

Số: /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày tháng 04 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ: 1/500  
Trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng (Outlet) và Khu nhà ở  
tại xã Liêm Tuyền và xã Đình Xá, thành phố Phủ Lý**

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

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;*

*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; 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 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: 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;*

*Căn cứ các văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 819/QĐ-UBND ngày 13/06/2016 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý đến năm 2030 tầm nhìn 2050; Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 12/01/2017 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm y tế chất lượng cao của vùng tại thành phố Phủ Lý; Quyết định số 2047/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Outlet và trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng; Văn bản số 1042/UBND-GTXD ngày 04/5/2021 về việc thực hiện Kết luận số 22-KL/TU ngày 26/4/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Quyết định 770/QĐ-UBND ngày 18/5/2021 phê duyệt dự toán điều chỉnh một số nội dung thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu Outlet và Trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng; Văn bản số 266/UBND-GTXD ngày 27/01/2021 của UBND tỉnh về việc mở rộng*

phạm vi nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết và đề xuất Dự án đầu tư Khu Outlet và trung tâm thương mại cấp vùng; Quyết định số 286/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng (Outlet) và Khu nhà ở tại xã Liêm Tuyền và xã Đinh Xá, thành phố Phủ Lý.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 822/TTr-SXD ngày 14/04/2022, kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 719/SXD-QHKT ngày 01/04/2022.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng (Outlet) và Khu nhà ở tại xã Liêm Tuyền và xã Đinh Xá, thành phố Phủ Lý, với nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng (Outlet) và Khu nhà ở tại xã Liêm Tuyền và xã Đinh Xá, thành phố Phủ Lý.

**2. Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch:** Sở Xây dựng Hà Nam.

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

**3.1. Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa Quy hoạch xây dựng Vùng thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm y tế chất lượng cao.

- Quản lý, khai thác, phát huy hiệu quả quỹ đất, góp phần tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực.

- Là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

**3.2. Tính chất:**

- Là khu trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng, khu mua sắm hàng hiệu giá rẻ (Outlet), kết hợp khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tiện ích hiện đại, đồng bộ.

- Là khu vực điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan phía Đông Nam thành phố Phủ Lý.

**3.3. Quy mô:**

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 21,06 ha.

- Dân số dự kiến: khoảng 1.984 người.

**3.4. Vị trí ranh giới nghiên cứu quy hoạch:**

Thuộc lô 4\*N7 HH1, CC1, NO1 và một phần lô NO4- Quy hoạch phân khu Y tế chất lượng cao:

- Phía Bắc giáp đường ĐT.499 (đường nối hai cao tốc);

- Phía Nam, phía Đông giáp đất ở mới và đất ở hiện trạng (theo Quy hoạch Phân khu Y tế chất lượng cao và Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý);

- Phía Tây giáp đường QL.21B Phủ Lý- Mỹ Lộc và Bệnh Viện Bạch Mai.

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

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>210.637,42</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>		<b>50.382,91</b>	<b>23,92</b>
1.1	Đất thương mại dịch vụ (Outlet Mall)	OL-M	22.787,60	10,82
1.2	Đất thương mại dịch vụ (Outlet Làng)	OL-L	27.595,31	13,10
<b>2</b>	<b>Đất quảng trường</b>	<b>QT</b>	<b>5.758,83</b>	<b>2,73</b>
<b>3</b>	<b>Đất khách sạn</b>	<b>KS</b>	<b>8.926,81</b>	<b>4,24</b>
<b>4</b>	<b>Đất ở</b>		<b>36.242,73</b>	<b>17,21</b>
4.1	Đất chung cư cao tầng	CCCT	14.091,23	6,69
4.2	Đất nhà ở liền kề	LK	14.874,50	7,06
4.3	Đất nhà ở xã hội	OXH	7.277,00	3,45
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>	<b>CX</b>	<b>9.636,18</b>	<b>4,57</b>
<b>6</b>	<b>Đất công trình HTKT</b>	<b>HTKT</b>	<b>1.800,23</b>	<b>0,85</b>
<b>7</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>MN</b>	<b>4.128,17</b>	<b>1,96</b>
<b>8</b>	<b>Đất giao thông, bãi đỗ xe</b>		<b>93.761,56</b>	<b>44,52</b>
8.1	Đất bãi đỗ xe	BDX	8.572,46	4,07
8.2	Đất giao thông		85.189,10	40,45

