

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

Số: **649** /QĐ-UBND

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

Hà Nam, ngày **13** tháng **5** năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật Đầu tư năm 2020; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đất đai năm 2013; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017; Luật Kinh doanh Bất động sản 2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư: số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất; số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/06/2022 quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/04/2021 quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1373/QĐ-BKHĐT ngày 29/7/2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc đính chính Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/06/2022;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số



99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh: số 25/NQ-HĐND ngày 20/4/2022 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 phê duyệt quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; số 1678/QĐ-UBND ngày 21/9/2021 phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; số 527/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 phê duyệt chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030; số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025; số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 1644/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam năm 2024; số 2165/UBND-GTĐD ngày 06/11/2023 về chủ trương lập đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 1643/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 ban hành Danh mục Dự án thu hút đầu tư và Danh mục dự án thu hút đầu tư lĩnh vực xã hội hoá trên địa bàn tỉnh Hà Nam năm 2024, giai đoạn 2024-2025;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại (tại Thông báo số 2226-TB/VPTU ngày 16/4/2024 của Văn phòng Tỉnh ủy); ý kiến chỉ đạo của Ban cán sự Ủy ban nhân dân tỉnh (tại Văn bản số 220-CV/BCSD ngày 17/4/2024);

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên (tại Tờ trình số 227/TTr-UBND ngày 21/12/2023); của Sở Kế hoạch và Đầu tư (tại Tờ trình số 743/TTr-SKHĐT ngày 03/4/2024, kèm theo Báo cáo Thẩm định số 724/BC-SKHĐT ngày 02/4/2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc QHPK tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); với các nội dung sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng mới, phát triển, kinh doanh nhà ở thương mại, kinh doanh thương mại dịch vụ nhằm hình thành khu nhà ở mới gắn liền với các công trình thương mại dịch vụ, tiện ích có đầy đủ hệ thống hạ tầng đồng bộ, kết nối với các khu vực xung quanh, đáp ứng nhu cầu, phục vụ đời sống đối với cá nhân, người dân, tổ chức... trên địa bàn và các khu vực lân cận, cụ thể hóa quy hoạch, tạo lập không gian, kiến trúc cảnh quan mới, nâng cao môi trường sống, mỹ quan chung đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

4. Địa điểm, vị trí, ranh giới, hiện trạng khu đất:

a) **Địa điểm:** tổ dân phố Sa Lao, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

b) **Vị trí, ranh giới:** thuộc lô 3-HH3 theo điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên.

- Phía Bắc giáp khu đất 7% phục vụ GPMB dự án xây dựng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.

- Phía Nam giáp khu công nghiệp Đồng Văn III.

- Phía Đông giáp đường Bạch Thái Bưởi (*đường gom cao tốc kết nối QL.38 với QL.21B*).

- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

c) **Hiện trạng đất đai:** khu đất thực hiện dự án đã được giải phóng mặt bằng, UBND thị xã Duy Tiên đang thực hiện quản lý theo quy định.

5. Quy mô dự án:

a) **Diện tích sử dụng đất:** diện tích khu đất thực hiện dự án: khoảng 21.253,8m². Cơ cấu sử dụng đất để bố trí, đầu tư xây dựng các công trình, hạng mục theo công năng, chức năng sử dụng như sau:

- Khu thương mại dịch vụ: diện tích sử dụng đất khoảng 2.600,3m².

- Nhà ở thương mại: diện tích sử dụng đất khoảng 5.325,1m².

- Cây xanh, mặt nước: diện tích sử dụng đất khoảng 1.973,7m².

- Đường giao thông, bãi đỗ xe: diện tích sử dụng đất khoảng 11.354,7m².

b) **Quy mô xây dựng:** các công trình, hạng mục của dự án được đầu tư xây dựng phù hợp với quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, phát triển đô thị; phù hợp không gian, kiến trúc cảnh quan, các công trình hiện hữu trong khu vực; phù hợp, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về thiết kế, xây dựng và các quy định có liên quan (*nếu có*) tương ứng đối với từng loại công trình, hạng mục; quy mô dự kiến:

- Công trình khu thương mại dịch vụ: đầu tư xây dựng, hoàn thiện 01 khối nhà với diện tích sử dụng đất khoảng 2.600,3m², cao 12 tầng (*gồm 12 tầng nổi, 1 tầng hầm*). Nhà đầu tư thực hiện quản lý, hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ theo quy định.

