

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

# THUYẾT MINH

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500  
BỆNH VIỆN NHI, TRUNG TÂM DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI, Y TẾ VÀ  
NHÀ Ở TẠI XÃ LIÊM TUYÊN, TP PHỦ LÝ**  
(ĐỊA ĐIỂM: XÃ LIÊM TUYÊN – THÀNH PHỐ PHỦ LÝ- TỈNH HÀ NAM)

**CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ : SỞ XÂY DỰNG HÀ NAM**

*Hà Nam, năm 2022*

## **PHẦN MỞ ĐẦU**

### **I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH**

#### **1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:**

Trong quá trình triển khai thực hiện các dự án ĐTXD theo quy hoạch chi tiết được duyệt, một số nội dung còn tồn tại vướng mắc (*hiện trạng khu vực dự án, khả năng giải phóng mặt bằng, các dự án liên quan...*), cùng với đó theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội khu vực dự án cần bố trí thêm quỹ đất nhà ở xã hội cho phù hợp với quy định hiện hành.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại công văn số 2240/VPUB-GTXD ngày 23/9/2021 (văn phòng UBND tỉnh thông báo), qua rà soát đánh giá quá trình tổ chức thực hiện đồ án từ khi được UBND tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 12/02/2018) đến nay đã được 03 năm, đã đến thời hạn rà soát quy hoạch. Bên cạnh đó, nội dung đồ án quy hoạch còn một số vấn đề cần được khắc phục xử lý triệt để, đặc biệt là giáp ranh giữa khu vực dân cư cũ cải tạo chỉnh trang và khu vực xây dựng mới. Cụ thể: kết nối giao thông giữa khu vực quy hoạch mới tới đường ĐT.491 qua khu vực dân cư hiện trạng và cốt cao độ san nền giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư cũ cải tạo chỉnh trang có sự chênh lệch lớn, phương án quy hoạch chưa xử lý được triệt để làm ảnh hưởng đến phương án khai thác quỹ đất tại khu vực giáp ranh giữa khu vực dân cư cũ cải tạo chỉnh trang và khu vực xây dựng mới chưa hiệu quả, tạo quỹ đất xen kẹt khó khai thác trong quá trình tổ chức thực hiện.

Ngoài ra, trong quá trình điều chỉnh quy hoạch cần bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

#### **1.2. Mục tiêu và nhiệm vụ lập quy hoạch:**

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý và quy hoạch phân khu trung tâm y tế chất lượng cao của vùng đã được phê duyệt.
- Hình thành khu Bệnh viện Nhi và Trung tâm dịch vụ y tế chất lượng cao, kết hợp nhà ở có hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại.
- Làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng thành phần, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và quản lý xây dựng trong khu vực.

### **II. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH**

#### **2.1. Căn cứ pháp lý:**

Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam: Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 22/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về phê duyệt Chương trình phát triển toàn tỉnh đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050; số 819/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 12/01/2017 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm y tế chất lượng cao của vùng tại thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà

Nam; Quyết định số 1724/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Phủ Lý; Văn bản số 2240/TB-VPUB ngày 23/9/2021 của Văn phòng UBND tỉnh Hà Nam thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh – Nguyễn Anh Chức tại Hội nghị báo cáo dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện Nhi chất lượng cao và khu nhà ở kết hợp khu dịch vụ thương mại hỗn hợp tại xã Liêm Tuyền, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Bệnh viện Nhi, Trung tâm dịch vụ thương mại, y tế và nhà ở tại xã Liêm Tuyền, thành phố Phủ Lý.

## **PHẦN II**

### **I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

#### **1.1. Tên đồ án:**

**Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bệnh viện Nhi, Trung tâm dịch vụ thương mại, y tế và nhà ở tại xã Liêm Tuyền, thành phố Phủ Lý.**

#### **1.2. Vị trí, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:**

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phân khu 4\*-N6 gồm các lô: HH1, CC1-BV, NO8, NO9 (*theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm tế chất lượng cao của vùng*) tại địa bàn xã Liêm Tuyền, thành phố Phủ Lý. Có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường ĐT.491.
- Phía Nam giáp đường ĐT.499.
- Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 23m (*theo quy hoạch*).
- Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và đất trường học (*theo quy hoạch*).

#### **1.3. Tính chất:**

Là khu phức hợp, gồm các công trình Bệnh viện và Trung tâm dịch vụ y tế cấp vùng kết hợp nhà ở được xây dựng đồng bộ, hiện đại, có chất lượng cao về kiến trúc cảnh quan và môi trường sinh thái gắn với khu trung tâm y tế chất lượng cao của vùng tại thành phố Phủ Lý.

#### **1.4. Quy mô quy hoạch:**

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 23,7ha (*giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt*).
- Quy mô công suất bệnh viện: 700 giường (*giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt*).
- Quy mô dân số khoảng: khoảng 2.800 người (*giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt*).

