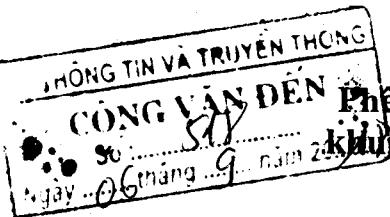


ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ NAM

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

Số: **1546**/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **27** tháng 8 năm 2018



### QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000  
khu vực phía Đông thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 về quy định chi tiết một số nội dung quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”; Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ các Văn bản của UBND tỉnh: Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2015 về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Căn cứ văn bản số 2484/UBND-GTXD ngày 04 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương nghiên cứu đầu tư Dự án Khu thương mại dịch vụ tổng hợp tại xã Yên Bắc, huyện Duy Tiên; Quyết định số 2195/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2017 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Thị Trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên;

Xét đề nghị của UBND huyện Duy Tiên (tại Tờ trình số 111/TTr-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2018); đề nghị của Sở Xây dựng (tại Báo cáo thẩm định số 1406/SXD-QHKT ngày 20 tháng 8 năm 2018).

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Thị Trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên với các nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Thị Trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên.

**2. Chủ đầu tư:** Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên.

**3. Tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu**

3.1. Tính chất: Là đơn vị ở hiện hữu, có mật độ xây dựng trung bình, được khớp nối các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

### 3.2. Quy mô:

- Quy mô dân số: khoảng 18.000 người.
- Quy mô nghiên cứu tổng thể 258,3ha. Trong đó: Phạm vi nghiên cứu trực tiếp 186,57ha, phạm vi nghiên cứu gián tiếp 71,73ha.

3.3. Vị trí ranh giới nghiên cứu quy hoạch: Thuộc một phần địa bàn thị trấn Đồng Văn, xã Yên Bắc, xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên. Vị trí cụ thể:

- Phía Bắc giáp Quốc lộ 38;
- Phía Nam giáp Khu công nghiệp Đồng Văn III;
- Phía Đông giáp đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ;
- Phía Tây giáp khu dân cư thị trấn Đồng Văn (*tiếp giáp QL1A*).

### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trụ sở cơ quan, công ty	1,83	0,71
2	Đất công trình công cộng	9,91	3,84
3	Đất thương mại dịch vụ	5,26	2,04
4	Đất hỗn hợp	3,02	1,17
5	Đất trường học	5,06	1,96
6	Đất cây xanh - thể dục thể thao	10,53	4,08
7	Đất dân dụng hiện trạng	42,81	16,57
8	Đất ở mới	67,17	26,00
	<i>Đất ở đô thị mới</i>	63,43	
	<i>Đất dự án khu hỗ trợ 7%</i>	3,74	
9	Đất công trình đầu mối HTKT	3,39	1,31
10	Đất kho tàng bến bãi (logistic)	12,30	4,76
11	Đất tôn giáo tín ngưỡng	0,15	0,06
12	Đất nghĩa trang	0,24	0,09
13	Đất cây xanh cách ly	8,59	3,33
14	Mặt nước	14,81	5,73
15	Đường giao thông	73,23	28,35
	<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>	<b>258,30</b>	<b>100,00</b>
	Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch trực tiếp	186,57	72,23
	Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch gián tiếp	71,73	27,77

### 5. Quy hoạch kiến trúc cảnh quan

- Khu dân cư cũ được cải tạo chỉnh trang theo hướng phát triển hiện đại, phù hợp với quy hoạch phát triển chung của toàn Đô thị Duy Tiên.

- Kiến trúc khu ở mới thiết kế theo dạng nhà liên kế, biệt thự đơn lập, song lập, nhà vườn. Bố trí quỹ đất xây dựng khu nhà ở cho công nhân và chuyên gia đến sinh sống và làm việc tại khu công nghiệp. Các lô đất nằm dọc các trục đường giao thông, tầng cao trung bình 3 tầng, các công trình phải hài hoà với cảnh quan xung quanh và phù hợp với văn hoá địa phương.