- Công trình nhà ở thương mại: đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình khoảng 45 căn nhà ở liên kế với diện tích sử dụng đất khoảng 5.325,1m² (*100% phần diện tích đất quy hoạch để bố trí, đầu tư xây dựng công trình nhà ở*), cao 05 tầng, mật độ xây dựng trung bình khoảng 85%. Nhà đầu tư thực hiện quản lý, kinh doanh, giao dịch nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hình thức khác theo quy định.

- Các công trình hạ tầng (*cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...*): đầu tư, xây dựng đồng bộ đảm bảo phù hợp quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn, cảnh quan, không gian... bổ trợ, kết nối với các công trình khác trong phạm vi dự án, kết nối với khu vực xung

quanh. Hoàn thành đầu tư, nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho cơ quan Nhà nước tại địa phương tiếp nhận, quản lý.

(Chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, bố trí không gian, kiến trúc cảnh quan... với từng công trình, hạng mục cụ thể thực hiện theo quy hoạch chi tiết, báo cáo nghiên cứu khả thi và các văn bản, giấy tờ pháp lý khác có liên quan được cơ quan/cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, chấp thuận, đảm bảo tuân thủ, phù hợp theo quy định pháp luật hiện hành).

c) **Quy mô dân số:** khoảng 250 người.

6. Tổng vốn đầu tư dự kiến: khoảng **400.232,3 triệu đồng**, trong đó:

- Công trình khu thương mại dịch vụ: khoảng 282.081,0 triệu đồng.
- Công trình nhà ở thương mại: khoảng 97.805,0 triệu đồng.
- Công trình hạ tầng: khoảng 20.346,3 triệu đồng.

(Tổng vốn đầu tư là dự kiến, làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư, không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2023-Năm 2026. Trong đó:

- Quý II/2024 đến quý III/2024: Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư *(chấp thuận chủ trương, xây dựng phương án đấu giá, tổ chức đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá...)*.

- Quý IV/2024 đến quý IV/2026: Nhà đầu tư triển khai các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường... *(giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; lập, trình thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở/ thi công; phòng cháy chữa cháy, cấp giấy phép xây dựng...)*; triển khai đầu tư xây dựng, hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao, đưa dự án đi vào hoạt động, khai thác vận hành.

9. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm *(kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất; việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, kinh doanh, giao dịch nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan).*

10. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển giao công trình

10.1. Phương thức giao đất, cho thuê đất:

a) **Giao đất không thu tiền sử dụng đất:** Đất xây dựng các công trình hạ tầng *(cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...)*: Thời hạn giao đất theo tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án được chấp thuận. Sau khi hoàn thành, thực hiện bàn giao cho cơ quan Nhà nước tại địa phương tiếp nhận, quản lý.

b) *Giao đất có thu tiền sử dụng đất*: Đất xây dựng công trình nhà ở thương mại: Nhà đầu tư được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

c) *Cho thuê đất*: Đất xây dựng công trình khu thương mại dịch vụ, Nhà đầu tư được cho thuê đất theo thời hạn hoạt động của dự án, trả tiền thuê đất hàng năm.

10.2. Phương thức chuyển giao công trình:

Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng (*cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...*) nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho cơ quan Nhà nước tại địa phương tiếp nhận, quản lý. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành công trình bàn giao theo đúng quy định pháp luật.

11. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu, về hiện trạng sử dụng đất; các nội dung đề xuất chủ trương đầu tư dự án, các nội dung khác trong tờ trình, hồ sơ đề xuất dự án đầu tư, sự phù hợp của nội dung đề xuất dự án đầu tư với các quy hoạch có liên quan trên địa bàn, sự phù hợp với chương trình, mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thị xã Duy Tiên; hoàn thiện đầy đủ các nội dung theo ý kiến thẩm định của các ngành trước khi triển khai các bước tiếp theo.

- Phối hợp với Tài nguyên và Môi trường tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành; hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư của nhà đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng, hoạt động kinh doanh và các nội dung khác có liên quan.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về các nội dung, thông tin, số liệu tại Báo cáo Thẩm định số 724/BC-SKHĐT ngày 02/4/2024.

- Hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện các thủ tục đầu tư đúng quy định của pháp luật đầu tư; đôn đốc, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

- Theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục về đất đai, môi trường; kiểm tra, giám sát việc chấp hành các

quy định của pháp luật về đất đai, môi trường của Nhà đầu tư trong quá trình xây dựng, hoạt động kinh doanh và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý nhà nước.

4. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung tham gia ý kiến thẩm định đối với sự phù hợp của đề xuất dự án trong lĩnh vực quy hoạch, xây dựng, nhà ở (*sự phù hợp với quy hoạch chung, đô thị; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, cơ cấu sản phẩm nhà ở...*) và các nội dung khác có liên quan theo chức năng nhiệm vụ, lĩnh vực quản lý, phụ trách.

- Phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục về xây dựng (*báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế thi công, giấy phép xây dựng ...*), kinh doanh bất động sản theo chức năng quản lý được giao đảm bảo đúng các quy định hiện hành.

- Kiểm tra, giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, kinh doanh bất động sản của Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án theo chức năng quản lý nhà nước được phân công.

5. Sở Tài chính:

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung tham gia ý kiến thẩm định đối với sự phù hợp của đề xuất dự án trong lĩnh vực tài chính và các nội dung khác có liên quan theo chức năng nhiệm vụ, lĩnh vực quản lý, phụ trách.

6. Các Sở, ngành có liên quan:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thẩm định, công tác quản lý Nhà nước và các nội dung khác liên quan thuộc chức năng nhiệm vụ, lĩnh vực quản lý, phụ trách trong quá trình lập, thẩm định, tổ chức triển khai thực hiện dự án.

- Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện các thủ tục tiếp theo liên quan dự án; kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo lĩnh vực được giao đảm bảo đúng quy định.

7. Nhà đầu tư trúng đấu giá:

- Chỉ được thực hiện dự án khi đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục đầu tư về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, phòng cháy chữa cháy và các thủ tục khác có liên quan; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng tuân thủ chặt chẽ quy hoạch, phương án kiến trúc, thiết kế cơ sở... được cấp thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt.

- Thực hiện chế độ lập, báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư:
Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương, Tư pháp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, NNTNMT, KT, TH;
- Lưu: VT, GTXD_(DH).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Chức



ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH HÀ NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **1406**/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **03** tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên
đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị năm 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 năm 2019;

Căn cứ Nghị quyết số 829/NQ-UBTVQH14 ngày 17/12/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Hà Nam;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; 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; số 85/2020/NĐ-CP ngày 7/7/2020 về Quy định chi tiết một số điều của luật Kiến trúc;

Căn cứ các Văn bản của Thủ tướng Chính phủ: Quyết định số 1659/QĐ-TTg ngày 07/11/2012 phê duyệt Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012 - 2020; Quyết định số 241/QĐ-TTg, ngày 24/02/2021 phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 -2030; Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 6/5/2016 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 469/TTg-CN ngày 03/4/2017 về việc đề án điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hà Nam đến năm 2020;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: 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; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 2900/BXD-QHKT ngày 23/7/2021 của Bộ Xây dựng về việc góp ý đồ án quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;

Căn cứ Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy: Kết luận số 13-KL/TU ngày 01/3/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Kết luận số 40-KL/TU ngày 01/7/2021 về Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Thông báo số 118-TB/TU ngày 18/6/2021 của Ban Thường vụ

Tỉnh ủy về chủ trương trình Chính phủ Quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp, Khu công nghệ cao trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2026;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 25/3/2011 phê duyệt Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 15/01/2015 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020, tầm nhìn năm 2030; Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 22/9/2016 phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2090/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Duy Tiên giai đoạn 2016-2020, định hướng đến năm 2030; Văn bản số 2608/UBND-GTĐD ngày 27/8/2020 về chủ trương lập Quy hoạch chung xây dựng thị xã Duy Tiên; Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định 485/QĐ-UBND ngày 22/3/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh tên và phê duyệt điều chỉnh Dự toán Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 1729/TTr-SXD ngày 02 tháng 8 năm 2021, kèm theo Nghị quyết số 18/NQ-HĐND ngày 19/7/2021 của Hội đồng nhân dân thị xã Duy Tiên và ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng.

3. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

3.1. Phạm vi lập quy hoạch: Trên toàn bộ địa giới hành chính thị xã Duy Tiên, vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội;
- Phía Nam giáp thành phố Phủ Lý và huyện Bình Lục;
- Phía Đông giáp sông Hồng và sông Châu;
- Phía Tây giáp huyện Kim Bảng;

3.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch: Bao gồm toàn bộ diện tích đất tự nhiên thuộc địa bàn thị xã Duy Tiên với quy mô khoảng 12.091,87ha.

4. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hoá quy hoạch xây dựng Vùng Thủ đô Hà Nội, Vùng tỉnh Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; góp phần thực hiện chiến lược phát triển tổng thể kinh tế - xã hội của Tỉnh và của Thị xã nhiệm kỳ mới (2020 - 2025) nhằm đảm bảo vai trò cực tăng trưởng, động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho khu vực phía Bắc tỉnh Hà Nam;

- Xây dựng và phát triển thị xã Duy Tiên trở thành đô thị chuyên ngành công nghiệp - dịch vụ, phát triển nhà ở, hướng tới một đô thị loại III hiện đại, có tính cạnh tranh cao vào năm 2025; gắn kết chặt chẽ với các đô thị Phủ Lý, Kim Bảng,

thành phố Hưng Yên và đô thị vệ tinh Phú Xuyên nhằm khai thác các lợi thế cùng phát triển trong vùng Thủ đô Hà Nội.

- Khai thác tiềm năng thế mạnh về điều kiện tự nhiên, văn hóa xã hội, lịch sử và nguồn nhân lực cho việc phát triển kinh tế xã hội của thị xã Duy Tiên; tăng cường quản lý phát triển đô thị, tạo điều kiện thu hút đầu tư; đào tạo nguồn nhân lực; xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại.

- Cải tạo, nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung toàn thị xã, đặc biệt quan tâm đến mục tiêu chiến lược mang tính đột phá đó là làm sống lại dòng sông Châu, sông Nhuệ và sông Duy Tiên, trong đó việc khơi thông dòng chảy sông Châu kết nối với sông Hồng và sông Đáy vừa đóng vai trò cải tạo môi sinh, nguồn cung cấp nước mặt cho sinh hoạt, tưới tiêu trong nông nghiệp vừa là tuyến đường du lịch, vận tải thủy quan trọng làm góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội theo hướng xanh, bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch, quản lý sử dụng đất đai, lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; hoạch định các chính sách phát triển, triển khai các chương trình phát triển và thu hút các dự án đầu tư trên địa bàn.

5. Tính chất

- Là trung tâm kinh tế về công nghiệp, dịch vụ phía Bắc của tỉnh Hà Nam; là một trong những trung tâm đào tạo nguồn nhân lực của Vùng;

- Là đầu mối giao thông, giao lưu quan trọng phía Nam của vùng Thủ đô Hà Nội;

- Là thị xã đô thị loại III trực thuộc tỉnh, văn minh, hiện đại, phát triển bền vững vào năm 2025, hướng tới đô thị loại II vào năm 2040.

6. Dự báo quy mô dân số

- Quy mô dân số hiện trạng (năm 2019): Khoảng 154.016 người.

- Quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 262.000 người.

- Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 307.000 người.

- Quy mô dân số đến năm 2050 khoảng 341.000 người.

7. Định hướng phát triển không gian đô thị

7.1. Phân vùng phát triển: Thị xã Duy Tiên được định hướng phát triển theo 02 vùng phát triển chính là:

- Phân vùng phát triển đô thị - công nghiệp - dịch vụ (*nội thị*) diện tích khoảng 9.000ha, gồm 09 phường hiện hữu là Đồng Văn, Hòa Mạc, Hoàng Đông, Bạch Thượng, Duy Minh, Duy Hải, Tiên Nội, Yên Bắc, Châu Giang và khu vực nội thị mở rộng gồm 03 xã hiện nay là Yên Nam, Tiên Ngoại và Tiên Sơn dự kiến hình thành phường.

- Phân vùng phát triển công nghiệp - cảng, dịch vụ cảng - nông nghiệp (*ngoại thị*) diện tích khoảng 3.000 ha, gồm các xã hiện nay là: Mộc Bắc, Mộc Nam, Chuyên Ngoại, Trác Văn.

7.2. Định hướng phát triển không gian:

a) Phân vùng phát triển công nghiệp - đô thị - dịch vụ (*khu vực nội thị*):

- Phát triển công nghiệp: Tiếp tục xây dựng, hoàn thiện, lấp đầy các Khu công nghiệp hiện có và mở rộng (*gồm Đồng Văn I, Đồng Văn I mở rộng, Đồng Văn II, Đồng Văn III, Hòa Mạc, với tổng diện tích khoảng 1.141ha*); không quy hoạch Khu công nghiệp Đồng Văn III mở rộng (*phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình*); thành lập mới 3 Khu công nghiệp, tập trung chủ yếu tại khu vực Yên Bắc, Tiên Nội, Tiên Ngoại, Yên Nam (*tổng diện tích khoảng 900ha*); xây dựng, hoàn thiện các cụm công nghiệp (*ưu tiên dành cho các làng nghề, làng có nghề diện tích khoảng 87ha*). Phát triển công nghiệp phụ trợ, công nghiệp sạch, tiên tiến thân thiện môi trường, ưu tiên các ngành công nghệ cao.