(Các chỉ tiêu về quy mô diện tích, chỉ tiêu dự báo quy mô dân số quy hoạch sẽ được cụ thể hóa và điều chỉnh trong quá trình lập đề án quy hoạch cho phù hợp).

### 1.5. Đặc điểm hiện trạng – hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.

a. Đặc điểm hiện trạng:

- *Hiện trạng dân cư*: Dân cư hiện trạng phía Bắc được trải dài với mật độ tương đối dày. Đây chính là điều kiện và động lực để triển khai quy hoạch khu y tế và khu ở mới.

- *Hiện trạng sử dụng đất*: Khu đất nghiên cứu đã được phê duyệt quy hoạch, nên chủ yếu là đất đá đang san lấp giải phóng mặt bằng. Một phần diện tích phía Tây là đất giáo dục bao gồm trường tiểu học và trường THCS, là nơi học tập của con em trong xã. Trong tương lai, vị trí hai trường này được di chuyển lên phía Tây Bắc theo quy hoạch phân khu y tế chất lượng cao. Một phần diện tích còn lại đang được trồng hoa màu của các hộ dân. Hệ thống kênh mương, mặt nước khá lớn phục vụ cho tưới, tiêu. Ngoài ra trong khu vực đã hình thành hai tuyến đường bao quanh đã được rải nhựa kiên cố hóa với quy mô khoảng 23m. Có các tuyến đường nội đồng phục vụ cho sản xuất. Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là **237.332,0 m<sup>2</sup>**, cụ thể hiện trạng đất như sau:

**BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

Stt	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích(m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở hiện trạng	HT	17.611,5	7,4
2	Đất xây dựng nhà tạm	NT	5.794,0	2,4
3	Đất giáo dục	GD	10.667,9	4,5
4	Đất nông nghiệp trồng lúa	NN	4.235,9	1,8
5	Đất trồng cây hoa màu	TC	18.416,7	7,8
6	Đất khu đang san lấp	SL	112.021,7	47,2
7	Đất kênh mương, mặt nước	MN	37.216,2	15,7
8	Đất giao thông		31.368,1	13,2
	<i>Đất đường nhựa, bê tông</i>	<i>GT</i>	<i>15.089,8</i>	<i>6,4</i>
	<i>Đất giao thông nội đồng</i>		<i>16.278,3</i>	<i>6,9</i>
	<b>Tổng</b>		<b>237.332,0</b>	<b>100,0</b>

b. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- *Giao thông*: Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch và khu vực lân cận đã hình thành tuyến đường giao thông phía Đông và bao quanh khu dân cư hiện hữu là tuyến đường tỉnh ĐT491 đã được thi công. Hai tuyến đường 23,0m cũng đã được thi công trải nhựa bề mặt và đã có các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm. Đây là những tuyến đường quan trọng của khu vực, là cơ sở để kết nối giao thông của vị trí nghiên cứu quy hoạch. Ngoài ra còn có các tuyến đường nội đồng, bờ vùng của khu vực trồng lúa, đi vào các khu vực công cộng.

- Cấp nước: Hiện nay phía Bắc khu đất trên đường ĐT.491 đã có đường ống cấp nước D32 cấp nước cho khu vực dân cư phía Bắc. Nguồn nước được lấy từ đường ống cấp nước phía Nam khu đất trên đường ĐT 499 theo quy hoạch khu trung tâm y tế cấp vùng của thành phố.

- Thoát nước: Hiện trạng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có các hệ thống kênh, mương nội đồng, mục đích thoát nước cho phần diện tích đất nông nghiệp và các hộ dân hiện trạng.

- Cấp điện: Trong khu vực nghiên cứu có tuyến đường điện 22kv hiện trạng chạy ngang qua khu đất.

### **1.6. Các khu chức năng và thành phần sử dụng đất trong điều chỉnh quy hoạch:**

\* Mục đích điều chỉnh:

- Kế thừa những ưu điểm chung của phương án cũ đã được phê duyệt.

- Kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực dân cư cũ cải tạo chỉnh trang và khu vực xây dựng mới.

- Nguồn đất thương phẩm được sử dụng tối ưu, nâng cao hiệu quả, khai thác theo hướng tối đa lợi thế tại các trục đường đối ngoại.

- Bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, đáp ứng tốt nhu cầu cần thiết của nhân dân khi vào sử dụng, thu hút nhiều nguồn lực đầu tư sau này khi thực hiện dự án.