- Các công trình xây dựng kiến trúc hiện đại. Tuân thủ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình. Công trình có dùng đèn trang trí và đèn nhân hình khối kiến trúc.

- Khu trường học được thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn về thiết kế trường học, tạo không gian năng động, sáng tạo cho học sinh.

- Khu nhà văn hóa thiết kế dạng mở, là nơi sinh hoạt cộng đồng, tạo không gian sống tốt cho khu ở mới cũng như gắn kết với khu ở hiện hữu. Cây xanh lấy bóng mát là loại cây thay lá theo mùa.

- Khu vực cây xanh tập trung thiết kế những quảng trường kết hợp với khu vui chơi tạo màu xanh cho toàn hệ thống đô thị.

- Khu vực thương mại dịch vụ được thiết kế với các khu nhà thương mại cao tầng phía Nam khu vực, tiếp giáp các đường chính đô thị, là điểm nhấn của khu vực, tạo sức hút cho khu vực, hài hòa với khu vực xung quanh.

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

### 6.1. Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1-1 (Đường 68m): lộ giới 68,0m = 12,0m hè + 15,0m lòng đường + 14,0m + 15,0m + 12,0m hè;

- Mặt cắt 2-2: lộ giới 42,0m = 5,0m hè + 11,5m lòng đường + 9,0m + 11,5m lòng đường + 5,0m hè;

- Mặt cắt 2'-2': lộ giới 42,0m = 6,0m hè + 7,0m lòng đường + 16,0m DPC + 7,0m lòng đường + 5,0m hè;

- Mặt cắt 3-3: lộ giới 38,5m = 4,0m hè + 5,5m lòng đường + 2,0m hè + 9,5m đường + 2,0m hè + 10,5m lòng đường + 5,0m hè;

- Mặt cắt 4-4: lộ giới 45,0m = 5,0m hè + 7,0m lòng đường + 1,0m hè + 10,0m đường + 5,0m hè + 15,0m lòng đường + 2,0m hè;

- Mặt cắt 5-5: lộ giới 36,0m = 6,0m hè + 7,5m lòng đường + 9,0m DPC + 7,5m lòng đường + 6,0m hè;

- Mặt cắt 5'-5': lộ giới 36,0m = 8,0m hè + 7,5m lòng đường + 5,0m DPC + 7,5m lòng đường + 8,0m hè;

- Mặt cắt 6-6: lộ giới 35,0m = 5,0m hè + 10,5m lòng đường + 4,0m DPC + 10,5m lòng đường + 5,0m hè;

- Mặt cắt 7-7: lộ giới 28,0m = 5,0m hè + 7,5m lòng đường + 3,0m DPC + 7,5m lòng đường + 5,0m hè;

- Mặt cắt 8-8: lộ giới 22,5m = 4,5m hè + 5,5m lòng đường + 2,0m DPC + 5,5m lòng đường + 5,0m hè;

- Mặt cắt 9-9: lộ giới 22,0m = 5,0m hè + 12,0m lòng đường + 5,0m hè;

- Mặt cắt 9'-9': lộ giới 22,0m = 4,0m hè + 5,0m lòng đường + 4,0m DPC + 5,0m lòng đường + 4,0m hè;

- Mặt cắt 10-10: lộ giới 20,5m = 5,0m hè + 10,5m lòng đường + 5,0m hè;



- Mặt cắt 11-11: lộ giới 18,5m = 4,0m hè + 10,5m lòng đường + 4,0m hè;
- Mặt cắt 12-12: lộ giới 18,5m = 4,0m hè + 7,0m lòng đường + 4,0m hè;
- Mặt cắt 12'-12': lộ giới 15,0m = 4,0m hè + 10,5m lòng đường + 0,5m hè;
- Mặt cắt 13-13: lộ giới 13,0m = 3,0m hè + 7,0m lòng đường + 3,0m hè;

6.2. Quy hoạch san nền: Cao độ tim đường giao thông chính từ +3.20m đến +5.30m.

#### 6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: đối nối vào đường ống D1000 trên tuyến đường QL38 từ nhà máy nước xã Mộc Nam. (giai đoạn đầu sẽ được cấp nước từ hệ thống cấp nước thành phố Phủ Lý).

