

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị thương mại Hoà Mạc, huyện Duy Tiên**

**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 và 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 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm 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 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2015 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Văn bản số 2027/UBND-GTĐD ngày 01 tháng 9 năm 2016 về việc chấp thuận chủ trương khảo sát, nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khu đô thị Hoà Mạc, huyện Duy Tiên; Văn bản số 2018/UBND-GTĐD ngày 01 tháng 9 năm 2016 về việc chấp thuận chủ trương cho phép lập dự án đầu tư xây dựng chợ Hoà Mạc, huyện Duy Tiên;

Xét đề nghị của Liên danh Công ty TNHH Kim Thành và Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 6 (tại Tờ trình số 08/TTr-LD ngày 18 tháng 11 năm 2016) và đề nghị của Sở Xây dựng (tại Văn bản số 2331/SXD-QHKT ngày 29 tháng 12 năm 2016),

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hoà Mạc, huyện Duy Tiên, với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên Đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hoà Mạc, huyện Duy Tiên.

**2. Chủ đầu tư:** Liên danh Công ty TNHH Kim Thành và Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 6.

**3. Vị trí, quy mô, tính chất**

a) Vị trí, ranh giới: Tại một phần các lô 2.1.DT2, lô 2.1.C1 thuộc Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, địa bàn thị trấn Hoà Mạc và xã Châu Giang, huyện Duy Tiên. Vị trí cụ thể:



- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng và đất dịch vụ công cộng cấp đô thị;
- Phía Đông giáp đường theo quy hoạch Khu Công nghiệp Hòa Mạc;
- Phía Tây giáp Bệnh viện đa khoa huyện Duy Tiên và đất nông nghiệp.

b) Quy mô: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 175.831,0m<sup>2</sup>.

c) Tính chất: Là khu ở đô thị được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn với chợ truyền thống.

#### 4. Mục tiêu:

- Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên.
- Xây dựng khu ở mới đồng bộ gắn kết với khu chợ mới, từng bước lấp đầy các dự án khu nhà ở, kết nối hạ tầng khu vực đảm bảo đồng bộ; Quy hoạch xây dựng khu chợ dân sinh mới đảm bảo các chỉ tiêu về xây dựng.

#### 5. Quy hoạch sử dụng đất

##### 5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	<b>Đất ở mới</b>	<b>69.770,4</b>	<b>39,68</b>
	- Đất ở liên kế	55.038,4	31,30
	- Đất ở biệt thự	14.732,0	8,38
2	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>254,5</b>	<b>0,14</b>
3	<b>Đất dịch vụ, thương mại</b>	<b>14.118,3</b>	<b>8,03</b>
4	<b>Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước</b>	<b>6.804,2</b>	<b>3,87</b>
5	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>1.286,2</b>	<b>0,73</b>
6	<b>Bãi đỗ xe</b>	<b>599,3</b>	<b>0,34</b>
7	<b>Đất nghĩa trang</b>	<b>996,2</b>	<b>0,57</b>
8	<b>Đất cây xanh cách ly</b>	<b>8.828,3</b>	<b>5,02</b>
9	<b>Đất giao thông</b>	<b>73.173,6</b>	<b>41,62</b>
	- Đất giao thông nội bộ	53.655,8	30,52
	- Đất giao thông đối ngoại	19.517,8	11,10
<b>Tổng cộng</b>		<b>175.831,0</b>	<b>100,00</b>

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

- Thiết kế quy hoạch xây dựng theo mạng ô cờ, kết hợp kết nối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có khu vực lân cận đảm bảo đồng bộ, thống nhất.
- Bố trí khu chợ dân sinh (theo chỉ tiêu chợ loại 2), với diện tích 14.118,3m<sup>2</sup>, tiếp giáp trục trung tâm đô thị Duy Tiên rộng 28,0m phía Đông khu đất, hình thành chợ đầu mối phía Đông của huyện.

- Khu dân cư đô thị được bố trí theo các trục đường. Trong đó:

+ Khu ở biệt thự thấp tầng: Gồm 72 lô đất bố trí theo các tuyến đường xung quanh khu cây xanh vườn hoa, có quy mô từ  $200,0m^2 \div 241,5m^2/lô$ , chiều rộng mỗi lô đất từ  $10,0m \div 12,5m$ ; mật độ xây dựng khoảng: 60%; tầng cao trung bình 3 tầng.

+ Khu ở liền kề thấp tầng: Bố trí theo các trục đường còn lại, tổng số 562 lô, diện tích từ  $64,7m^2 \div 178,1m^2/lô$ ; chiều rộng mỗi lô đất từ  $4,5m \div 24,1m$ ; mật độ xây dựng khoảng: 80%; tầng cao trung bình 5 tầng.