\* Các thành phần đất cơ bản:

a. Đất xây dựng bệnh viện Nhi: **49.665,1m<sup>2</sup> giảm 334,9m<sup>2</sup>**. Tầng cao từ 1÷12 tầng.

b. Khu trung tâm dịch vụ y tế chất lượng cao: **23.942,0 (giữ nguyên)** Tầng cao từ 3÷20 tầng.

c. Khu nhà ở: **116.369,9 m<sup>2</sup> tăng 334,9m<sup>2</sup>**. Trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở liên kết: Trên cơ sở phương án bố trí các quỹ đất xây dựng nhà liên kết trong khu vực quy hoạch, điều chỉnh mở rộng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật sau lô đất từ 1,0 lên 4,0m. Diện tích đất xây dựng nhà ở liên kết khoảng 29.901,4 m<sup>2</sup> **giảm 657,6 m<sup>2</sup>**. Tầng cao trung bình 5 tầng.

- Đất tái định cư: không bố trí đất tái định cư trong khu vực do phần dân cư hiện trạng chỉ cải tạo chỉnh trang cho đồng bộ với khu vực quy hoạch mới.

- Đất ở hiện trạng: 11.386,5 m<sup>2</sup> **tăng 2.867,5 m<sup>2</sup>**. Tầng cao từ 1÷ 5 tầng.

- Đất chung cư: không bố trí đất xây dựng nhà chung cư do nhu cầu tại khu vực không phù hợp.

- Đất nhà ở xã hội: Bố trí bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội với diện tích khoảng 7.490,8 m<sup>2</sup> ở phía Bắc khu bệnh viện Nhi. Tầng cao trung bình khoảng 5 tầng.

- Đất cây xanh mặt nước: Diện tích đất cây xanh mặt nước được bố trí lại theo phương án mới, trên cơ sở từ phương án đã được phê duyệt. Bố trí thêm phần cây xanh phân mặt đường ĐT.491 tạo cảnh quan cũng như góp phần cải thiện môi trường, khi hâu của khu vực. Diện tích cây xanh mặt nước khoảng 12.772,7 m<sup>2</sup> **giảm 3.671,3 m<sup>2</sup>**.

- Đất dịch vụ: Diện tích đất dịch vụ được bố trí giữ nguyên tại khu vực giáp đường ĐT499. Điều chỉnh bỏ phần đất dịch vụ trong khu vực hồ cảnh quan. Tổng diện tích đất dịch vụ khoảng 13.865,4 m<sup>2</sup> **giảm 4.932,6 m<sup>2</sup>**. Tầng cao tối thiểu 5 tầng.

- Bãi đỗ xe: với tổng diện tích khoảng 1.884,3 m<sup>2</sup> được bố trí bổ sung tại ba vị trí phân tán trong khu vực nhằm đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu vực.

- Giao thông nội bộ: điều chỉnh giảm quy mô mặt cắt tuyến đường trục chính kết nối từ đường ĐT.499 đến khu vực caayxanh cảnh quan. Tổng diện tích 33.035,1 m<sup>2</sup> giảm 2.812,9 m<sup>2</sup>.

- Bổ sung thêm quỹ đất hạ tầng kỹ thuật khoảng 91,4m<sup>2</sup> để có thể bố trí trạm bơm chuyển bậc phục vụ thoát nước cho khu dân cư hiện hữu.

d. Giao thông chung: Phần đất giao thông chung được giữ nguyên với tổng diện tích 47.355,0 m<sup>2</sup>.

\* Quy hoạch sử dụng đất: Sau khi điều chỉnh quy mô mặt cắt tuyến đường trục chính khu ở, điều chỉnh và bổ sung các quỹ đất mới, toàn bộ quỹ đất được điều chỉnh và cơ cấu như sau:

### **BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU**

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 12/02/2018		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng(+) Giảm(-)
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Bệnh viện nhi	50.000,0	21,07	49.665,1	20,93	-334,9
2	Khu trung tâm dịch vụ y tế chất lượng cao	23.942,0	10,09	23.942,0	10,09	0,0
3	Khu nhà ở	116.035,0	48,89	116.369,9	49,03	334,9
a	Đất nhà ở	43.642,0	18,39	48.778,7	20,55	5.136,7
b	Đất cây xanh - mặt nước	16.444,0	6,93	12.772,7	5,38	-3.671,3
c	Đất dịch vụ	18.798,0	7,92	13.865,4	5,84	-4.932,6
d	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,0	0,00	91,4	0,04	91,4
e	Đất giao thông (bao gồm cả bãi đỗ xe và đất HTKT sau lô)	37.152,0	15,65	40.861,7	17,22	3.709,7

4	Giao thông chung (giao thông đối ngoại)	47.355,0	19,95	47.355,0	19,95	0,0
<b>Tổng</b>		<b>237.332,0</b>	<b>100,00</b>	<b>237.332,0</b>	<b>100,00</b>	<b>0,0</b>

**BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT KHU NHÀ Ở**

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 12/02/2018		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng(+) Giảm(-)
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhà ở	43.655,0	37,62	48.778,7	41,92	5.123,7
	<i>Đất xây dựng nhà ở liên kế</i>	<i>30.559,0</i>	<i>26,34</i>	<i>29.901,4</i>	<i>25,70</i>	<i>-657,6</i>
	<i>Đất ở tái định cư</i>	<i>1.330,0</i>	<i>1,15</i>	<i>0,0</i>	<i>0,00</i>	<i>-1.330,0</i>
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>8.519,0</i>	<i>7,34</i>	<i>11.386,5</i>	<i>9,78</i>	<i>2.867,5</i>
	<i>Đất chung cư</i>	<i>3.247,0</i>	<i>2,80</i>	<i>0,0</i>	<i>0,00</i>	<i>-3.247,0</i>
	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>0,0</i>	<i>0,00</i>	<i>7.490,8</i>	<i>6,44</i>	<i>7.490,8</i>
2	Đất cây xanh mặt nước	16.444,0	14,17	12.772,7	10,98	-3.671,3
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,0	0,00	91,4	0,08	91,4
4	Đất dịch vụ	18.798,0	16,20	13.865,4	11,91	-4.932,6
5	Đất giao thông	37.138,0	32,01	40.861,7	35,11	-3.723,7
	<i>Hạ tầng kỹ thuật sau lô</i>	<i>1.290,0</i>	<i>1,11</i>	<i>5.942,3</i>	<i>5,11</i>	<i>4.652,3</i>
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>0,0</i>	<i>0,00</i>	<i>1.884,3</i>	<i>1,62</i>	<i>1.884,3</i>
	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	<i>35.848,0</i>	<i>30,89</i>	<i>33.035,1</i>	<i>28,39</i>	<i>2.812,9</i>
<b>Tổng</b>		<b>116.035,0</b>	<b>100,00</b>	<b>116.369,9</b>	<b>100,00</b>	<b>334,9</b>

**BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT KHU BỆNH VIỆN NHI**

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 12/02/2018		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng(+) Giảm(-)
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng công trình	17.261,0	34,52	17.261,0	34,75	0,0
	<i>Đất khối nhà khám, chữa bệnh</i>	<i>13.930,0</i>	<i>27,86</i>	<i>13.930,0</i>	<i>28,05</i>	<i>0,0</i>
	<i>Đất khối nhà bán trú cho chuyên gia và thân nhân</i>	<i>2.391,0</i>	<i>4,78</i>	<i>2.391,0</i>	<i>4,81</i>	<i>0,0</i>
	<i>Đất khối nhà phụ trợ kỹ thuật</i>	<i>940,0</i>	<i>1,88</i>	<i>940,0</i>	<i>1,89</i>	<i>0,0</i>

2	Đất cây xanh sân vườn TĐTT, mặt nước	24.697,0	49,39	24.362,1	49,05	-334,9
3	Đất giao thông	8.042,0	16,08	8.042,0	16,19	0,0
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>2.961,0</i>	<i>5,92</i>	<i>2.961,0</i>	<i>5,96</i>	<i>0,0</i>
	<i>Đá đường giao thông</i>	<i>5.081,0</i>	<i>10,16</i>	<i>5.081,0</i>	<i>10,23</i>	<i>0,0</i>
<b>Tổng</b>		<b>50.000,0</b>	<b>100,00</b>	<b>49.665,1</b>	<b>100,00</b>	<b>-334,9</b>

## 1.7. Thiết kế đô thị, kiến trúc cảnh quan:

### a. Thiết kế đô thị

- Thiết kế đô thị trong khu vực nhằm tạo ra sự đa dạng cho các không gian cảnh quan, tiếp cận dễ dàng các không gian cảnh quan khác nhau, kết nối chúng thành hệ thống đồng bộ, liên hoàn.

- Xây dựng quy chế quản lý không gian kiến trúc cảnh quan nghiên cứu ngay từ khi thiết kế, được thể hiện chi tiết ở bản vẽ thiết kế đô thị.

- Tổng diện tích đất nhà ở sau khi điều chỉnh là 48.778,7m<sup>2</sup> bao gồm đất xây dựng nhà ở liên kế, ở hiện trạng và nhà ở xã hội. Trong đó đất xây dựng nhà ở liên kế chiếm diện tích khoảng 29.901,4m<sup>2</sup>, được chia các lô bám dọc các trục đường giao thông có bề rộng mặt tiền  $\geq 5,0\text{m}$ .

### b. Quy hoạch kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức trục đường chính khu ở theo 2 hướng Đông Tây và Bắc Nam khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Các công trình nhà ở chia lô liên kế được bố trí tập trung ở vị trí trung tâm và phía Bắc tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng.

- Công trình nhà ở xã hội được bố trí phía Bắc của khu Bệnh viện Nhi.

- Còn lại các công trình bệnh viện nhi, khu trung tâm dịch vụ y tế chất lượng cao vẫn giữ nguyên vị trí đã được phê duyệt.