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

##### 5.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quy hoạch, bố cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu vực dựa trên cơ sở lấy khu vực quảng trường làm không gian chủ đạo. Không gian khu trung tâm thương mại được chia thành hai khu vực nằm ở phía Tây và phía Đông quảng trường trung tâm với những đặc điểm kiến trúc cảnh quan điển hình riêng biệt. Các khu chức năng được bố trí nằm xung quang khu quảng trường: khu Outlet dạng Mail và Outlet dạng làng, các khu nhà ở liền kề.

- Khai thác tối đa lợi thế về cảnh quan và điều kiện tự nhiên khu vực và hình thành khu nhà ở liền kề, kết hợp các tổ hợp công trình thương mại, khu thương mại dạng làng, tạo điểm nhấn cho toàn khu vực.

- Khai thác lợi thế về kết nối giao thông vùng đề xuất các công trình khách sạn, dịch vụ tạo điểm nhấn thu hút và dễ tiếp cận.

##### 5.2. Thiết kế đô thị:

Khu vực nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan dựa trên chức năng sử dụng đất:

###### a) Đất thương mại dịch vụ cấp vùng:

- Đất thương mại dịch vụ (Outlet Mall): được bố trí tại trung tâm khu đất mật độ xây dựng tối đa 43%, tầng cao tối đa 15 tầng, chỉ giới xây dựng 10m so với chỉ giới đường đỏ đường ĐT.499, lùi 6m đối với các cạnh còn lại của lô đất, chức năng chính phục vụ nhu cầu mua sắm, vui chơi giải trí của cư dân khu vực với thiết kế kiến trúc ấn tượng, hiện đại được lựa chọn từ tổ chức thi tuyển kiến trúc.

- Đất thương mại dịch vụ (Outlet làng): được bố trí tại trung tâm khu đất, phía Nam mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao tối đa 3 tầng, chỉ giới xây dựng 10m so với chỉ giới đường đỏ đường ĐT.499, lùi 6m đối với các cạnh còn lại của lô đất, chức năng chính phục vụ nhu cầu mua sắm, vui chơi giải trí của cư dân khu vực.

- Đất Khách sạn: được bố trí phía Tây khu đất, nằm giữa hai tuyến đường ĐT.499 và QL.21B, là công trình điểm nhấn phục vụ khu outlet và người du lịch trong khu vực. Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 20 tầng, chỉ giới xây dựng 10m so với chỉ giới đường đỏ đường ĐT.499 và đường QL.21B, lùi 6m đối với các cạnh còn lại của lô đất.

*b) Đất ở đô thị:*

- Đất chung cư cao tầng: mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 15 tầng, chỉ giới xây dựng 10m so với chỉ giới đường đỏ đường ĐT.499, lùi 6m đối với các cạnh còn lại của lô đất, chức năng căn hộ, cộng đồng dịch vụ, có kiến trúc ấn tượng, là điểm đầu của chuỗi công trình điểm nhấn thuộc Khu thương mại dịch vụ Outlet và nhà ở; Công trình được bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ (mầm non) đảm bảo phục vụ cho người dân trong công trình và khu vực.

- Đất nhà ở liền kề: mật độ xây dựng tối đa từ 95% đến 100%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- Đối với dãy nhà ở liền kề tiếp giáp với QL.21B chỉ giới xây dựng lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ; lùi vào 0m đối với các cạnh còn lại.

- Đối với dãy nhà ở liền kề tiếp giáp với đường D2, D3, N2, N3 có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đảm bảo hành lang kỹ thuật 4m giữa hai dãy nhà liền kề.

- Đất nhà ở xã hội: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 10 tầng, chỉ giới xây dựng 6m so với chỉ giới đường đỏ, thiết kế công trình đảm bảo đồng bộ, tương hỗ với màu sắc, thiết kế kiến trúc của cụm công trình chính (thương mại dịch vụ), được bố trí kết hợp nhà sinh hoạt cộng đồng và nhà trẻ phục vụ cho người dân trong lô đất và trong khu vực.