- Khu chợ truyền thống phía Nam có mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao trung bình 2 tầng.

- Bố trí trạm xử lý nước thải đặt trong khu vực cây xanh cách ly khu nghĩa địa hiện trạng.

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

### 6.1. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông.

- Cao độ hiện trạng khu dân cư hiện trạng xung quanh khu đất trung bình từ +3.3m đến +3.7m; cao độ khu vực đất nông nghiệp hiện trạng từ +2.0m đến +1.7m; cao độ QL38B từ +3.1m đến +3.3m; cao độ đường ĐT.491 từ +3.6m đến +4.3m.

### 6.2. Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1-1 (tuyến D5):  $2 \times 5,0m$  (hè) +  $2 \times 7,5m$  (lòng đường) + 3m (GPC giữa) = 28,0m; đoạn phía Nam khu đất kết nối từ khu vực chợ dân sinh tới QL38, tiếp giáp tuyến đường phía Tây Khu Công nghiệp Hòa Mạc, có mặt cắt ngang:  $5m$  (hè) +  $7,5m$  (lòng đường) + 3m (GPC giữa) +  $7,5m$  (lòng đường) +  $6,5m$  (hè) (về phía Khu Công nghiệp) = 29,5m.

- Mặt cắt 2-2 (tuyến N1, N3, N8), có quy mô:  $2 \times 5m$  (hè) +  $10,5m$  (lòng đường) = 20,5m. Đoạn đi qua khu vực cây xanh (đoạn N9), có mặt cắt ngang:  $2 \times 4m$  (hè) +  $10,5m$  (lòng đường) = 18,5m.

- Mặt cắt 3-3 (tuyến N5, D2), có quy mô:  $2 \times 5,0m$  (hè) +  $7,0m$  (lòng đường) = 17,0m.

- Mặt cắt 4-4 (tuyến N2, N4, N6, N7, D1, D3, D4):  $2 \times 4,0m$  (hè) + 7m (lòng đường) = 15,0m.

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

#### a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: hướng thoát từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây; thu nước trên các đường ống dọc các tuyến đường rồi thoát về hệ thống cống hoàn trả D2000 trên tuyến đường phía Đông khu đất.

- Mạng lưới thoát nước mưa được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống tròn D400, D600, D800, D1500, D2000.



b) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam và từ Nam lên Bắc thu gom tập trung vào khu vực trạm xử lý, bố trí tại khu vực công viên cây xanh giữa khu đất.
- Mạng lưới thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè, gồm hệ thống cống D300, D400.
- Rác thải sinh hoạt được thu gom, tập kết và vận chuyển đi xử lý tại khu xử lý rác thải tập trung của Tỉnh theo quy hoạch.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Chuyên Ngoại (*theo quy hoạch chung đô thị Duy Tiên*). Trong giai đoạn trước mắt lấy nước từ đường ống cấp nước hiện trạng trên tuyến đường quốc lộ 38 phía Nam khu đất.
- Hệ thống mạng lưới cấp nước: Các tuyến ống cấp chính sử dụng tuyến ống D110 chạy dọc các trục đường. Hệ thống ống nhánh sử dụng mạng cấp nước là mạng cụt sử dụng ống HDPE  $\Phi 50$ ,  $\Phi 75$ ,  $\Phi 90$ ,  $\Phi 110$ . Hệ thống ống lồng thép qua đường  $\Phi 75$ ,  $\Phi 90$ ,  $\Phi 110$ ,  $\Phi 125$ .

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Đấu nối từ đường điện trung thế phía Tây khu đất.
- Trạm biến áp: Bố trí xây dựng mới 01 trạm biến áp đặt tại khu vực cây xanh trung tâm.
- Mạng lưới đường dây cấp điện sinh hoạt và điện chiếu sáng sử dụng loại dây đồng Cu/XLPE//PVC/DSTA/PVC đi ngầm trong hào kỹ thuật dưới vỉa hè.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện: Yêu cầu Chủ đầu tư chỉnh sửa, bổ sung một số nội dung theo kiến nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 2332/SXD-QHKT ngày 29 tháng 12 năm 2016 để triển khai các bước tiếp theo, 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 chính, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Ban quản lý Phát triển khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên; Giám đốc Công ty TNHH Kim Thành, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 6 và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này ~~th~~.

**Nơi nhận:**

- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Các PCT UBND tỉnh;
  - Như Điều 3 (9);
  - VPUB: CPVP(3), TN(L), GTXD, TH(2);
  - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D/QĐ/2017/02

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Đại Thắng