- Các công trình kiến trúc nhà ở được xây dựng mang đặc trưng đồng bằng Bắc bộ về hình khối, màu sắc hoà quyện với cảnh quan thiên nhiên. Với hình thức kiến trúc xanh, hiện đại. Tầng cao từ 4 - 5 tầng đối với nhà ở chia lô liên kế, 14-20 tầng đối với công trình bệnh viện, khu trung tâm dịch vụ y tế chất lượng cao. Tùy theo từng lô đất và tính chất công trình, Mật độ xây dựng trung bình khoảng 80% đối với công trình thấp tầng, các công trình công cộng thương mại có mật độ xây dựng khoảng 40%.

- Cao độ nền thiết kế thống nhất trong toàn khu vực, hình thức kiến trúc hài hòa và phù hợp với tổng thể. Tất cả các tuyến giao thông chính phải có dải cây xanh cảnh quan trồng hai bên hè đường.

### c. Thiết kế chi tiết

*Các tiện ích trên các tuyến:*



- Trên toàn bộ các tuyến đường có bố trí các thùng rác, họng cứu hoả, vệ sinh công cộng đúng yêu cầu về khoảng cách phục vụ, khoảng cách ly với công trình kiến trúc chính, tạo cảm giác thoải mái, tiện dụng và yêu cầu thẩm mỹ.

*Giao diện giữa công trình và không gian ngoài trời:*

- Công trình kiến trúc và không gian bên ngoài được thiết kế song song, đồng bộ, tạo được nhịp điệu kiến trúc sinh động, hợp lý.

- Hình thức các công trình nhà ở và công trình công cộng phù hợp tổng thể, thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, màu sắc, ánh sáng cũng phải đảm bảo thống nhất trong cách trang trí.

- Tạo vắn luật, nhịp điệu kiến trúc phong phú kết hợp với vật liệu địa phương, phong cách kiến trúc truyền thống mang đậm đà bản sắc dân tộc.

- Tuỳ theo tính chất từng công trình công cộng trong khu đô thị để có những thiết kế các chi tiết tiểu cảnh riêng biệt. Giữa các khu chức năng, tiểu cảnh sân vườn được thiết kế kết hợp linh hoạt với nhiều hình thức đa dạng.

*Hình thức và bố cục:*

- Hình dạng, khối tích và kích thước công trình bao hàm tính bền vững. Các công trình trong khu đô thị được lựa chọn hình dáng sao cho phù hợp với tính chất phục vụ, tính độc lập hay hợp khối trong từng khu chức năng.

- Sân công trình công cộng, quảng trường được lát đá, gạch, gốm, bê tông atphan, sỏi cuội đánh màu nền tự nhiên, phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Đường dạo trong khu bệnh viện, trung tâm y tế, khu cây xanh cảnh quan được lát gạch, đá....

- Hàng rào khu nhà liền kề được sử dụng loại hàng rào cây xanh, hoặc vật liệu giả tre gỗ. Với các công trình công cộng dịch vụ có thể dùng hàng rào sắt lắp ghép linh hoạt, hoặc tường xây thấp, trang trí hoa văn, hoạ tiết đơn giản.

- Trong khu vực cây xanh cảnh quan: Các thảm hoa, cây cảnh của khu cây xanh khu ở được cắt tỉa gọn và đẹp. Trong khu vực sân chơi, thể dục thể thao được bố trí sinh động các loại hình giải trí như cầu trượt, chòi nghỉ cho trẻ em, ghế đá, vị trí khu vui chơi công cộng..., tại vị trí tiếp giáp với các khu chức năng khác cần có phương án xây hàng rào thoáng để trực tiếp ngăn cách các phương tiện cơ giới giao thông đi lại, chỉ phục vụ cho mọi người đi bộ, vui chơi trong khu vực cảnh quan.

- Các biển quảng cáo, chỉ dẫn, biển báo cùng chung hình thức thể hiện song phải đúng quy định của từng ngành. Biển chỉ dẫn thống nhất màu sắc, biển quảng cáo không quá lớn tránh che khuất tầm nhìn cảnh quan.

*Gợi ý về thiết kế các công trình:*

- Nhà ở chia lô liền kề: diện tích  $72.0 \text{ m}^2 \div 133.5 \text{ m}^2/\text{lô}$ . Tầng cao khoảng 5 tầng.

- Yêu cầu kiến trúc thiết kế hiện đại kết hợp không gian xanh trồng cây mặt đứng tiếp cận xu hướng kiến trúc xanh hiện nay.

- Yêu cầu độ cao tầng một phải bằng nhau, trên các trục đường tuyến chính của khu đô thị phải có thiết kế mẫu nhà với đường nét hài hoà theo cụm công trình để tạo nhịp điệu trên tuyến phố. Độ cao các tầng nên thiết kế với cao độ bằng nhau.

- Màu sắc công trình nhà ở phải trang nhã và hài hoà chung. Nên sử dụng một số loại màu sắc sau đây: màu trắng, màu ghi, màu nâu.