*c) Đất Quảng trường:* Vị trí nằm giữa các khối công trình thương mại dịch vụ, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, chức năng là quảng trường trung tâm thương mại, tổ chức sự kiện ngoài trời;

*d) Đất cây xanh cảnh quan và mặt nước:* Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng được bố trí phía Đông Nam và phía Đông khu đất, phục vụ người dân trong khu vực và trong đô thị. Trong khu vực công viên kết hợp cảnh quan cây xanh đường với tuyến kênh Chính Tây, tạo bản sắc hài hòa, bổ trợ khu vực thương mại dịch vụ và các căn hộ.

*đ) Đất bãi đỗ xe:* mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng; Bãi đỗ xe kết hợp cây xanh cảnh quan tán lớn, vừa sử dụng tán cây che nắng cho xe đậu tại khu vực và tăng lượng cây xanh cảnh quan cho khu vực.

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

### **6.1. Quy hoạch giao thông:**

*a) Đường đối ngoại:*

-Ranh giới dự án tiếp giáp với tuyến giao thông khu vực, bao gồm:

+ Tuyến ĐT.499 (mặt cắt 1-1): Mặt cắt ngang đường rộng 73,0m: 6,0m (hè) + 7,5m (lòng đường gom) + 5,0m (dải cây xanh) +16,5m (lòng đường chính) +3,0m (dải phân cách giữa) +16,5m (lòng đường chính) +5,0m (dải cây xanh) +7,5m (lòng đường gom) + 6,0m (hè).

+ Tuyến đường QL 21B (mặt cắt 1A-1A): Mặt cắt ngang đường rộng 73,0m: 6,0m (hè) +7,5m (lòng đường gom) +5,0m (dải cây xanh) + 16,5m (lòng đường chính) +3m (dải phân cách giữa) +16,5m (lòng đường chính) +5,0m (dải cây xanh) +7,5m (lòng đường gom) + 6,0m (hè).

*b) Đường nội bộ:*

-Mạng lưới giao thông quy hoạch đa dạng, phân chia không gian khu vực thành các khu chức năng và các cụm nhà ở độc lập. Tất cả các khu chức năng và cụm nhà ở đều dễ dàng tiếp cận đến trục giao thông trung tâm thông qua các tuyến đường nội bộ.

- Quy mô mặt cắt các tuyến đường giao thông được xác định như sau:

+ Mặt cắt 2-2 rộng 43,5m (tuyến N1) với quy mô: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 2,0m (hè) +8,5m (mương hở) + 2,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 3-3 rộng 31,0m (tuyến D4) với quy mô: 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 7,0m (giải phân cách giữa) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 4-4 rộng 30,0m (tuyến D1) với quy mô: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (dải phân cách giữa) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 5-5 rộng 23,0m (tuyến N4) với quy mô: 4,5m (hè) + 14,0m (lòng đường) + 4,5m (hè).

+ Mặt cắt 6-6 rộng 25,0m (tuyến D7) với quy mô: 5,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 7-7 rộng 17,0m (tuyến D3, N2) với quy mô: 5,0m (hè) + 7,0m (lòng đường)+ 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 8-8 rộng 13,0m (tuyến D2, N3) với quy mô: 3,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 3,0m (hè).

+ Mặt cắt 9-9 rộng 20,5m (tuyến D6) với quy mô: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

- Bố trí quy hoạch các vị trí lên xuống đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận dễ dàng, thuận lợi

*c) Bãi đỗ xe:*

-Bãi đỗ xe tĩnh kết hợp với cây xanh bóng mát cảnh quan, chức năng đỗ xe phục vụ cho khu dân cư và khu thương mại dịch vụ.

-Bãi đỗ xe trong các công trình kết hợp với bãi đỗ xe chính phải đảm bảo đủ số lượng đỗ xe theo quy định.

*d) Tổ chức nút giao:*

-Nút giao đường QL.21B với đường ĐT.499: Trên cơ sở nút giao hiện trạng, nghiên cứu phương án tổ chức giao thông theo hướng cảnh quan kết hợp đảm bảo an toàn giao thông và phù hợp với định hướng theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt.

