

Số: **1946** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **09** tháng **11** năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
xung quanh tuyến đường N2 thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý**

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: 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 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; 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; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: 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; 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 1140/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 về Ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 671/QĐ-CT ngày 29/4/2005 về phê duyệt chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 218/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xung quanh tuyến đường N2 thuộc quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 1424/QĐ-

UBND ngày 04/8/2021 về việc phê duyệt nhiệm vụ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xung quanh tuyến đường N2 thuộc quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2637/TTr-SXD ngày 08/11/2021, kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 2547/BC-SXD ngày 29/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xung quanh tuyến đường N2 thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xung quanh tuyến đường N2 thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý.

3. Tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu điều chỉnh:

3.1. Tính chất: Là Khu ở đô thị mới có các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tiện ích đô thị đồng bộ phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt cho người dân trong khu vực.

3.2. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 14,4 ha.
- Quy mô dân số khoảng: 1.850 người (bao gồm: dân cư hiện trạng khoảng 350 người; dân cư mới 520 người- trong khu nhà ở xã hội, 980 người- trong các khu ở liền kề).

3.3. Vị trí ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

Thuộc phạm vi đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý. Vị trí cụ thể:

- Phía Bắc, Nam, Đông giáp dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp đường Lê Hoàn (QL 1A).

4. Lý do điều chỉnh:

- Cụ thể hóa các nội dung điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý đã được phê duyệt, nhằm đảm bảo thống nhất, đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch.

- Điều chỉnh một số nội dung (từ đất ở mới sang đất ở hiện trạng, từ đất ở tái định cư và đường giao thông sang đất bãi đỗ xe, điều chỉnh mở rộng một số tuyến đường nội bộ vào khu dân cư hiện trạng, điều chỉnh từ đất ở mới sang đất tái định cư,...), nhằm cập nhật kịp thời thực tế hiện trạng sử dụng đất, cải tạo chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật khu dân cư cũ và bổ sung diện tích bãi đỗ xe tập trung phục vụ nhu cầu của người dân trong khu vực.

4. Nội dung điều chỉnh

4.1. Chi tiết các nội dung điều chỉnh:

a) Các nội dung điều chỉnh của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 218/QĐ-UBND ngày 20/01/2020) theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt:

- Đất trạm y tế phường: Điều chỉnh giảm từ $2.536,7m^2$ xuống $1.998,3m^2$ (do cập nhật đất ở hiện trạng cho đúng với thực tế sử dụng đất).

- Các nội dung điều chỉnh đất ở:

- + Điều chỉnh đất ở mới LK17 ($1.549,9m^2$) thành đất cây xanh CX7;

- + Điều chỉnh đất nhà ở xã hội NOXH1 thành lô đất ở mới ký hiệu LK22; đồng thời bổ sung đất hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô. Diện tích sau điều chỉnh của lô đất ký hiệu LK22 ($1.126,5m^2$) và HTKT15 ($276,0m^2$).

- + Điều chỉnh lô đất nhà ở xã hội NOXH2 thành lô đất ở mới ký hiệu LK23; đồng thời bổ sung đất hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô. Diện tích sau điều chỉnh của lô đất ký hiệu LK23 ($1.583,4m^2$) và HTKT16 ($238,7m^2$).

- + Điều chỉnh lô đất nhà ở NOXH3 thành lô đất ở mới ký hiệu LK24; đồng thời bổ sung đất hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô. Diện tích sau điều chỉnh của lô đất ký hiệu LK24 ($1.320,3m^2$) và HTKT18 ($213,6m^2$).

- Điều chỉnh một phần chức năng đất ở mới tại ô đất có ký hiệu J (theo quy hoạch phân khu) sang đất nhà ở xã hội OXH5 (theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết) nhằm đảm bảo đáp ứng đủ diện tích đất nhà ở xã hội theo quy định.

b) Các nội dung điều chỉnh cập nhật vào Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt:

- Điều chỉnh ô đất trong quy hoạch phân khu có kí hiệu J1 (chức năng đất ở và đất giao thông, diện tích $4.533m^2$) và một phần đất cây xanh CX03 (khoảng $204,3m^2$) thành các lô đất ở mới (LK7 diện tích $404,1m^2$, LK8 diện tích $1.047,5m^2$) và đất bãi đỗ xe tập trung P2 ($3.022,3m^2$).