- Sử dụng kiến trúc hiện đại. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. Sử dụng những vật liệu thân thiện với môi trường như đá, gạch gốm, gỗ nhựa composite, kính...cho hoàn thiện mặt ngoài công trình

- Các dãy nhà liên kế có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình nhà ở xã hội lùi lại phía trước so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 10,0m đối với tất cả các cạnh tiếp giáp mặt đường, tạo không gian thoáng đãng cho người sử dụng.

- Công trình khu trung tâm dịch vụ y tế chất lượng cao nằm chính giữa là điểm nhấn của toàn khu, xây dựng lùi lại so với ranh đất là 15,0m đối với cạnh tiếp giáp với tuyến đường ĐT499, phần tiếp giáp với khu nhà ở liên kế lùi 5,0m so với chỉ giới đường đỏ, các cạnh còn lại lùi tối thiểu 10m đảm bảo mật độ xây dựng. Vị trí để xe được đưa xuống tầng hầm, xung quanh là các không gian sân đón kết hợp khu cây xanh sân vườn vui chơi thể thao ngoài trời, mật độ xây dựng trung bình 60%, tầng cao khoảng 18 tầng.

- Công trình bệnh viện, khu trung tâm y tế cao tầng có khoảng lùi là 15,0m đối với các cạnh tiếp giáp với ĐT.499, còn lại lùi 10,0m đối với các cạnh còn lại. Phía Bắc khu trung tâm y tế cao tầng có khoảng lùi 5,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Các công trình xây dựng dùng các gam màu tươi sáng. Tuân thủ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình. Công trình có dùng đèn trang trí và đèn nhấn hình khối kiến trúc.

*Tiện ích đô thị, hình thức kiến trúc xem chi tiết trong các bản vẽ thiết kế đô thị 05(A, B, C...).*

## **1.8. Điều chỉnh mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:**

### **a. Điều chỉnh Quy hoạch giao thông**

- Mặt cắt 3-3 là tuyến đường trục cảnh quan chạy dọc giữa trung tâm kết nối khu cây xanh mặt nước với đường ĐT.499 theo quy hoạch đã được duyệt có lộ giới  $25.0m = 5,0m \text{ hè} + 6,0 \text{ m lòng đường} + 3,0m \text{ dải phân cách} + 6,0m \text{ lòng đường} + 5,0m \text{ hè}$  được điều chỉnh giảm quy mô còn  $20,5m = 5,0m \text{ hè} + 10,5m \text{ lòng đường} + 5,0m \text{ hè}$ .

- Các tuyến đường nội bộ bổ sung khác trong khu vực tuân thủ mặt cắt theo các quy hoạch đã được duyệt.

- Hành lang kỹ thuật (phía sau lô đất) có bề rộng  $4,0 \div 5,0m$  (5,0m đối với một số vị trí tiếp giáp với dân cư hiện trạng).

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu

chức năng, giữa các nhóm nhà, đảm bảo mỹ quan khu vực và tiêu chuẩn về kinh tế kỹ thuật.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các khu vực bãi đỗ xe tập trung P1 (tiếp giáp khu nhà ở xã hội và nhóm nhà ở), bãi đỗ xe tập trung P2 (phía Đông khu cây xanh cảnh quan), bãi đỗ xe P3 (phía Tây Bắc khu cây xanh cảnh quan) đáp ứng một phần nhu cầu khu vực.

### **BẢNG TỔNG HỢP MẶT CẮT ĐƯỜNG GIAO THÔNG**

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chiều dài (m)
<b>I. Giao thông đối ngoại</b>				
1	Đường nối 2 đường cao tốc	1-1	H5+L7,5+H6+L16,5+PC3+L16,5+H6+L7,5+H5=73m	825
2	Đường ĐT.491	5-5	H4,5+L7+H4,5=16m	390,5
<b>II. Giao thông đối nội</b>				
1	Tuyến N1	7-7	H3+L7+H3=13m	435,5
2	Tuyến N2	6-6	H3+L7,5+H3=13,5m	211
3	Tuyến N3	7-7	H3+L7+H3=13m	319
4	Tuyến N4	7-7	H3+L7+H3=13m	319
5	Tuyến N5	4-4	H5+L7+H5=17m	253
6	Tuyến N6	7-7	H3+L7+H3=13m	319
7	Tuyến N7	7-7	H3+L7+H3=13m	319
8	Tuyến D1	7-7	H3+L7+H3=13m	89,5
9	Tuyến D2	7-7	H3+L7+H3=13m	202,5
10	Tuyến D3	3-3	H5+L10,5+H5=20,5m	189
11	Tuyến D4	6-6	H3+L7,5+H3=13,5m	181,5
12	Tuyến D5	6-6	H3+L7,5+H3=13,5m	189
13	Tuyến D6	7-7	H3+L7+H3=13m	96,5
14	Tuyến G5-2	2-2	H4,5+L14+H4,5=23m	455
15	Tuyến G5-3	2-2	H4,5+L14+H4,5=23m	484

#### **b. Quy hoạch san nền**

- Hướng dốc từ Bắc xuống Nam, giữa lô đất ra phía đường giao thông bao quanh lô đất.

