

Số: /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hano Park 2  
tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên**

**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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc năm 2019;*

*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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2012 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ 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 2450/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 về việc Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Hano Park 2 tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 2513/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án; Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 24/4/2020 chấp thuận Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hano Park 2 tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 1850/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 về việc công nhận Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hano Park 2 tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên; Văn bản số 1287/UBND-GTXD ngày 03/7/2023 về việc chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Hano Park 2 tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hano Park 2 tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên;*

*Căn cứ Kết luận của Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị Giao ban tuần 03/2024 ngày 19/01/2024 (tại Thông báo số 251/TB-VPUB ngày 19/01/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);*

*Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 64/TTr-SXD ngày 09/01/2024, kèm theo Báo cáo Thẩm định số 63/BC-SXD ngày 09/01/2024).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hano Park 2 tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên; với những nội dung sau:

### **1. Lý do điều chỉnh**

- Cập nhật một số nội dung theo Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt (tại Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021) và Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt (tại Quyết định số 2450/QĐ-UBND ngày 29/12/2022) để kịp thời điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch cấp trên và tình hình, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực trong giai đoạn hiện nay.

- Thực hiện rà soát định kỳ theo quy định đối với quy hoạch chi tiết thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch đô thị và ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan tại khu vực lập quy hoạch đảm bảo tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến dự án đầu tư đang triển khai.

### **2. Nội dung điều chỉnh**

#### **2.1. Tên đồ án:**

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hano Park 2 tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên.

#### **2.2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:**

- Theo quy hoạch được duyệt: Công ty CP đầu tư Đông Á Land.

- Theo quy hoạch điều chỉnh: Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam.

*(Theo quyết định số 1850/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 về việc công nhận Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hano Park 2 tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên).*

#### **2.3. Mục tiêu, quy mô nghiên cứu:**

##### **a) Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Rà soát, đánh giá các nội dung bất cập trong quá trình thực hiện dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hano Park 2 tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đề xuất các giải pháp điều chỉnh phù hợp với thực tế hiện trạng khu vực và các nội dung ý kiến kiến nghị điều chỉnh của cộng đồng dân cư trong khu vực.

- Làm cơ sở triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, sớm đưa dự án vào khai thác sử dụng để đảm bảo các mục tiêu đề ra.

*b) Quy mô:*

- Quy mô diện tích:

+ Theo quy hoạch được duyệt: 184.500,5m<sup>2</sup>.

+ Theo quy hoạch điều chỉnh: 184.060,1m<sup>2</sup>.

*(Diện tích giảm do cập nhật phạm vi nút giao với tuyến tránh thành phố Phú Lý, ranh giới rà soát một số khu vực giáp ranh khu dân cư hiện trạng quanh khu vực lập quy hoạch).*

- Quy mô dân số:

+ Theo quy hoạch được duyệt: 1.988 người.

+ Theo quy hoạch điều chỉnh: 2.028 người.

*(Quy mô dân số tăng do bổ sung thêm 40 người từ khu vực dân cư hiện trạng).*

#### **2.4. Ranh giới lập quy hoạch:**

- Điều chỉnh ranh giới khu vực phía Bắc để cải tạo chỉnh trang tuyến đường hiện trạng hạn chế ảnh hưởng đến dân cư hiện trạng; ranh giới phía Đông để cập nhật các thửa đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Cập nhật phạm vi ranh giới phía Nam trên cơ sở thiết kế, phương án tổ chức giao thông được Cục Quản lý đường bộ I chấp thuận *(tại Văn bản số 1602/CQLĐBI-ATGT ngày 15/9/2022)*.

#### **2.5. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan:**

*a) Quy hoạch sử dụng đất:*

- Điều chỉnh các ô đất khu vực phía Bắc tuyến đường N2 gồm: đất cây xanh CX-05, đất mặt nước MN và đường giao thông N1, N2 *(theo quy hoạch chi tiết được duyệt)* thành đất ở hiện trạng HT-01, HT-02, đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác HTKT1 *(trạm bơm Giáp Ba hiện trạng)*, đất cây xanh sử dụng công cộng CX-05, CX-06 mới, đất sông, suối, kênh rạch MN2 *(kênh dẫn trạm bơm Giáp Ba)*, đất cơ quan CQ *(trạm canh đê hiện trạng)* và đất đường giao thông N1, N2 mới.

