

Số: 609 /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 27 tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp kết hợp nhà ở cao cấp Việt Úc, tại xã Tiên Tân, thành phố Phủ Lý

CHỦ TỊCH UỶ 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 819/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1557/QĐ-UBND ngày 22/9/2017 phê duyệt thiết kế đô thị trục đường 150m, 68m, trục dọc sông Châu thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; Quyết định số 1380/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp kết hợp nhà ở cao cấp Việt Úc tại xã Tiên Tân, thành phố Phủ Lý; Văn bản số 331/UBND-GTXD ngày 03/3/2020 về việc điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng Trường Trung cấp nghề Giao thông và Xây dựng Việt Úc, tại xã Tiên Tân, thành phố Phủ Lý;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần tập đoàn Việt Úc tại tờ trình số 140/TTr-TH ngày 08/10/2019); của Sở Xây dựng (tại Văn bản báo cáo thẩm định số 2259/SXD-QHKT ngày 25/11/2019); Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được ngày 14/2/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp kết hợp nhà ở cao cấp Việt Úc, tại xã Tiên Tân, thành phố Phủ Lý; với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp kết hợp nhà ở cao cấp Việt Úc tại xã Tiên Tân, thành phố Phủ Lý.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Tập đoàn Việt Úc.

3. Phạm vi, quy mô, tính chất:

3.1. Tính chất:

Là khu trung tâm thương mại tổng hợp cấp vùng, kết hợp với khu nhà ở thấp tầng cao cấp có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

3.2. Phạm vi nghiên cứu:

Phạm vi đề xuất nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc một phần diện tích lô TH-17, Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đại học Nam Cao. Có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp trường Học viện An ninh nhân dân;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 25m;
- Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 68m;
- Phía Tây giáp khu đất hiện trạng của Trường Trung cấp nghề giao thông và xây dựng Việt Úc.

3.3. Quy mô:

- Quy mô sử dụng đất: tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 7,91 ha; trong đó:

- + Đất lập quy hoạch chi tiết dự án khoảng 7,26 ha.
- + Đất đường giao thông đối ngoại khu đất khoảng 0,65 ha.

- Quy mô dân số: khoảng 748 người.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và thiết kế đô thị dọc tuyến đường 68m đã được phê duyệt.

- Tạo dựng khu trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng đáp ứng nhu cầu phục vụ chung cho khu vực phía Bắc thành phố Phủ Lý nói chung và khu vực khu đại học Nam Cao nói riêng.

- Hình thành khu nhà ở thấp tầng cao cấp có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đáp ứng nhu cầu phục vụ cho khu vực.

- Khai thác và nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần phát triển kinh tế của khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Toàn bộ diện tích khu đất được phân bổ như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất quy hoạch chi tiết	72.620,1	100,00
1	Đất ở mới	27.193,8	37,45
	- Đất nhà ở phố thương mại	10.641,6	
	- Đất ở biệt thự	10.432,0	
	- Đất ở liền kề	6.120,2	
2	Đất thương mại dịch vụ	11.594,0	15,97
3	Đất nhà văn hóa	532,0	0,73
4	Đất cây xanh	6.066,7	8,35
5	Đất giao thông	27.233,6	37,50
	- Bãi đỗ xe	2.598,4	
	- Đất giao thông nội bộ	24.635,2	
B	Đất giao thông đối ngoại	6.524,7	
	Tổng cộng	79.144,8	

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

- Hệ thống đường giao thông chính, không gian cảnh quan chung của khu vực tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu đại học Nam Cao và thiết kế đô thị dọc tuyến đường 68m đã được phê duyệt. Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở, cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Thiết kế quy hoạch xây dựng theo mạng ô cờ, kết hợp kết nối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có trong khu vực lân cận đảm bảo đồng bộ, thống nhất.

- Đất thương mại dịch vụ: được bố trí tại khu vực tiếp giáp với trục đường 68m. Tầng cao công trình 7 tầng, mật độ xây dựng 40%. Khoảng lùi

xây dựng công trình: lùi 15m so với chỉ giới đường đỏ của đường 68m, lùi 7m so với các cạnh còn lại của lô đất. Hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa với không gian cảnh quan chung trong khu vực.

- Nhà văn hóa được bố trí tại khu vực phía Tây Bắc khu đất, đảm bảo bán kính phục vụ chung cho khu nhà ở và dân cư hiện trạng trong khu vực. Tầng cao công trình 2 tầng, mật độ xây dựng 40%. Khoảng lùi xây dựng công trình: lùi 3m so với các cạnh của lô đất. Hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa với không gian cảnh quan chung trong khu vực.

- Các nhóm nhà ở trong khu vực: bao gồm dạng nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự và nhà ở phổ thương mại (shophouse).

