tiếp giáp về phía Tây trường THCS và các tuyến giao thông nội bộ trong khu, mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 2÷3 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ đối với cạnh tiếp giáp đường, các cạnh còn lại đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Đất Công an phường được quy hoạch tiếp giáp về phía Tây với trường mầm non, với kiến trúc hiện đại hoặc áp dụng kiến trúc mẫu riêng của ngành (nếu có), đảm bảo hài hòa với cảnh quan chung của khu vực, mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 3 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường.

- Đất công cộng (nhà văn hóa, trạm y tế): Bố trí tập trung về phía Đông trục đường chính của khu (đối diện trường THCS):

+ Nhà văn hóa: Là nơi sinh hoạt giao lưu văn hóa cộng đồng cho khu dân cư mới, mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 2 tầng; chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường.

+ Trạm y tế: Bố trí trên khu đất hiện trạng, được cải tạo và mở rộng, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng; chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường.

- Đất Thương mại dịch vụ: Bố trí tập trung chủ yếu phía Đông khu vực lập quy hoạch (tiếp giáp với đường gom cao tốc):

+ Lô đất TMDV-03 (khu vực nghiên cứu gián tiếp): Tiếp giáp với tuyến đường gom đường cao tốc, được bố trí các công trình có tính chất thương mại dịch vụ tổng hợp (siêu thị, khách sạn, dịch vụ TDTT), mật độ xây dựng 60%, tầng cao từ 7÷12 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 20m so với chỉ giới đường đỏ, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

+ Khu thương mại dịch vụ tập trung (TMDV-02): Được bố trí tiếp giáp phía Nam lô đất TMDV-03 (tiếp giáp tuyến đường gom cao tốc), hình thành công trình điểm nhấn cao tầng, kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng 60%, tầng cao từ 7÷12 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 20m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Khu nhà thương mại liên kế (TMDV-01): Được bố trí tiếp giáp phía Nam lô đất TMDV-02, tiếp giáp trục đường rộng 28m, kết hợp với công trình thương mại tập trung phía Bắc hình thành tổ hợp khối công trình thương mại có kiến trúc hiện đại, được xây dựng đồng bộ, mật độ xây dựng 80%, tầng cao 5 tầng, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, phía sau lô đất lùi đảm bảo mật độ xây dựng.

- Hệ thống cây xanh - TDTT, cây xanh công cộng: Cây xanh TDTT được bố trí khu vực phía Bắc, hình thành sân thể thao cấp phường kết hợp với bãi đỗ

xe phục vụ nhu cầu cho công trình và dân cư trong khu ở mới. Hệ thống cây xanh công cộng được bố trí phân tán, vườn hoa, sân chơi trong các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ. Trục cây xanh cảnh quan phía Nam khu vực theo hướng Đông Tây hình thành không gian công cộng đi bộ, không gian mở góp phần nâng cao chất lượng sống phục vụ người dân trong khu vực.

- Hệ thống mặt nước, mương tiêu A4-6 phía Đông (*khu vực giáp đường gom cao tốc và các lô đất thương mại dịch vụ*) được ngầm hóa, tạo không gian cảnh quan chung cho khu vực, sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- Khu nhà ở thấp tầng được bố trí khu vực phía Nam (*bao gồm đất ở biệt thự, đất ở liên kế và đất ở tái định cư*):

+ Nhóm nhà ở biệt thự được bố trí tại trục cây xanh cảnh quan và khu vực nút giao phía Tây (*trục đường 28m*). Biệt thự song lập có mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao công trình 3 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ, có 1 cạnh bên trùng với ranh giới thửa đất, có ít nhất 1 cạnh còn lại lùi vào tối thiểu 2m.

+ Các nhóm nhà ở liên kế và nhà ở tái định cư có mật độ xây dựng 80÷100%, tầng cao công trình 5 tầng. Đối với các thửa đất có cạnh tiếp giáp với phần đất cây xanh giữa các dãy nhà, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của thửa đất.

- Đất tôn giáo (*chùa Ngô Thượng*) được cải tạo, chỉnh trang đáp ứng hoạt động văn hóa, lễ hội và nhu cầu tín ngưỡng của người dân địa phương.

- Khu vực nghĩa trang trong đô thị đóng cửa, trồng cây xanh cách ly nhằm hạn chế ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

- Hệ thống bãi đỗ xe trong khu vực được bố trí phân tán trong các công trình công cộng, TDTT và các nhóm nhà ở, đáp ứng nhu cầu của người dân trong khu ở mới.

- Các công trình công cộng- dịch vụ, trụ sở cơ quan, công viên cây xanh, quảng trường, hệ thống đường giao thông trong khu quy hoạch được nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

## **5. Thiết kế đô thị**

- Cảnh quan đô thị dọc trục đường gom cao tốc, đường chính khu ở và trục đường 28,0m: Được định dạng mặt đứng, khoảng lùi xây dựng, quy định về đường nét hình khối công trình kiến trúc hiện đại, đảm bảo các tiêu chí về công năng - thích dụng - kinh tế - thẩm mỹ.