- Điều chỉnh các ô đất khu vực nghĩa trang hiện trạng gồm: đất cây xanh CX-04, đất mặt nước MN, đất nghĩa trang ND và đường giao thông N2 *(theo quy hoạch chi tiết được duyệt)* thành đất ở hiện trạng HT-03, đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác HTKT2 *(bố trí hệ thống thoát nước cho khu vực dân cư hiện trạng)*, đất cây xanh chuyên dụng CXCL-01, đất nghĩa trang NT *(nghĩa trang hiện trạng)*, và đất đường giao thông N2 mới.

- Điều chỉnh giảm diện tích các ô đất ở mới LK-11, LK-12, LK-17 do cập nhật các thửa đất ở đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại khu vực này thành đất ở hiện trạng và đất hạ tầng kỹ thuật khác *(để bố trí hệ thống thoát nước cho khu vực dân cư hiện trạng)*.

- Điều chỉnh tăng, giảm các loại đất trong khu nhà ở gồm: tăng đất nhà ở, đất cây xanh chuyên dụng, đất sông suối kênh rạch, đất nghĩa trang và đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác; giảm diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng, diện tích đất giao thông.

Cơ cấu sử dụng đất chỉnh cụ thể như sau:

Stt	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 01/ 9 /2017		Đề nghị điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-) (m2)
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhà ở	59.746,4	32,38	67.440,6	36,64	+7.694,2
1.1	Đất nhà ở biệt thự	10.760,6	5,83	10.760,6	5,85	
1.2	Đất nhà ở liền kề	48.985,8	26,6	47.629,1	25,88	-1.356,7
1.3	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa			9.050,9	4,92	+9.050,9
2	Đất thương mại (TMDV)	4.648,6	2,52	4.648,6	2,53	
3	Đất văn hóa	1.168,1	0,63	1.168,1	0,63	
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	22.803,0	12,36	12.153,1	6,60	-10.649,9
5	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)			2.416,1	1,31	+2.416,1
6	Sông, suối, kênh, rạch (kênh thủy lợi)	8.048,6	4,36	9.192,4	4,99	+1.143,8
7	Đất nghĩa trang	8.772,7	4,75	9.822,9	5,34	+1.050,2
8	Đất cơ quan, trụ sở (điểm canh đê)			68,7	0,04	+68,7
9	Đường giao thông	79.313,1	42,99	72.352,8	39,31	-6.960,3
10	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác			4.796,8	2,61	+4.796,8
10.1	Trạm bơm Giáp Ba			2.650,9	1,44	+2.650,9
10.2	Hạ tầng giúp dân cư hiện trạng			2.145,9	1,17	+2.145,9
	<b>Tổng</b>	<b>184.500,5</b>	<b>100,0</b>	<b>184.060,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-440,4</b>

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Hệ thống đường giao thông chính, không gian cảnh quan chung của khu vực cơ bản tuân thủ theo điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt về hướng tuyến. Các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối các các nhóm ở với không gian cây xanh mặt nước cảnh quan, không gian công cộng, dịch vụ thương mại mang lại tiện ích cho người dân trong khu vực. Thiết kế quy hoạch xây dựng hệ thống giao thông theo mạng ô cờ.

+ Hệ thống cây xanh, vườn hoa kết hợp hài hòa với không gian mặt nước đem lại sự tiện ích cho người dân trong khu vực. Bố trí cây xanh vườn hoa tại khu vực lõi

các nhóm ở, đáp ứng nhu cầu và đảm bảo bán kính phục vụ chung cho khu vực, đồng thời nâng cao cảnh quan cho khu vực.

+ Khu đất thương mại dịch vụ: được bố trí tại khu vực phía Đông tại khu vực nút giao thông chính tiếp giáp với các tuyến đường QL.38 và đường QL.1 tuyến tránh thành phố Phủ Lý, mật độ xây dựng không quá 50%, tầng cao công trình từ 07 tầng chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của cạnh tiếp giáp với các tuyến đường QL.1 tuyến tránh thành phố Phủ Lý, lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ các cạnh còn lại của lô đất.