-Phương án thiết kế nút giao và các giải pháp tổ chức giao thông cụ thể được thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

## **6.2. Bản đồ quy hoạch san nền và thoát nước mưa:**

### **a) Quy hoạch san nền:**

- Hướng dốc từ Tây sang Đông, từ giữa các ô đất ra phía đường giao thông bao quanh.

- Cao độ tìm tuyến các tuyến đường giao thông từ +3,30m đến +3,50m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tìm 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.

### **b) Thoát nước mưa:**

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải đi riêng.

- Hướng thoát nước chính từ Tây sang Đông, thoát vào hệ thống công thoát nước mưa theo quy hoạch phân khu Khu trung tâm y tế chất lượng cao của vùng được phê duyệt.

- Mạng lưới thoát nước mưa được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống D600, D800, D1000, B800 và các cống hộp theo quy hoạch phân khu và hoàn trả hệ thống kênh mương hiện trạng BxH = 1000x1000, 1200x1200, 3000x3000. 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  $i > 1/D$  (D là kích thước cống).

- Tuyến mương tiêu (kênh Chính Tây) đoạn qua khu vực lập quy hoạch được hoàn trả bằng: mương hở BxH=8x2x2,5m; đoạn ngầm hóa bằng cống hộp có kích thước BxH=4000x2000.

## **6.3. Quy hoạch cấp nước:**

- Tổng nhu cầu cấp nước cho toàn bộ dự án: 1.785,70m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nguồn cấp từ nhà máy nước Đình Xá công suất quy hoạch 8.000m<sup>3</sup>/ngđ.đêm thông qua đường ống cấp nước D300 trên hè tuyến đường ĐT.499 phía Bắc khu đất theo quy hoạch phân khu Khu trung tâm y tế chất lượng cao của vùng được phê duyệt.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng (áp dụng cho tuyến ống truyền dẫn cấp nước cho các khu chức năng) kết hợp mạng cụt (*áp dụng cho các tuyến ống dịch vụ cấp cho các hộ tiêu thụ*).

- Hệ thống ống cấp nước đi trên hè đường gồm các tuyến ống truyền dẫn đường kính Φ110, Φ140; các tuyến ống dịch vụ đường kính ống HDPE Φ50 ÷ Φ63.

- Cấp nước cứu hỏa: Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính DN100mm trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu

hỏa khoảng cách trung bình 150m/trụ ưu tiên bố trí tại các vị trí ngã 3, ngã 4 đường, khu vực công cộng để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy.

#### **6.4. Quy hoạch cấp điện:**

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu vực lập quy hoạch khoảng 11.734,5 kVA (bao gồm cấp cho sinh hoạt, thương mại dịch vụ, khách sạn, công cộng, công trình HTKT và chiếu sáng cho đường giao thông, quảng trường, vườn hoa, công viên).

- Nguồn từ tuyến đường dây 22kV trên đường ĐT.499 (phía Bắc khu lập quy hoạch) theo quy hoạch phân khu Khu trung tâm y tế chất lượng cao của vùng được phê duyệt.

- Trạm biến áp: bố trí 07 trạm biến áp, công suất trạm biến áp từ 400kVA đến 1250kVA (các trạm có thể bố trí 2 máy để phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn), trạm biến áp sử dụng loại trạm kios hợp khối có màu sắc phù hợp đặt tại các vị trí trung tâm phụ tải, khu vực cây xanh, sân bãi đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế  $\leq 300m$ .

- Mạng lưới: gồm đường dây trung thế 22kV, đường dây hạ thế 0,4kV, đường dây chiếu sáng, tủ điện sinh hoạt, tủ điều khiển chiếu sáng được thiết kế đồng bộ, cấp điện đi ngầm trong hào kỹ thuật trên vỉa hè các tuyến đường giao thông hoặc tuyến hạ tầng kỹ thuật phía sau các lô đất. Đèn chiếu sáng sử dụng loại tiết kiệm năng lượng, đèn led.

