

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu thương mại dịch vụ và nhà ở Phố Cà, huyện Thanh Liêm**

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 1538/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2016 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm; Văn bản số 1602/UBND-GTXD ngày 20 tháng 7 năm 2016 về việc chấp thuận chủ trương nghiên cứu thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu thương mại dịch vụ và nhà ở Phố Cà, huyện Thanh Liêm;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm (tại Tờ trình số 04/TTr-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2017) và đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 124/TTr-SXD ngày 20 tháng 01 năm 2017), kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ và nhà ở Phố Cà, huyện Thanh Liêm, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ và nhà ở Phố Cà, huyện Thanh Liêm.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm.

3. Vị trí, quy mô, tính chất

a) Vị trí, ranh giới: Tại một phần các lô HH-04, HH-06, ĐVO-20, ĐVO-23, ĐVO-37 (theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm) thuộc địa bàn xã Thanh Nguyên, huyện Thanh Liêm. Vị trí cụ thể:



- Phía Bắc giáp đường ĐT495B;
- Phía Nam giáp đất ở mới (theo quy hoạch);
- Phía Đông giáp đất ở mới và đất thương mại dịch vụ (theo quy hoạch);
- Phía Tây giáp khu đất đấu giá xã Thanh Nguyên và Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng đường ĐT495B.

b) Quy mô: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 51.385,4m².

c) Tính chất: Là khu dịch vụ thương mại gắn với chợ truyền thống, kết hợp khu ở được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Mục tiêu:

- Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phố Cà.
- Xây dựng khu ở mới kết hợp với thương mại dịch vụ, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	10.849,1	21,11
2	Đất công trình chợ	11.113,3	21,63
3	Đất thương mại dịch vụ, shophouse	7.431,6	14,46
	Đất thương mại dịch vụ	1.438,6	2,80
	Đất nhà ở kết hợp thương mại (shop house)	5.993,0	11,66
4	Đất dự trữ phát triển	990,1	1,93
5	Đất giao thông	21.001,3	40,87
	Đất giao đối ngoại	4.817,7	9,38
	Đất giao thông nội bộ	16.183,6	31,49
	Tổng	51.385,4	100,00

6. 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 tại khu vực đảm bảo đồng bộ, thống nhất.

- Bố trí khu nhà ở kết hợp thương mại (shop house) dọc trục đường ĐT.495B, gắn kết giữa khu dân cư hiện hữu, các khu sản xuất, thương mại dịch vụ dọc trục đường đối ngoại phía Bắc (đường ĐT495B). Các dãy nhà được bố trí ưu tiên theo hướng Bắc Nam bám dọc trục đường ĐT.495B; tổng số lô đất là 48 lô, diện tích từ 120,2m² ÷ 190,2m²/lô, chiều rộng mặt tiền các lô đất từ 6m ÷ 10,2m, mật độ xây dựng khoảng 80%, tầng cao trung bình 4 tầng.

- Bố trí khu chợ dân sinh (theo chỉ tiêu chợ loại 2) với diện tích 11.113,3m² tại khu vực phía Nam Khu nhà ở shop house.

- Khu dân cư đô thị được bố trí theo các trục đường còn lại theo hướng ưu tiên bố trí nhà theo hướng Bắc Nam và theo các trục phố chính. Tổng số lô đất ở liền kề là 97 lô, diện tích từ 96,8m² ÷ 230,4m²/lô; chiều rộng mỗi lô đất từ 5m ÷ 8,5m; mật độ xây dựng khoảng: 80÷90%; tầng cao trung bình 4 tầng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc từ Bắc xuống Nam.
- Cao độ đường giao thông: Cao độ tim đường nội bộ khu đất từ +3.0m đến +4.9m.
- Cao độ san nền trong lô quy hoạch: từ +3.1m đến +5.0m (Cao độ san nền trong các lô đất ở khi thực hiện Dự án thấp hơn cao độ quy hoạch tối thiểu 0,3m).

7.2. Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1-1 rộng 68m (đường DT.495B) có quy mô: 2×7m(hè) + 2×7,5m(lòng đường) + 1m(GPC) + 2×16m(lòng đường) + 5m(GPC giữa).
- Mặt cắt 2-2 rộng 27m (tuyến D3) có quy mô: 2×5m(hè) + 2×7,5m(lòng đường) + 2m(GPC giữa).
- Mặt cắt 3-3 rộng 17,5m (gồm các tuyến N2, N3, N4, D1) có quy mô: 2×5m(hè) + 7,5m(lòng đường).
- Mặt cắt 4-4 rộng 16m (tuyến D2) có quy mô: 2×5m(hè) + 7m(lòng đường). Khu vực phía Nam khu chợ kết nối với khu đất đấu giá có quy mô 15m: 2×3(hè) + 7m(lòng đường).

7.3. Quy hoạch thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải riêng biệt.

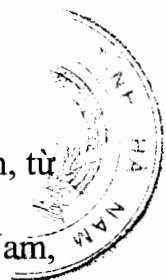
a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Được chia theo 02 hướng.
- + Khu vực phía Tây tuyến đường 19m: hướng thoát từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông.
- + Khu vực phía Đông tuyến đường 19m: hướng thoát từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây.

- Nước mưa được thu gom trên các đường ống dọc các tuyến đường, thu về hệ thống cống D600 trên tuyến đường phía Nam khu đất, sau đó thoát về trạm xử lý chung của khu vực qua hệ thống cống khu đất đấu giá phía Tây Nam.
- Mạng lưới thoát nước mưa được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống tròn D300, D400, D600.

b) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông thu gom nước vào hệ thống cống trên các tuyến đường, sau đó thoát về trạm xử lý nước thải chung của khu vực.
- Mạng lưới thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè, sử dụng hệ thống cống D300.
- Rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đi xử lý tại nhà máy xử lý rác thải chung của tỉnh.



7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Cấp từ nhà máy nước Phố Cà theo đường ống $\Phi 160$ đặt trên tuyến đường gom đường ĐT.495B phía Bắc khu đất (theo quy hoạch chung đô thị Phố Cà). Giai đoạn trước mắt, cấp nước từ đường ống cấp nước hiện có trong khu vực.

- 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 $\Phi 30$, $\Phi 50$, $\Phi 100$. Hệ thống ống lồng thép qua đường $\Phi 50$, $\Phi 80$, $\Phi 110$.

7.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường điện trung thế phía Bắc khu đất trên tuyến đường ĐT.495B.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 01 trạm biến áp, đặt trên hè tuyến đường kết nối phía Tây chợ tới đường ĐT.495B.

- 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 123/SXD-QHKT ngày 20 tháng 01 năm 2017 để triển khai các bước tiếp theo, theo quy định. Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan 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, Giao thông Vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm 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 (9);
 - VPUB: CPVP(4), TN(L), GTXD, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2017\023

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Đại Thắng