

Số: 657/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 22 tháng 4 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đất hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án chỉnh trang,
hoàn thiện tuyến đường Trần Văn Chuông, thành phố Phủ Lý (Vị trí 03)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 819/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2016 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 3215/UBND-GTXD ngày 08 tháng 11 năm 2017 về việc chủ trương giao nhiệm vụ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án và lập quy hoạch tổng thể mặt bằng cho các vị trí đất để hoàn trả Nhà đầu tư thuộc Dự án chỉnh trang, hoàn thiện tuyến đường Trần Văn Chuông (đoạn từ Lý Thái Tổ đến đường D2), thành phố Phủ Lý; Văn bản số 1387/UBND-GTXD ngày 29 tháng 5 năm 2018 điều chỉnh vị trí đất hoàn trả dự án chỉnh trang, hoàn thiện tuyến đường Trần Văn Chuông, thành phố Phủ Lý theo hình thức PPP (Hợp đồng BT);

Xét đề nghị của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam (tại Tờ trình số 06/TTr-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2019) và đề nghị của Sở Xây dựng (tại Báo cáo kết quả thẩm định số 300/SXD-PTĐT ngày 28 tháng 02 năm 2019),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án chỉnh trang, hoàn thiện tuyến đường Trần Văn Chuông, thành phố Phủ Lý (Vị trí 03), với những nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án chỉnh trang, hoàn thiện tuyến đường Trần Văn Chuông, thành phố Phủ Lý (Vị trí 03).

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam.



3. Vị trí, quy mô, tính chất

3.1. Vị trí, ranh giới nghiên cứu Quy hoạch: Thuộc lô đất phía Tây Bắc xã Kim Bình, thành phố Phủ Lý (theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050). Vị trí cụ thể:

- Phía Bắc: giáp ranh giới thị trấn Quế, huyện Kim Bảng;
- Phía Nam: giáp nhà máy nước Kim Bình, khu dân cư hiện trạng và khu đất Dự án Trung tâm thương mại tổng hợp Trường Sơn;
- Phía Đông: giáp QL1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý;
- Phía Tây: giáp ranh giới thị trấn Quế, huyện Kim Bảng.

3.2. Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 102.112,8m²; Quy mô dân số khoảng 1000 người (4 người/hộ).

3.3. Tính chất: Là khu nhà ở đô thị được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Hình thành khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, kết hợp cải tạo chỉnh trang khu dân cư cũ nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân trong khu vực.

- Làm cơ sở để triển khai dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Bảng tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	DO	35.578,0	34,84
	Đất ở liền kề	LK	26.011,1	25,47
	Đất biệt thự	BT	4.857,1	4,76
	Đất ở thương mại	SH	4.709,8	4,61
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	6.223,5	6,09
3	Đất công cộng	CC	1.183,7	1,16
4	Đất cây xanh - nghĩa trang	CX	10.642,3	10,42
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	716,2	0,70
6	Đất giao thông	GT	47.769,1	46,78
	Đất giao thông đối ngoại	GT	17.224,9	16,87
	Đất giao thông nội bộ	GT	30.544,2	29,91
	Tổng		102.112,8	100,0

5.2. Quy hoạch cảnh quan:

- Khu đất thương mại dịch vụ: Bố trí phía Nam khu quy hoạch, tại vị trí tiếp giáp với đường QL1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý, tạo điểm nhấn khu vực. Tầng cao 7 - 11 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Khu đất công cộng khu ở: Tầng cao 2+3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Khu công viên cây xanh thể dục thể thao: nằm xen kẽ trong khu ở, tạo khoảng cách ly vệ sinh, điều hòa không khí, tạo không gian nghỉ ngơi và sinh hoạt ngoài trời cho người dân trong khu vực. Mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Khu nhà ở biệt thự: Tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng trung bình 60%, chỉ giới xây dựng công trình lùi vào so với chỉ giới đường đỏ từ 0-3m tùy theo quy mô mặt cắt đường quy hoạch.