- Tuyến đường điện 35kV hiện trạng phía Đông khu vực lập quy hoạch được hạ ngầm dưới hè tuyến đường ĐT.499 và đường D7, đồng thời đấu nối hoàn trả tại khu vực phía ngoài phạm vi lập quy hoạch.

#### **6.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

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

- Xây dựng hệ thống ống luồn cáp viễn thông PVC kết hợp hồ ga kéo cáp thông tin trên hè tuyến đường nội bộ kéo cáp viễn thông vào ganivo cấp 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.

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

##### **a) Thoát nước thải:**

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu vực lập quy hoạch khoảng 1.392,09m<sup>3</sup>/ngđ.

- Hướng thoát nước từ Tây sang Đông thu gom vào trạm xử lý nước thải bố trí tại lô đất HTKT phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch với công suất trạm xử lý nước thải khoảng 1.400m<sup>3</sup>/ng.đêm.

- Hệ thống thu gom nước thải được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến ống HDPE đường kính D300 đi ngầm dọc theo các các tuyến đường giao thông và tuyến hạ tầng kỹ thuật bố trí phía sau hai dãy nhà. Dọc theo các tuyến cống bố trí

các hố ga thu nước thải, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 20m, bố trí tại các vị trí giữa các hộ dân, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống... Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy  $i > 1/D$ .

- Phương án quy hoạch đề xuất di chuyển trạm bơm TB3.2 công suất 28.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm và tuyến đường ống thoát nước thải D800 (theo quy hoạch phân khu Khu trung tâm y tế chất lượng cao của vùng) trong khu vực lập quy hoạch về phía tuyến đường N4 phía Nam khu đất đồng thời kết nối hoàn chỉnh mạng lưới đường ống TNT theo quy hoạch phân khu đảm bảo thuận lợi trong quá trình quản lý, vận hành và đầu tư xây dựng đồng bộ giữa các giai đoạn thực hiện.

*b) Vệ sinh môi trường:*

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 2,71 tấn/ng.đêm.

- Chất thải rắn thông thường, chất thải rắn nguy hại được phân loại riêng và được thu gom hằng ngày đến điểm tập trung được bố trí trong ô đất HTKT phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch. Tại các nhóm nhà bố trí các thùng rác với khoảng cách từ 200m÷300m ưu tiên đặt gần khu cây xanh, các công trình công cộng đảm bảo vệ sinh, hài hòa với không gian xung quanh. Rác thải được vận chuyển về khu xử lý rác tập trung của tỉnh để xử lý theo quy định.

### **6.7. Hào kỹ thuật:**

Xây dựng hệ thống hào kỹ thuật bao gồm các tuyến ống luồn cáp được hạ ngầm để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật (đường điện trung thế, hạ thế, cáp truyền hình, viễn thông...) kết hợp với hố ga kéo cáp để thuận tiện việc đấu nối và trong quá trình quản lý vận hành.

### **6.8. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường do hoạt động từ các khu dân cư, trung tâm thương mại dịch vụ, giao thông, xử lý chất thải...

- Bố trí hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt. 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.

- 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.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng (Outlet) và khu nhà ở tại xã Liêm Tuyền và xã Đình Xá, thành phố Phủ Lý”.

- Giao Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan, tổ chức công bố đồ án Quy hoạch và quản lý chặt chẽ hiện



trạng đất đai để thực hiện dự án đầu tư theo Quy hoạch; Chủ động nghiên cứu, đề xuất phương án bố trí quỹ đất tái định cư phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với các hộ gia đình bị ảnh hưởng khi thực hiện dự án đầu tư.

- Giao Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý căn cứ đồ án quy hoạch được duyệt cập nhật các nội dung điều chỉnh vào các đồ án Quy hoạch Phân khu y tế chất lượng cao cấp vùng tại thành phố Phủ Lý và Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý; phối hợp với chủ đầu tư dự án hoàn thiện thỏa thuận với cơ quan chuyên ngành về thoát nước mưa, nước thải, hoàn trả kênh mương hiện trạng; quy hoạch, phương án đấu nối vào các tuyến đường và chiều cao công trình theo quy định.

**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; 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, NN-TNMT, KT;
  - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2022\040

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Anh Chức**