- Điều chỉnh một phần diện tích đất ở mới của lô F khoảng $636,5m^2$ (theo quy hoạch phân khu, theo quy hoạch chi tiết được duyệt là lô đất ở mới LK22) thành đất ở hiện trạng HT8 ($634,7m^2$) và một phần đất hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô HTKT15 ($1,8m^2$).

- Điều chỉnh quy mô mặt cắt đường N11 từ 16,5m ($3m+10,5m+3m$) thành 17,0m ($5m+7m+5m$).

c) Các nội dung điều chỉnh so với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt (tại Quyết định số 218/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh):

- Điều chỉnh mở rộng ranh giới về phía Đông, phía Nam để đảm bảo quy hoạch kết nối hạ tầng đồng bộ. Quy mô diện tích nghiên cứu điều chỉnh: Từ 11,13ha lên 14,43ha (diện tích tăng khoảng 3,3ha).

- Điều chỉnh lô đất ở mới LK12 ($790m^2$) thành lô đất ở tái định cư TDC.

- Điều chỉnh giảm một phần lô đất ở mới LK2 thành đất ở dân cư hiện trạng HT2 ($97,7m^2$) để phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất.

- Điều chỉnh tăng diện tích lô đất ở mới LK3 từ $928,5m^2$ thành $1.112,4m^2$ (do giảm mặt cắt tuyến đường N11).

- Điều chỉnh lô đất ở mới LK4, lô cây xanh CX3, đất hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô HTKT3. Diện tích sau khi điều chỉnh của lô đất ở mới LK4 là $2.252,4m^2$ và HTKT3 là $411,6m^2$ (do cập nhật lại đất hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô và bỏ lô đất cây xanh CX03).

- Điều chỉnh một phần đất cây xanh CX4 ($204,3m^2$), một phần đất giao thông đường N21, một phần đất hành lang kỹ thuật sau lô HTKT6 thành đất bãi đỗ xe tập trung P2.

- Điều chỉnh lô đất ở mới LK7: Điều chỉnh giảm $404,1m^2$ (từ $749,8m^2$ thành $345,7m^2$: do điều chỉnh làm bãi đỗ xe). Diện tích sau điều chỉnh của ô đất LK7 là $345,7m^2$.

- Điều chỉnh lô đất ở mới LK8: Điều chỉnh tăng $165,1m^2$ (do điều chỉnh bỏ đoạn đường N21 đường D21 phía Đông một phần làm bãi đỗ xe, một phần chuyển sang đất ở mới). Diện tích sau điều chỉnh lô đất LK8 từ $882,4m^2$ thành $1047,5m^2$.

- Điều chỉnh lô đất ở mới LK10: Điều chỉnh giảm $371,0m^2$ (do bổ sung đất hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô và điều chỉnh tịnh tiến tuyến đường N21 lên phía Bắc). Diện tích sau điều chỉnh lô đất LK10 là $1.694,4m^2$ và HTKT19 là $206,9m^2$.

- Điều chỉnh, mở rộng diện tích lô đất ở mới LK11 ($1.121,5m^2$) thành đất nhà ở xã hội OXH5 khoảng $1.329,3m^2$ (diện tích mở rộng là do tịnh tiến tuyến đường N21 lên phía Bắc).

- Điều chỉnh lô đất ở mới LK21: Điều chỉnh tăng $46,0m^2$ (do điều chỉnh hướng tuyến đường N2 lên phía Bắc và lấy một phần đất ở mới, đất HTKT sau lô và hiện trạng để bổ sung tuyến đường F4 phía sau lô đất). Diện tích sau khi điều chỉnh của lô đất ký hiệu LK21 từ $1.411,7m^2$ thành $1.457,7m^2$.

- Bổ sung lô đất có ký hiệu LK25 ($3.421,8m^2$), lô đất HT6 ($1.187,2m^2$) và đất HLKT17 ($847,8m^2$) do mở rộng ranh giới sang phía Đông.

- Bổ sung quỹ đất cây xanh CX10 ($3.014,8m^2$) phía Đông Nam khu đất vào ranh giới Quy hoạch.

- Bổ sung lô đất cây xanh CX7 ($3.063m^2$), nhà ở xã hội NOXH4 ($5.502,1m^2$) theo Quy hoạch phân khu được duyệt vào ranh giới Quy hoạch điều chỉnh.

- Bổ sung mở rộng quỹ đất ở mới đối với lô LK18 ($2.159,8m^2$), quỹ đất cây xanh ngắt lô CX8 ($120m^2$), CX9 ($280,3m^2$) giữa các dãy nhà liền kề vào ranh giới quy hoạch.