+ Công trình nhà văn hoá: được bố trí tại khu vực phía Tây khu đất, bán kính phục vụ đảm bảo 500m theo quy định, mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 02 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường, lùi tối thiểu 3,0m so với các cạnh còn lại của lô đất.

+ Nhà ở liên kế: được bố trí thành từng dãy tạo nên các tuyến phố đồng bộ về tầng cao, khoảng lùi xây dựng và hình khối kiến trúc công trình trong khu quy hoạch. Mật độ xây dựng 80%, tầng cao công trình 04 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường QL.1 tuyến tránh thành phố Phủ Lý, lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường D5, D7, N2 và tuyến đường N6, các tuyến còn lại chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

+ Nhà ở biệt thự: được bố trí tại các khu vực trung tâm khu nhà ở tiếp giáp khu cây xanh và khu vực lưu không để tận dụng lợi thế về không gian cảnh quan, nâng giá trị của từng lô đất. Mật độ xây dựng 60%, tầng cao công trình 03 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường D5, D7 và tuyến đường N6, các tuyến còn lại chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

+ Khu vực làng xóm hiện hữu được cải tạo chỉnh trang các tuyến đường, xây dựng hệ thống thoát nước, bố trí cây xanh tạo sự hài hòa cho toàn khu vực. Mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao công trình không quá 05 tầng, các ô đất nhỏ hẹp trong khu vực quy hoạch thì các chỉ tiêu quy hoạch được sử dụng theo chỉ tiêu của ô đất hiện trạng kề cận.

+ Khu vực nghĩa trang hiện trạng được cải tạo chỉnh trang trồng cây xanh cách ly khu dân cư tối thiểu 5,0m kết hợp xây tường bao quanh và thực hiện đóng cửa theo quy hoạch phân khu. Về lâu dài, khi có điều kiện phù hợp kiến nghị di dời hoàn toàn về nghĩa trang tập trung của thị xã và chuyển đổi thành công viên cây xanh cảnh quan khu ở.

- Thiết kế đô thị:

+ Cảnh quan đô thị dọc trục đường cấp đô thị (*tuyến đường QL.1 tuyến tránh thành phố Phủ Lý, đường D5 rộng 30,0m đi qua giữa khu nhà ở*) và các tuyến đường cấp khu vực (*tuyến N6 rộng 20,5m*): 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 sử dụng và mỹ quan của công trình.

+ Khu vực không gian mở: Không gian cây xanh cảnh quan khu vực lưu không để phía Đông, không gian vườn hoa nằm trong lõi khu ở và khu vực phía kênh dẫn trạm bơm Giáp Ba; xác định không gian kiến trúc cảnh quan công trình, quy định về khoảng lùi, cây xanh đường dạo với không gian công cộng.

+ Các công trình công cộng: Xác định tại các vị trí không gian mở (*công trình thương mại dịch vụ, nhà văn hóa,...*). Xác định hình khối kiến trúc, màu sắc, cây xanh, khoảng lùi tạo không gian thoáng trước công trình.

+ Khu vực các lô phố: Kết hợp hài hòa giữa các mảng không gian kiến trúc công trình với tổ chức không gian cây xanh trên các tuyến đường. Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu thống nhất đồng bộ trên các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch, đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

## **2.6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **2.6.1. Quy hoạch giao thông:**

a) Điều chỉnh hướng tuyến và phạm vi nút giao tại một số tuyến đường:

- Cập nhật tuyến đường gom QL.38 (*đường QL.1 tuyến tránh thành phố Phủ Lý*) và phương án thiết kế và tổ chức giao thông nút giao đầu nối đường ra vào khu nhà ở Hano Park 2 với tuyến tránh thành phố Phủ Lý đã được Tổng cục đường bộ Việt Nam chấp thuận (*tại văn bản số 1602/CQLĐBI-ATGT ngày 15/9/2022*), Khu Quản lý đường bộ I về chấp thuận đưa vào khai thác sử dụng công trình (*tại văn bản số 1832/KQLĐBI-QLBTKCHTGT ngày 11/10/2023*).

- Điều chỉnh tuyến đường N1 (*quy mô mặt cắt 18,5m*) trên cơ sở cải tạo chỉnh trang tuyến đường bê tông hiện trạng, phù hợp đồ án điều chỉnh QHPK được phê duyệt.