- Cao độ tim các tuyến đường giao thông từ +3.60m ÷ +5.20m; 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 thấp hơn nền hoàn thiện tối thiểu 0,3m.

#### **c. Quy hoạch thoát nước mưa**

\* Giải pháp thoát nước mưa toàn khu:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng hoàn toàn.

- Nước mưa được thu bằng rãnh xây thu nước dọc khu dân cư hiện trạng, cống tròn BTCT D600 - Ø1200 thu về hồ nước cảnh quan giữa khu và tuyến cống BxH: 3000 x 3000 nằm trên trục đường nối 2 đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình và Hà Nội - Hải Phòng theo quy hoạch tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm y tế chất lượng cao cấp vùng.

- Nước mưa sau khi được thu gom về tuyến cống BxH: 3000x3000 giai đoạn đầu sẽ đổ ra cống qua đường BxH: 1500x1500 thoát về phía Nam. giai đoạn sau khi toàn bộ tuyến cống H 3000x3000 hoàn thiện theo quy hoạch phân khu, hệ thống thu nước mưa sẽ thoát về lưu vực tiêu nằm ở phía Tây khu vực.

*\* Mạng lưới thoát nước mưa:*

- Hệ thống cống thoát nước mưa trong khu được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, độ dốc tối thiểu  $i=1/D$ .

- Mạng lưới cống thoát nước (*khu nhà ở*) có sự điều chỉnh so với Quy hoạch được phê duyệt. Theo đó điều chỉnh một số tuyến cống để phù hợp với các tuyến đường được điều chỉnh, điều chỉnh các tuyến cống nhánh từ bố trí hai bên hè đường nội bộ thành bố trí một bên hè đường.

- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT.

- Độ dốc dọc cống và khoảng cách giữa các hố ga bố trí đảm bảo theo quy chuẩn QCVN 07-2:2016/BXD.

#### **BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA**

Stt	Vật liệu	Khối lượng	Đơn vị
1	Cống D300 thu nước qua đường	783,0	m
2	Rãnh xây B600	242,0	m
3	Cống D600	1813,0	m
4	Cống D800	477,0	m
5	Cống D1000	562,0	m
6	Cống D1200	164,0	m
7	Cống BxH: 1500 x 1500	16,0	m
8	Cống BxH: 3000 x 3000 theo QHPK	824,0	m
9	Hố ga	178,0	Cái
10	Cửa thu trực tiếp	90,0	Cái
11	Cửa xả	2,0	Cái
12	Cửa cánh phai thu nước	1,0	Cái

#### **d. Quy hoạch thoát nước thải**

*\* Giải pháp thiết kế thoát nước thải toàn khu:*

- Thiết kế hệ thống nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Hướng thoát nước khu trung tâm dịch vụ y tế và bệnh viện nhi giữ nguyên trạm xử lý nước thải và hướng thoát từ Nam – Bắc theo quy hoạch đã được duyệt.

- Hướng thoát nước khu nhà ở từ Tây sang Đông thu gom về trạm bơm chuyển tiếp Q3 (*công suất 30.000m<sup>3</sup>/ng.đ*) phía Đông khu vực lập quy hoạch, về

trạm xử lý nước thải SH3 (khu vực xã Đình Xá).

\* Mạng lưới thoát nước thải:

- Hệ thống công thoát nước thải thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, có độ dốc tối thiểu  $i=1/D$ .

- Hệ thống công thoát nước thải gồm các tuyến ống HDPE đi trên hè đường (Khu trung tâm dịch vụ y tế và bệnh viện nhi) cách mép hè trung bình 2,5÷3,5m và dọc theo các tuyến hạ tầng kỹ thuật bố trí phía sau hai dãy nhà (khu nhà ở).

- Hệ thống công sử dụng công tròn HDPE.

- Hồ ga, giếng thăm bố trí đảm bảo đúng kỹ thuật, tiêu chuẩn TCVN 7957:2008.

### BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

Stt	Vật liệu	Khối lượng	Đơn vị
1	Công HDPE D300	3030,0	m
2	Công HDPE D400 hiện trạng	1740,0	m
3	Công HDPE D300 (QHPK)	790,0	m
4	Hồ ga	143,0	Cái
5	Hồ ga có bố trí bơm chuyên bậc	3,0	Cái

#### e. Quy hoạch cấp điện

Phương án cấp điện:

- Đề xuất di chuyển hạ ngầm tuyến dây 22kv hiện trạng chạy dự án.