- Khu vực không gian mở: Khu vực cây xanh thể dục thể thao, không gian vườn hoa phía Nam khu vực, trục không gian cây xanh kết hợp tuyến đường nội bộ, kết nối theo hướng Đông Tây; xác định không gian kiến trúc cảnh quan công trình, quy định về khoảng lùi, không gian công cộng, cây xanh đường đi bộ, ghế nghỉ, tượng trang trí,...

- Các công trình công cộng điểm nhấn: Xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian (*công trình sân thể thao, thương mại dịch vụ cao tầng, trường học..*), nút giao thông chính của khu vực (*nút giao giữa trục đường phân khu KCN với*

*đường gom cao tốc*). Xác định hình khối kiến trúc, cây xanh, khoảng lùi, tạo không gian thoáng trước công trình và đảm bảo tầm nhìn giao thông.

- Khu vực các lô phố: Kết hợp hài hòa giữa các mảng không gian công trình, giải pháp đối với kiến trúc dân cư hiện trạng, tổ chức cây xanh trên các tuyến đường. Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu thống nhất trên các tuyến đường trong dự án, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

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

### **6.1. Quy hoạch giao thông:**

- Các tuyến đường bố trí kết nối các khu chức năng và đấu nối với các tuyến đường cấp khu vực, bao gồm:

+ Mặt cắt 1-1 (*đường gom phía Tây cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình*) rộng 22m, quy mô: 5m (hè phía khu quy hoạch) + 15m (lòng đường) + 2m (hè phía đường cao tốc).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 28m, quy mô: 5m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 3m (DPC giữa) + 7,5m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 3-3 rộng 25m, quy mô: 5m (hè) + 15m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 4-4 rộng 20,5m÷22,75m với quy mô: 5m÷7,25m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 5-5 rộng 17,5m, quy mô: 5m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 6-6 rộng 15,5m, quy mô: 4m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4m (hè).

+ Mặt cắt 7-7 rộng 11,5m÷14,5m với quy mô: 0÷3m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4m (hè).

- Hình thành nút giao thông khác mức, hình thức liên thông kết nối từ tuyến đường T3 kéo dài qua Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III qua đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình kết nối sang phía Đông.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các nhóm nhà, bảo đảm mỹ quan khu vực và tiêu chuẩn về kinh tế kỹ thuật. Bố trí quy hoạch các vị trí lên xuống, đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận dễ dàng, thuận lợi.

- Bãi đỗ xe: Bố trí 02 bãi đỗ xe tập trung khu vực phía Bắc sân TĐTT và khu vực trung tâm sau khu thương mại dịch vụ khu ở, đáp ứng nhu cầu cho dân cư nhóm nhà ở; tổ chức giao thông lối ra, vào riêng biệt, kết hợp hệ thống cây xanh cảnh quan; bãi đỗ xe được thiết kế theo hướng bãi đỗ xe xanh: Sử dụng vật liệu thấm hút nước tốt làm mặt bãi đỗ xe và bổ sung hệ thống cây xanh xung quanh đảm bảo cảnh quan, giảm thiểu ô nhiễm không khí và hiệu ứng đảo nhiệt.

### **6.2. Quy hoạch san nền:**

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

- Cao độ tim đường giao thông: Từ +2.9m đến +3.3m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng 0,1m. Cao độ san lấp khi thi công thấp hơn nền quy hoạch 0,3m.

### **6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Hướng thoát nước chính: Từ Tây sang Đông, chia làm nhiều lưu vực đảm bảo thu nước nhanh, giảm kích thước và độ sâu chôn cống. Từng lưu vực, nước được thu theo các tuyến công dọc của tuyến đường nội bộ, qua hệ thống cửa xả và thoát ra kênh tiêu A4-6 phía Đông của khu vực.

- Hệ thống thoát nước được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến công tròn bê tông cốt thép D600÷D2500, cống thu nước ngang đường D400, cống hộp hoàn trả và qua đường B3000xH3000, B4000xH3000. Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng từ 30m÷40m, bố trí tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống... Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ( $i_{\min} > 1/D$ ).

- Hoàn trả kênh tưới, tiêu:

+ Hoàn trả kênh tưới I4-8-8 và I4-8-8-2 bằng cống hộp B1500 x H1200 đi trên dải phân cách tuyến đường 28,0 m và hệ các tuyến giao thông nội bộ.

+ Hoàn trả kênh tiêu A4-8-13 phía Nam bằng tuyến cống hộp B3000 x H3000; kênh tiêu A4-6 phía Đông được ngầm hóa bằng cống hộp 2x (B4000 x H3000) tại các lô đất thương mại dịch vụ đảm bảo mỹ quan cho đô thị.

- Trạm bơm phía Tây Nam được di chuyển để đảm bảo thuận lợi trong quá trình triển khai dự án, được thỏa thuận với Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp Tiên Nội.