- Điều chỉnh tim tuyến lên phía Bắc (khoảng 9,0m) và điều chỉnh quy mô mặt cắt ngang tuyến đường N2 (*đoạn từ nút NA6 đến nút N02*).

- Cập nhật nút giao đường N6 với đường ĐT.498C (*nút N25*) theo phương án đã được Sở Giao thông vận tải chấp thuận (*tại văn bản số 897/SGTVT-QLKCHT ngày 29/6/2020*).

b) Bổ sung phân loại các tuyến đường theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Giao thông cấp đô thị:

+ Mặt cắt 1-1 (*đường QL.1 tuyến tránh thành phố Phủ Lý*) đoạn giáp cầu Nhật Tựu rộng 52,0m: 5,0m (hè) + 5,0m (lòng đường) + 0,5m (DPC) + 10,0m (lòng đường mở rộng) + 1,0m (DPC) + 10,5m (lòng đường chính) + 8,0m (DPC) + 7,0m (lòng đường gom) + 5,0m (hè). Đoạn còn lại được vượt nối hài hòa với đường cong của bùng binh.

+ Mặt cắt 2-2 (đường D5) rộng 30,0m: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (DPC) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

- Giao thông cấp khu vực:

+ Mặt cắt 3-3 (đường N6) rộng 20,5m: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 4-4 (khu vực nút giao đường D5 với N6 dạng vòng xuyên) rộng 19,5m: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).

- Giao thông cấp nội bộ:

+ Mặt cắt 6-6 (đường D2) rộng 15,5m: 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).

+ Mặt cắt 8-8 (đường D7) rộng 15,5m: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 3,0m (hè). Khu vực nút N29 điều chỉnh 1 phần hè thành đất ở hiện trạng.

+ Mặt cắt 9-9 (đường N2 đoạn từ nút N02-N05) rộng 16,5m: 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 9'-9' (đường N2 đoạn từ nút NA6-N02) rộng 9,0m ÷ 13,5m: 1,0 ÷ 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 0,5 ÷ 1,0m (lề).

+ Mặt cắt 5-5 (đường N1): rộng từ 5,0m đến 7,25m: 0,75m (lề) + 3,5m (lòng đường) + 0,75 ÷ 3,0m (hè) mặt bằng tuyến bám sát theo đường bê tông hiện trạng.

+ Mặt cắt 6-6 (đường N3, N5, N8, D3, D4, D6) rộng 15,5m: 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).

+ Mặt cắt 7-7 (đường N4, N7, D1) rộng 17,5m: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

#### 2.6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền: điều chỉnh phạm vi san nền một số lô đất cho phù hợp theo nội dung điều chỉnh sử dụng đất.

- Thoát nước mưa: bổ sung một số công thoát nước B400 khu vực giáp ranh với khu dân cư hiện trạng phía Tây dọc đường ĐT.498C; điều chỉnh tuyến công thoát nước mưa trên đường N2 (đoạn từ nút giao NA6-N02) từ công D600 (nằm trên hè phía Bắc đường) thành công B300 (nằm trên hè phía Nam đường); điều chỉnh tuyến công thoát nước trên tuyến đường N1 từ công D400, D600 thành công D600, D1250, D1500 do cập nhật theo điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Duy Hải đã được phê duyệt.

#### 2.6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nội dung điều chỉnh: điều chỉnh điểm đầu nối cấp nước từ đường ống D180 phía Nam đường QL.1 tuyến tránh thành phố Phủ Lý thành điểm đầu nối từ đường ống D600 phía Bắc đường QL.1 tuyến tránh thành phố Phủ Lý; điều chỉnh mạng lưới cấp nước theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hạng mục cấp nước và trụ chữa cháy đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH thẩm duyệt (tại Giấy chứng nhận số 515/TD-PCCC ngày 11/5/2020).

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của khu vực lập quy hoạch dự kiến khoảng 380m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn nước: từ nhà máy nước Sông Hồng thông qua đường ống D600 trên tuyến đường QL.1 tuyến tránh thành phố Phủ Lý phía Nam khu lập quy hoạch cấp cho toàn bộ khu vực.