+ Nhà ở trong khu vực được thiết kế mặt đứng cho từng tuyến phố đến hàng rào từng công trình, quy định về đường nét hình khối công trình theo hướng hiện đại. Khu nhà ở liên kế bao gồm 06 ô đất có mật độ xây dựng khoảng từ 80%, tầng cao công trình 04 tầng. Khu nhà ở biệt thự bao gồm 04 ô đất có mật độ xây dựng khoảng 60%, tầng cao công trình 04 tầng. Nhà ở phổ thương mại bao gồm 04 ô đất có mật độ xây dựng khoảng 80%, tầng cao công trình 4 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng đối với các khu nhà ở liên kế: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của đường. Chỉ giới xây dựng đối với các khu nhà ở biệt thự: lùi 03m so với các cạnh phía trước, lùi tối thiểu 1m so với các cạnh còn lại của lô đất. Chỉ giới xây dựng đối với các dãy nhà shophouse: mặt tiền lùi từ 0-3m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính: từ Tây sang Đông.

- Cao độ tim đường giao thông từ 3,25m÷3,41m; 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 0,3m.

6.2. Quy hoạch giao thông: Các tuyến đường bố trí dạng ô bàn cờ kết nối các khu chức năng và đấu nối với các tuyến đường khu vực, tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt; bao gồm:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 68m (tuyến đường 68m) với quy mô: 10,0m(hè) + 15,0m(lòng đường) + 18m(GPC giữa) + 15,0m(lòng đường) + 10,0m(hè).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 25m (tuyến N6) với quy mô: 5,0m(hè) + 15,0m(lòng đường) + 5,0m(hè).

+ Mặt cắt 3-3 rộng 15,0m (tuyến D1, D2, D3, N1, N2, N3, N4, N5) với quy mô: 4,0m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 4,0m(hè).

- Bãi đỗ xe: bố trí 02 bãi đỗ xe đặt tại khu vực lõi trung tâm và khu vực tiếp giáp với khu thương mại dịch vụ, đáp ứng nhu cầu phục vụ chung cho khu dân cư, đặc biệt là các công trình dịch vụ, cây xanh tập trung, công trình công cộng; không xây dựng công trình kiên cố, chỉ bố trí công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu trông giữ xe của toàn khu.

- 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.

6.3. Quy hoạch thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải đi riêng.

a) Thoát nước mưa:

Hướng thoát chính: từ Bắc xuống Nam.

- Hệ thống mương hiện trạng phía Nam giáp khu dân cư được công hóa trên hè đường nội bộ, đảm bảo hướng tiêu thoát chung cho cả khu vực dân cư hiện trạng với khu ở mới.

- Mạng lưới thoát nước mưa nội bộ được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống tròn D600, D800, D1000, hệ thống công hộp hoàn trả hệ thống mương có B×H là 2000×2000.

- 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...

b) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hướng thoát nước chính: hướng thoát chính từ Tây sang Đông, từ Nam lên Bắc (*theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt*).

- Mạng lưới thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè, gồm hệ thống cống có kích thước D300.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng từ 25m÷30m, bố trí tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống...

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: đầu nối từ đường ống D150 trên tuyến đường quy hoạch phía Nam khu đất (*theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt*).

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: khoảng 233 m³/ng.đ.

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: thiết kế mạng nhánh kết hợp mạng vòng cấp nước bằng đường ống HDPE $\Phi 50$, $\Phi 110$, $\Phi 150$. Hệ thống ống lồng qua đường có kích thước từ $\Phi 80 \div \Phi 200$.

- Cấp nước cứu hỏa: từ đường ống trên trục đường chính từ đường ống D110 trở lên của khu quy hoạch. Hạng cứu hỏa đặt tại các ngã ba, ngã tư, khoảng cách các hạng cứu hỏa khoảng 150m một hạng.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án lấy đường điện trung thế hiện trạng đi qua khu vực.

- Đường điện hiện trạng đi qua khu đất được hạ ngầm và hoàn trả lên hè các tuyến đường trục chính (*theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt*).

- Tổng nhu cầu sử dụng điện trong khu vực lập quy hoạch khoảng 1.862kW (*làm tròn*).

- Trạm biến áp: bố trí mới 04 trạm biến áp dạng kios có công suất từ 320kVA đến 400kVA được đặt tại ô đất cây xanh và khu đất thương mại dịch vụ trong khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới đường dây cấp điện sinh hoạt và điện chiếu sáng sử dụng loại dây đồng Cu/XLPE//PVC/DSTA/PVC và đi ngầm trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông. 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 hoá trong các bước thiết kế tiếp theo.

6.6. Rác thải và vệ sinh môi trường:

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

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

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

- Dây điện thoại, internet và truyền hình cáp được đi ngầm trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông.

- 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 đầu tư xây dựng đồng bộ.

6.8. Hệ thống hào kỹ thuật:

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

7. Các nội dung khác:

Đồng ý các nội dung kiến nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản thẩm định số 2259/SXD-QHKT ngày 25/11/2019.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp kết hợp nhà ở cao cấp Việt Úc tại xã Tiên Tân, thành phố Phủ Lý”.

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 thành phố Phủ Lý; Công ty cổ phần Tập đoàn Việt Úc 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\12.



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

KÝ BỞI: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ
 NỘI
 CƠ QUAN: TỈNH HÀ NAM
 CHỮ ĐÓNG: 2020 15:40:32



Trương Minh Hiến