#### 6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: khu vực lập quy hoạch dự kiến khoảng 1100m<sup>3</sup>/ngđ (*bao gồm nước cấp cho sinh hoạt, sản xuất, tưới cây, rửa đường; nước chữa cháy sẽ được tính toán cụ thể và thỏa thuận về quy mô công suất, mạng lưới đường ống, các giải pháp chữa cháy với cơ quan có thẩm quyền*).

- Nguồn nước: Cấp từ đường ống cấp nước Φ160 trên hè đường gom cao tốc và đường 25,0m phía Nam (*theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên*). Bố trí 2 điểm đầu nối nước phía Đông và Nam cho khu vực lập quy hoạch, đảm bảo nhu cầu và tăng tính ổn định, liên tục của nguồn cấp.

- Hệ thống cấp nước: Mạng lưới cấp sử dụng mạng vòng kết hợp nhánh cụt bố trí trên vỉa hè và hạ tầng kỹ thuật sau lô, gồm các tuyến ống HDPE Φ50 ÷ Φ160 đi ngầm dọc theo các tuyến chính và đường nội bộ.

- 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 Φ110 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 điểm cấp nước (bên lấy nước) tại hồ nước công viên trung tâm khi có nhu cầu.

#### 6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: khu vực lập quy hoạch dự kiến khoảng 2.150kVA (*bao gồm điện cấp cho sinh hoạt, các công trình công cộng, cơ quan, trường học, chiếu sáng đường giao thông và vườn hoa, công viên*).

- Nguồn điện: Cấp từ đường dây điện 22kV trên hè 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*).

- Trạm điện: Bố trí 3 trạm biến áp 22/10/0,4kV (250kVA và 2x2x560kVA) tại các lô đất cây xanh tập trung, gần trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế  $\leq 300$  m (*trạm biến áp cho các công trình trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở xã hội tập trung được tính toán, bố trí và thực hiện theo dự án riêng*).

- Mạng lưới: Cấp 22kV, cấp 0,4kV và chiếu sáng được bố trí trên vỉa hè và hạ tầng kỹ thuật sau lô.

- 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.

- Tuyến đường điện hiện trạng 10kV đi qua khu vực lập quy hoạch được di chuyển và hoàn trả trên vỉa hè, đi ngầm dọc theo các tuyến đường chính và đường nội bộ.

#### 6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hướng thoát nước chính: Từ Bắc xuống Nam, nước thải được thu gom về khu bể chứa ngầm kết hợp trạm bơm chuyên bậc nước thải phía Tây Nam (*tại lô đất CX-16*) có công suất khoảng 800m<sup>3</sup>/ngđ, nước thải được đưa về trạm xử lý tập trung phía Tây có công suất 1.400m<sup>3</sup>/ngđ (*theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên*).

- Hệ thống thu gom nước thải được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến ống HDPE - D300 đi ngầm dọc theo các tuyến đường nội bộ.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 30m, bố trí tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống... Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ( $i_{\min} > 1/D$ ).

#### 6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp viễn thông: được cấp từ tổng đài viễn thông của khu vực.

- Bố trí hệ thống thông tin liên lạc (*cáp điện thoại, truyền hình cáp...*) trên hè đường và hạ tầng kỹ thuật sau lô, đi ngầm trong các tuyến ống HDPE, hố ga thông tin liên lạc dọc theo các tuyến đường chính và đường nội bộ.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc, đảm bảo đồng bộ.

#### 6.8. Quy hoạch hệ thống Hào cáp kỹ thuật:

Hệ thống hào kỹ thuật được thiết kế nhằm phục vụ cho hệ thống đường dây cấp điện, thông tin liên lạc đi bên trong và thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây.

#### 6.9. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Chất thải rắn thông thường, chất thải rắn nguy hại được phân loại riêng và thu gom định kỳ theo loại rác, tổ chức thu gom rác trong các nhóm nhà, đặt các



thùng đựng rác bán kính từ 200m ÷ 300m. Rác thải được đưa về điểm tập trung chất thải rắn của phường và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung để xử lý.

- Đối với khu vực nghĩa trang: Di chuyển các mộ nhỏ lẻ về khu nghĩa trang tập trung, đóng cửa 01 khu nghĩa trang hiện có trong khu vực, cải tạo chỉnh trang và trồng cây xanh cách ly để đảm bảo cảnh quan cho khu vực. Di chuyển toàn bộ các mộ nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung tại vị trí phía Nam trong khu vực theo quy định.

#### 6.10. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch. Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung đạt quy chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom CTR nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.

- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố, cây xanh cách ly quanh nghĩa trang đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.

#### **Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

- Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên”.

- Ủy ban nhân dân thị xã 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 4.** 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3(10);
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Các PCT UBND tỉnh;
  - VPUB: LĐVP, GTXD, NN-TNMT, TH;
  - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2022\08

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Anh Chức**