- Nguồn điện lấy từ đường dây trung thế 22kv quy hoạch mới và cấp điện

chiếu sáng đi chìm. Giai đoạn trước mắt đầu nối từ lưới điện hiện trạng 22Kv có trong khu vực. Về lâu dài, đầu nối từ đường điện 22Kv (theo quy hoạch phân khu) trên vỉa hè đường ĐT.499 (đường nối 2 cao tốc).

- Quy hoạch 09 trạm biến áp để cấp cho nhu cầu sinh hoạt, chiếu sáng và cấp cho nhu cầu các khu chức năng khác của dự án.

- Hệ thống cấp điện điều chỉnh một số tuyến đường điện 0,4kV và chiếu sáng (trong khu vực nhà ở) để phù hợp với các tuyến đường mới và khu chức năng được điều chỉnh.

### BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường dây 22kv hoàn trả	m	1.002
2	Cáp ngầm trung thế 22kv quy hoạch mới	m	1.046
3	Trạm biến áp 22/0,4kv	trạm	9
4	Cáp ngầm chiếu sáng	m	4.670
5	Bóng đèn chiếu sáng	cái	170
6	Cáp ngầm hạ thế 0,4kv	m	1.596
7	Tủ công tơ hạ thế	Tủ	45

#### f. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước HDPE D160 hiện trạng trên vỉa hè tuyến đường nối 2 cao tốc phía Nam khu vực lập quy hoạch.

- Thiết kế đường ống dẫn nước chính mạng vòng đường kính D110 đi ngầm dưới vỉa hè dọc theo các đường giao thông nội bộ.

- Thiết kế mạng lưới cắt cấp nước sinh hoạt HDPE D50 bố trí mạng vòng kết hợp mạng cắt lấy nước trên đường dẫn nước chính D110.

- Cấp nước cứu hỏa: nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước trên các trục dẫn nước chính D110 trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí 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 phòng cháy chữa cháy.

- Mạng lưới ống cấp nước (*trong khu nhà ở*) có sự điều chỉnh so với Quy hoạch được phê duyệt. Theo đó điều chỉnh một số tuyến ống để phù hợp với các tuyến đường và khu chức năng được điều chỉnh.

- Tiêu chuẩn và nhu cầu dung nước theo TCVN 33:2006.

### **BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC**

<b>Stt</b>	<b>Vật tư</b>	<b>Khối lượng</b>	<b>Đơn vị</b>
1	Ống HDPE D300	1706	m
2	Ống HDPE D110	1776	m
3	Ống HDPE D50	2081	m
4	Ống lồng thép D80	111	m
5	Ống lồng thép D125	148	m
6	Ống lồng thép D400	194	m
7	Ống HDPE D160 hiện trạng	825	m
7	Ống HDPE D 32 hiện trạng	405	m
9	Trụ cứu hỏa	36	Cái

#### **g. Quy hoạch thông tin liên lạc**

- Vị trí đầu nối thông tin liên lạc nằm ở phía Nam theo QHPK y tế chất lượng cao.

- Hệ thống ống TTLL dùng ống HDPE gân xoắn D130/100 và D105/80 để luôn cấp thông tin, cấp dịch vụ, cấp quang...

- Các hố ga TTLL được bố trí khi tuyến ống chia nhánh và khi chiều dài tuyến ống quá dài. Đó cũng là vị trí để luôn cấp thông tin, cấp dịch vụ... là vị trí phân chia, đầu nối các tuyến TTLL.

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

- Xây dựng hệ thống ống luôn cấp viễn thông PVC kết hợp hố ga kéo cáp thông tin trên hè tuyến đường nội bộ kéo cáp viễn thông vào ganivo cáp cho các hộ dân trong khu vực lập quy hoạch.

- Hệ thống thông tin liên lạc cụ thể sẽ do cơ quan chuyên ngành quyết định. Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, nhà 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 đầu tư xây dựng đồng bộ.

#### **h. Rác thải và vệ sinh môi trường**

Tổ chức thu gom rác trong các khu nhà ở, tổ chức đặt các thùng đựng rác, bán kính phục vụ từ 200m÷300m, kết hợp với các đơn vị thu gom rác, hàng ngày và vận chuyển bằng xe ép rác đến khu xử lý chất thải tập trung của thành phố Phủ Lý để xử lý.

#### **i. Quy hoạch các nội dung khác**

- Tuân thủ và giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 12/02/2018.

### **II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Hà Nam.
- Cơ quan thỏa thuận: Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý.
- Chủ đầu tư: Ban QLDA vốn quy hoạch – Sở Xây dựng Hà Nam.
- Đơn vị tư vấn: Trung tâm quy hoạch xây dựng Hà Nam.

### **III. PHẦN KẾT LUẬN**

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam, Sở Xây dựng Hà Nam và các cơ quan ban ngành có liên quan xem xét, tham gia ý kiến vào đề án **Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Bệnh viện Nhi, Trung tâm dịch vụ thương mại, y tế và nhà ở tại xã Liêm Tuyền, thành phố Phủ Lý**, để Chủ đầu tư có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.