- Hệ thống cấp nước nội bộ: Thiết kế mạng mạch vòng, kết hợp nhánh cụt cấp nước bằng đường ống D100 ÷ D1000.

- Cấp nước cứu hỏa lấy bố trí trên đường ống chính. Hạng cứu hỏa đặt tại các ngã 3, ngã tư, khoảng cách các hạng cứu hỏa khoảng 120m/hạng.

6.4. Quy hoạch thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

#### a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa: Nước mưa được chia làm 3 lưu vực thoát nước, được thu gom rồi tập trung về các tuyến mương hiện trạng phía Nam, phía Đông và phía Tây khu vực:

+ Lưu vực 1: Phía Tây Bắc (thuộc khu đô thị Detech và khu vực lân cận, giới hạn đường QL1A, QL38, đường 68m và mương hiện trạng phía Nam giữa khu đất) nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống trên vỉa hè sau đó thoát vào tuyến mương hiện trạng phía Tây khu đất (phía Đông QL1A) và mương hiện trạng phía Nam của lưu vực thoát nước.

+ Lưu vực 2: Phía Đông Bắc (thuộc khu nhà ở khu công nghiệp Đồng Văn và khu vực lân cận, giới hạn đường QL38, đường gom đường cao tốc, đường 68m và mương hiện trạng phía Nam giữa khu đất) nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống trên vỉa hè sau đó thoát vào tuyến mương hiện trạng phía Nam và phía Đông của lưu vực thoát nước.

+ Lưu vực 3: Phía Nam (giới hạn đường QL1A, đường gom đường cao tốc, đường 42m tiếp giáp KCN Đồng Văn III) nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống trên vỉa hè sau đó thoát vào tuyến mương hiện trạng phía Nam và phía Đông của lưu vực thoát nước.

- Đối với khu dân cư hiện trạng, bố trí các rãnh thoát nước tại các vị trí tiếp giáp với các khu vực quy hoạch mới, đảm bảo thoát nước tránh tình trạng ngập úng cục bộ do chênh lệch cốt xây dựng.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga 45m.

#### b) Thoát nước thải:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.
- Hướng thoát nước thải từ Bắc xuống Nam, từ Tây và Đông thoát về các trạm xử lý phía trong khu đất. Quy hoạch trạm xử lý nước thải công suất 5000m<sup>3</sup>/ngày đêm tại ô đất HT4.
- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế theo hình thức tự chảy, bố trí trên vỉa hè, cống tròn BTCT D300.
- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga 40m.

#### 6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ trạm nguồn 110kV Đồng Văn công suất 2x63MVA nằm trong khu vực nghiên cứu.
- Trạm điện: Quy hoạch kết hợp trạm hiện có và xây dựng mới 31 trạm biến áp theo từng khu chức năng để đáp ứng nhu cầu.
- Mạng điện được đi ngầm đến từng khu vực chức năng và các lô đất. Quy hoạch đường dây trung thế 22KV dọc các trục chính của khu vực, cấp điện cho toàn bộ khu vực thông qua các trạm biến áp.
- Chiếu sáng: Cấp điện chiếu sáng được đi ngầm, cột đèn chiếu sáng sử dụng cột thép bát giác, đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, khu cây xanh công viên sử dụng các cột đèn chiếu sáng cảnh quan có tính thẩm mỹ cao.

6.6. Rác thải và vệ sinh môi trường: Tổ chức thu gom rác trong các điểm tập kết tại 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 huyện để xử lý.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:** Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan công bố Quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; tổ cấm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa và quản lý chặt chẽ hiện trạng đất đai để quản lý xây dựng và thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch.

**Điều 3.** 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, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công ty Điện lực Hà Nam; Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên 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 3(12);
  - VPUB: CPVP(3), TN(L), GTXD, TH;
  - Lưu VT, GTXD.
- QV- D\QĐ\2018\0140

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Trương Minh Hiến**