- Điều chỉnh bỏ đoạn cống thoát nước mưa và cửa xả phía Bắc đường N2 (đoạn từ đường D1 đến hồ nước phía Tây), đường kính D1200, để tập trung đầu nổi vào đoạn cống và cửa xả phía Nam đường N2 (đoạn từ đường D1 đến hồ nước phía Tây) và nâng tiết diện cống đoạn này từ D1200 thành cống BxH=3x3m.

- Điều chỉnh quy mô mặt cắt đường N11 từ 20,5m ($5m+10,5m+5m$) xuống thành 17,0m ($5m+7m+5m$).

- Điều chỉnh một phần đất hạ tầng kỹ thuật sau lô HTKT 14 thành đất đường giao thông nội bộ để mở rộng đoạn đường hiện trạng quy mô mặt cắt 9,4m ($2m+5,5m+1,9m$); mở rộng đoạn đường nội bộ F11 để bố trí thêm hè

đường quy mô mặt cắt rộng 8,8m (1m+5,5m+3m) nhằm mục tiêu kết hợp cải tạo, nâng cấp mở rộng đường vào khu dân cư cũ.

4.2. Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

Stt	Loại đất	Theo Quyết định số 218/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của UBND tỉnh		Điều chỉnh		Tăng(+), giảm(-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	49.446,1	44,40	58.273,0	40,36	+8.826,9
	Đất ở liền kề	22.018,6	19,77	26.481,7	18,34	+4.463,1
	Đất ở tái định cư	1.385,8	1,24	790,0	0,55	-595,8
	Đất ở hiện trạng	21.242,1	19,08	24.169,9	16,74	+2.927,8
	Đất nhà ở xã hội	4.799,6	4,31	6.831,4	4,73	+2.031,8
2	Đất công cộng, giáo dục	7.437,3	6,68	6.898,9	4,78	-538,4
	Đất giáo dục	4.900,6	4,40	4.900,6	3,39	0,0
	Đất trạm y tế phường	2.536,7	2,28	1.998,3	1,38	-538,4
3	Đất cây xanh - mặt nước	9.961,3	8,95	16.032,7	11,10	+6.071,4
	Đất cây xanh	7.615,1	6,84	13.686,5	9,48	+6.071,4
	Đất mặt nước	2.346,2	2,11	2.346,2	1,62	0,0
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.918,8	2,62	7.147,6	4,95	+4.228,7
	Đất bãi đỗ xe	220,0	0,20	3.242,3	2,25	+3.022,3
	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.698,8	2,42	3.905,3	2,70	+1.206,4
5	Đất nghĩa trang	1.041,5	0,94	1.041,5	0,72	0,0
6	Đất giao thông	40.550,4	36,42	55.001,9	38,09	+14.451,5
	Tổng cộng	111.355,4	100,00	144.395,6	100,00	+33.040,2

4.3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Hệ thống đường giao thông chính và không gian cảnh quan chung của khu vực tuân thủ theo quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt. Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở. Thiết kế quy hoạch xây dựng theo mạng ô cờ.

- Đất trạm y tế phường: Được bố trí phía Đông khu đất quy hoạch, tiếp giáp với các tuyến đường D3, D31, N2-1; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi vào 5,0m so với chỉ giới đường đỏ trên đường D3, N2-1; lùi vào 3,0m trên các cạnh còn lại.

- Đất giáo dục: Trường mẫu giáo hiện trạng nằm tiếp giáp phía Nam đường N2 tại trung tâm của khu đất quy hoạch, quy mô diện tích được giữ nguyên theo hiện trạng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 3 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi 5,0m so với chỉ giới đường đỏ trên đường N2, đường D22, lùi 3m so với các cạnh còn lại. Trường hợp các công trình hiện trạng đã xây dựng chưa đảm bảo khoảng lùi xây dựng theo quy định, trong quá trình cải tạo hoặc xây dựng mới phải bố trí công trình đảm bảo chỉ giới xây dựng.

- Đất nhà ở xã hội: gồm nhà ở xã hội cao tầng được bố trí phía Đông Nam tại lô NOXH4 và giữa khu đất tại lô OXH5, chiều cao trung bình 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%. Chỉ giới xây dựng lùi vào 5,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường, lùi vào 3,0m so với các cạnh còn lại của lô đất.

- Khu vực bố trí đất ở mới (*đất ở liền kề*): 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 tối đa 80%, tầng cao công trình 04 tầng, chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ phía trước nhà từ 0m- 3,0m, phía sau nhà từ 0m-2,0m.