- Hệ thống cấp nước: mạng lưới cấp sử dụng mạng vòng (áp dụng cho tuyến ống cấp nước chính, cấp nước phân phối) kết hợp mạng cụt (áp dụng cho tuyến ống dịch vụ cấp cho các hộ tiêu thụ) gồm các tuyến ống HDPE Φ110 đi ngầm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông cấp khu vực; tuyến ống HDPE Φ75, Φ50 đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường nội bộ.

- Cấp nước cứu hỏa: thực hiện theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hạng mục cấp nước và trụ chữa cháy đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH thẩm duyệt.

#### 2.6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Điều chỉnh vị trí đặt trạm biến áp từ hai trạm 2x1000kVA đặt tại lô đất cây xanh CX-02 thành 02 trạm 750kVA đặt tại dải phân cách đường D5 (cập nhật theo Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 24/4/2020) và 01 trạm 500kVA đặt tại khu thương mại dịch vụ do cập nhật hiện trạng dự án đã được chấp thuận và triển khai tại khu vực.

- Nguồn: sử dụng nguồn từ đường điện 22kV hiện trạng (*đi qua khu vực lập quy hoạch*) cấp cho toàn bộ nhu cầu của khu vực.

- Lưới điện trung thế: di chuyển và hạ ngầm tuyến đường điện 22kV hiện trạng (*đi nối qua khu vực lập quy hoạch*) dọc theo hè tuyến đường giao thông trong khu vực.

+ Mạng lưới điện sinh hoạt: Cấp 0,4kV cấp điện sinh hoạt được bố trí ngầm dưới hè đường, dọc theo các tuyến hạ tầng kỹ thuật bố trí phía sau hai dãy nhà để đảm bảo mỹ quan chung của khu vực đồng thời tránh làm ảnh hưởng đến các bộ phận kết cấu của đường khi sửa chữa hoặc lắp đặt mới đường dây.

+ Cấp điện chiếu sáng: Bố trí 02 tủ điều khiển chiếu sáng cạnh trạm biến áp TBA - 01 và TBA-02 (*bố trí tại dải phân cách đường D5*) cấp nguồn và điều khiển hệ thống chiếu sáng trong khu vực lập quy hoạch. Hệ thống chiếu sáng gồm chiếu sáng đường phố (*trên các tuyến đường giao thông*) và chiếu sáng cảnh quan (*khu vực cây xanh*); khoảng cách các cột đèn chiếu sáng được bố trí theo quy định.

#### 2.6.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Bổ sung hệ thống thoát nước thải cho các khu vực dân cư hiện trạng dọc tuyến đường N1 và đường ĐT.498C; cập nhật 02 vị trí trạm bơm chuyển bậc trên hè đường N2, N6 theo dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận (*tại Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 24/4/2020*); điều chỉnh tuyến cống thoát nước thải trên đường N2 (*đoạn từ nút giao NA6 đến N02*) từ D300 (*trên hè phía Nam đường*) thành D50 (*ống áp lực trên hè phía Bắc đường*).

- Bổ sung tổng lượng nước thải của khu vực khoảng 266 m<sup>3</sup>/ngày. đêm.

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

- Lượng chất thải rắn cần thu gom là: khoảng 2,0 tấn/ngàyđêm. 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 (*ưu tiên đặt gần khu cây xanh, những công trình công cộng đảm bảo tính thẩm mỹ, phù hợp, hài hòa với không gian xung quanh*). Rác thải được đưa về điểm tập trung CTR của phường và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh để xử lý theo quy định.

- Đối với khu vực nghĩa trang hiện trạng thực hiện đóng cửa theo lộ trình, trong quá trình tổ chức thực hiện phải quan tâm chỉnh trang trồng cây xanh cách ly với khu dân cư tối thiểu 5,0m kết hợp xây tường bao quanh để đảm bảo mỹ quan khu vực.

#### 2.6.7. Các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Bố trí hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải được thu gom về nơi xử lý 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.
- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch.
- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.
- Tổ chức, phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.

**3. Các nội dung khác:** thực hiện theo Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**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 Hano Park 2 tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên”.

**Điều 3.** Quyết định này thay thế Quyết định số 2467/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh và 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 chính, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương; 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, TH;
- Lưu VT, GTXD<sub>(DH)</sub>;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Anh Chúc**