- Khu nhà ở liền kề: Thiết kế kết nối hài hòa với khu dân cư hiện hữu, với tầng cao 4 tầng, mật độ xây dựng trung bình 80%, chỉ giới xây dựng công trình lùi vào so với chỉ giới đường đỏ từ 0-3m tùy theo quy mô mặt cắt đường quy hoạch.

- Khu nhà phố thương mại (shop house): Thiết kế hướng ra tuyến QL1A kết hợp khu cây xanh và bãi đỗ xe, tạo không gian mở, thuận tiện cho việc ở và kinh doanh. Tầng cao 4 tầng, mật độ xây dựng từ 80%.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông:

a) Đường đối ngoại:

Mặt cắt 1-1 (Tuyến đường phía Đông - QL1A đoạn tránh thành phố Phú Lý): 6,0m (hè) + 7,5m (lòng đường gom) + 6,75m (DPC) + 11,25m (lòng đường) + 3,0m (DPC giữa) + 11,25m (lòng đường) + 6,75m (DPC) + 7,5m (lòng đường gom) + 6,0m (hè) = 66,0m.

b) Đường nội bộ:

- Mặt cắt 2-2: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) = 20,5m.

- Mặt cắt 3-3: 4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m.

- Mặt cắt 4-4: 3,0m (hè) + 5,5m (lòng đường) + 3,0m (hè) = 11,5m.

6.2. Quy hoạch san nền:

- Cao độ đường giao thông: Từ +3.10 đến +4.80m; Cao độ san nền trong lô: thấp nhất +3.20 (Lưu ý: cao độ san nền cao nhất tính toán lại phù hợp với cao độ giao thông).

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối vào đường ống cấp nước D200 dự kiến trên tuyến QL1A, phía Đông khu đất.

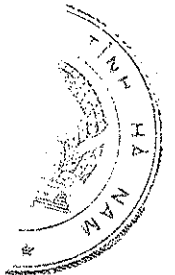
- Hệ thống cấp nước: Thiết kế mạng nhánh cụt cấp nước bằng đường ống D100, cấp nước vào từng hộ gia đình bằng đường ống D48.

- Cấp nước cứu hỏa từ các đường ống chính. Hạng cứu hỏa đặt tại các ngã 3, ngã tư, khoảng cách các hạng cứu hỏa khoảng 140m-150m/01 hạng.

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

a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa: Từ phía Nam lên phía Bắc, từ phía Đông sang phía Tây sau đó thoát vào kênh thoát nước của khu vực phía Tây khu đất.



- Công thoát nước mưa bố trí trên vỉa hè, thiết kế công tròn bê tông cốt thép D400 đến D1500.

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

b) Thoát nước thải:

- Hướng thoát nước thải: nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải phía Tây khu đất (lô đất HTKT), công suất 400m³/ngày đêm, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả vào kênh thoát nước của khu vực phía Tây khu đất.

- Công thoát nước thải bố trí trên vỉa hè, thiết kế công tròn D300 ÷ D400.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo công, khoảng cách giữa các hố ga khoảng 30m.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Xây dựng mới 03 trạm biến áp đặt tại các khu cây xanh. Nguồn cấp điện cho trạm biến áp đấu nối với tuyến 35kV hiện trạng phía Đông Nam khu đất.

- Đường điện 35kV hiện trạng chạy qua khu quy hoạch được thiết kế đi chuyên hạ ngầm theo quy hoạch.

- Mạng điện được đi ngầm trên vỉa hè đến từng hộ dân và các công trình.

- Chiếu sáng: Cấp điện chiếu sáng được đi ngầm, cột đèn chiếu sáng sử dụng cột thép bát giác, cao 11m.

6.6. Rác thải và vệ sinh môi trường: Thu gom và vận chuyển đi xử lý tại khu xử lý tập trung theo quy định.


Điều 2. Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan, tổ chức công bố Quy hoạch và quản lý chặt chẽ hiện trạng đất đai để thực hiện dự án đầu tư theo Quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. 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, Công Thương, Ban quản lý phát triển Khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý; Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam 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 (đ/c Hiến);
 - Như Điều 3 (9);
 - VPUB: CPVP(3), TN(L), GTXD, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2019\092

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trương Minh Hiến