- Đất ở hiện trạng: cập nhật bổ sung một số vị trí hiện trạng dân cư đang sinh sống, cải tạo, chỉnh trang, đầu nối hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho người dân trong khu vực.

- Hệ thống cây xanh công cộng: hệ thống cây xanh được bố trí tập trung tại khu vực phía Đông và phía Tây khu quy hoạch gần với không gian mặt nước hiện hữu với mục tiêu điều hòa không khí, tạo không gian nghỉ ngơi, sinh hoạt ngoài trời cho người dân cho khu vực, là điểm nhấn về khoảng xanh lớn cho khu đô thị. Các khu cây xanh nhỏ nằm xen kẽ giữa các dãy nhà hoặc giữa khu ở mới và khu ở hiện trạng là nơi nghỉ ngơi thư giãn, lấy ánh sáng tự nhiên giữa các khu ở nhỏ, tạo cảnh quan hài hòa trong đô thị.

- Đất bãi đỗ xe: Bố trí 02 bãi đỗ xe tập trung trong khu quy hoạch đáp ứng nhu cầu đỗ xe phục vụ cho khu dân cư, công cộng trong khu vực.

4.4. Thiết kế đô thị:

- Kết hợp hài hòa giữa mảng không gian công trình nhà ở mới với khu vực dân cư hiện trạng sau khi cải tạo, chỉnh trang.

- Quy hoạch đồng bộ hệ thống tiện ích xã hội dọc các trục đường như: cây xanh đô thị, cây xanh hàng rào, đèn đường tranh trí, gạch lát đường, ghế đá, tượng đài... hiện đại mang tính biểu tượng, trang trí gắn liền với đặc thù từng khu vực quy hoạch.

- Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

- Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đô thị, khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình:

+ Kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu và cảnh quan môi trường. Sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (*sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường...*).

+ Các công trình xây dựng được định dạng mặt đứng, khoảng lùi xây dựng cho từng trục - tuyến phố;

+ Sử dụng gam màu sáng tránh các màu quá sẫm, quá nóng; thiết kế công trình với các họa tiết, hoa văn, mái công trình và hình khối phù hợp với tính

chất của từng loại công trình. Khuyến khích không xây dựng hàng rào hoặc hàng rào rồng chiều cao tổng thể không vượt quá 1,8m, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,3m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (rào sắt hoặc cây). Khuyến khích trồng cây xanh trang trí mái và mặt đứng công trình, khuyến khích dùng các vật liệu tái tạo, tiết kiệm năng lượng.

+ Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

Cập nhật hệ thống đường giao thông tuân thủ theo quy hoạch phân khu về quy mô mặt cắt và hướng tuyến. Bổ sung các tuyến đường do mở rộng ranh giới quy hoạch. Quy mô các tuyến đường có mặt cắt ngang cụ thể như sau:

+ Mặt cắt 1-1 (đường N2, D3) có lộ giới 20,5m: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 2-2 (đường A4) có lộ giới 17,5m: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 3-3 (đường N11, D1) có lộ giới 17,0m: 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 3A-3A (đường D31) có lộ giới 16,0m: 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè).

+ Mặt cắt 3B-3B (đường N2-1) có lộ giới 15,0m: 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè).

+ Mặt cắt 3C-3C (đường N23, D23) có lộ giới 14,0m: 3,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè).

+ Mặt cắt 3D-3D (đường N21, D21) có lộ giới 13,0m: 3,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 3,0m (hè).

+ Mặt cắt 4-4 (đường D3A, một phần đường F11 đoạn phía Nam đường N2) có lộ giới 9,5m: 1,0m - 2,0m (hè) + 5,5m (lòng đường) + 2,0m - 3,0m (hè).

+ Mặt cắt 4A-4A (đường N22, D23, F11, F5, F4, D22, một phần đường D23 đoạn phía Bắc đường N2-1) có lộ giới 9,5m: 2,0m (hè) + 5,5m (lòng đường) + 2,0m (hè).

+ Mặt cắt 5-5 (đường F6) có lộ giới 11,0m: 3,0m (hè) + 5,0m (lòng đường) + 3,0m (hè).

+ Mặt cắt 6-6 (đường F2) có lộ giới 6,5m: 1,0m (hè) + 3,5m (lòng đường) + 2,0m (hè).

+ Mặt cắt 7-7 (đường hiện trạng) có lộ giới 2,0m đến 6,0m: 2,0m đến 6,0m (lòng đường).

b) Quy hoạch san nền:

- Cao độ tim đường giao thông từ: +2.80m đến +3.10m.

- Cao độ san nền: Từ +2.85m đến +3.15m.

c) Quy hoạch thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải đi riêng biệt.

** Quy hoạch thoát nước mưa:*

- Nước mưa được phân chia thành 3 lưu vực thoát nước chính:
 - + Lưu vực 1: Từ đường D3 thu nước dọc tuyến đường chảy ra mương tiêu phía Tây của dự án.
 - + Lưu vực 2: Từ đường D3 thu nước dọc đường chảy về rãnh thoát nước hiện trạng phía Đông của dự án.
 - + Lưu vực 3: từ phía Đông Nam dự án, phía Nam đường N2-1 thu nước dọc đường chảy dọc theo đường D3 theo quy hoạch phân khu được duyệt xuống phía Nam dự án.
- Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép, được bố trí trên vỉa hè, đường kính D400, B400, D600, D800, D1000, D1200, BxH (3x3), rãnh bê tông cốt thép B400. Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga từ 30–40m/ga.

** Quy hoạch thoát nước thải:*

- Hướng thoát nước: từ Nam đến Bắc, từ Tây sang Đông thu gom nước thải dọc các tuyến đường, sau đó đầu nối với cống thoát nước thải D500 phía Đông của dự án chảy về trạm xử lý nước thải Thanh Châu.
- Mạng lưới cống thoát nước thải bố trí trên vỉa hè, sử dụng cống tròn HDPE D300, rãnh B300 bố trí dọc đất hành lang kỹ thuật.
- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga khoảng 20-30m.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Từ nhà máy nước thành phố Phủ Lý. Điểm đầu nối từ đường ống D110 trên đường D1 phía Tây dự án.
- Hệ thống mạng lưới cấp nước: mạng lưới phân phối thiết kế mạng vòng kết hợp mạng nhánh cụt, bao gồm các các hệ thống đường $\Phi 110$, $\Phi 150$; đường ống cấp nước dịch vụ đến từng hộ gia đình sử dụng ống $\Phi 50$ HDPE; đoạn qua đường sử dụng ống lồng thép.
- Trụ cứu hỏa đặt tại mạng lưới đường ống truyền dẫn và phân phối (có đường kính $\geq 100\text{mm}$), bố trí trên hệ đường tại các ngã 3, ngã tư, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa khoảng 120-150m/trụ.

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường dây trung thế 22kV hiện trạng phía Tây dự án.
- Lưới điện: Di chuyển và hạ ngầm tuyến đường điện trung thế 22kV đi qua khu đất; Mạng điện được đi ngầm trên vỉa hè đến từng hộ dân và công trình.
- Trạm biến áp: Xây dựng mới 02 trạm biến áp tại lô đất HTKT18 (bổ sung công suất tính toán cho khu vực xung quanh) và tại lô đất NOXH1 (bổ sung mới cho khu đất nhà ở xã hội dự kiến) có công suất 400kVA.
- Điện chiếu sáng: cấp điện chiếu sáng được đi ngầm. Cột đèn chiếu sáng sử dụng cột thép bát giác, cao 9,0m, sử dụng đèn LED để chiếu sáng.

e) 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 200-300m, 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 để xử lý.

f) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Các tác động và dự báo ảnh hưởng đến môi trường khu vực:

+ Các tác động do phát triển không gian đô thị: Khi đô thị hình thành làm không gian, môi trường đô thị trong khu vực biến đổi. Gây ô nhiễm nước thải, chất thải rắn đô thị có thể ảnh hưởng đến môi trường sống của người dân; Ô nhiễm không khí, tiếng ồn từ hoạt động dân sinh, giao thông.

+ Các tác động do phát triển hạ tầng kỹ thuật: Thi công san nền, thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc làm thay đổi địa hình, ảnh hưởng đến dân cư khu vực.

- Các giải pháp quy hoạch, giảm thiểu và quản lý tác động môi trường:

+ Lập phương án thi công hợp lý, tiến hành thi công đồng bộ tránh tình trạng các hạng mục thi công sau ảnh hưởng tới các hạng mục thi công trước.

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải sinh hoạt đã đề xuất trong quy hoạch.

+ Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường theo định kỳ.

Điều 2. 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 xung quanh tuyến đường N2 thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý”.

Điều 3. Tổ chức thực hiện: Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý và các đơn vị liên quan tổ chức công bố Quy hoạch, quản lý chặt chẽ hiện trạng đất đai để thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý 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(3), GTXD, TN, TH;
- Lưu VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2021\67

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Anh Chức