- Phát triển các khu đô thị - dịch vụ: Các khu đô thị mới được xây dựng hiện đại, tiện ích được đầu tư đồng bộ, hiện đại, gắn kết hài hòa với các khu dân cư hiện hữu từng bước được cải tạo, chỉnh trang theo hướng đô thị, hiện đại đồng bộ. Quan tâm, tập trung phát triển nhà ở xã hội đặc biệt là nhà ở công nhân tập trung kề cận các khu công nghiệp. Hệ thống công trình công cộng đô thị phân bố theo dạng tầng bậc, đảm bảo bán kính phục vụ; trung tâm hành chính - chính trị, trung tâm văn hóa, trung tâm điều hành đô thị thông minh, quảng trường, công viên cấp thị xã được xây dựng mới tại phường Yên Bắc; trung tâm thương mại - dịch vụ, trung tâm TDTT cấp đô thị được xây dựng mới tại phường Châu Giang; trung tâm lễ hội, du lịch được xây dựng gắn với các di tích lịch sử văn hóa (*tiêu biểu là quần thể di tích Long Đọi Sơn*), du lịch làng nghề (*làng nghề Đọi Tam*) và tuyến du lịch đường thủy sông Hồng, sông Châu. Tiếp tục thu hút đầu tư xây dựng, nghiên cứu đổi mới mô hình phát triển Khu đại học Nam Cao theo đề án được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phù hợp với định hướng phát triển trong tương lai nhằm tăng sức hấp dẫn và hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung của Khu đại học nhanh chóng đưa các cơ sở giáo dục đi vào hoạt động, không mở rộng phạm vi khu Đại học về phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình. Quy hoạch khu logistic khu vực nút giao Phú Thứ tiếp giáp đường vành đai V theo định hướng quy hoạch vùng Thủ đô (*thuộc một phần diện tích thị xã Duy Tiên và thành phố Phủ Lý*) nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển, phục vụ giao thương chung của Tỉnh và của Vùng.

- Phát triển hệ thống giao thông: Ngoài các tuyến cao tốc, quốc lộ hiện có, thị xã Duy Tiên tập trung xây dựng mới một số tuyến giao thông trục chính quan trọng gồm: Tuyến đường vành đai V vùng Thủ đô Hà Nội, qua địa bàn xã Tiên Sơn; đoạn tuyến tránh QL.38 về phía Bắc, qua địa bàn phường Châu Giang (*thay thế đoạn đi qua trung tâm hành chính thị xã tại Yên Bắc*); xây mới tuyến trục dọc phía Đông theo hướng Bắc Nam, kết nối Hưng Yên - Duy Tiên - Phủ Lý - Bình Lục - Nam Định (*dự kiến là trục QL.37B mới*), qua địa bàn các xã phường Mộc Bắc, Châu Giang, Yên Bắc, Yên Nam và Tiên Sơn; các tuyến trục ngang theo hướng Đông Tây kết nối các khu chức năng Khu công nghiệp, Khu du lịch, Khu đại học, khu đô thị dịch vụ đi qua địa bàn huyện Kim Bảng- thị xã Duy Tiên- huyện Lý Nhân.

- Cảnh quan, môi trường: Cải tạo, nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung toàn thị xã; làm sống lại dòng sông Châu, sông Nhuệ và sông Duy Tiên bằng việc khơi thông dòng chảy, kè bờ sông kết hợp với đường giao thông; cải tạo kết hợp xây mới hệ thống thoát nước mưa, nước thải được thu gom và làm sạch trước khi xả ra sông; từng bước di dời dân cư cũ nằm ngoài đê mà ảnh hưởng đến an toàn của dân, ảnh hưởng đến dòng chảy và cảnh quan dọc sông đồng thời kết hợp từng bước di dời các công trình, cụm dân cư nhỏ lẻ không đảm bảo yêu

cầu phòng chống lũ, đảm bảo ổn định đời sống cho người dân, tạo lập các công trình có ý nghĩa về du lịch, dịch vụ ven sông; cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, nhà ở dân cư hai bên bờ sông, tăng cường các tiện ích đô thị, chiếu sáng, cây xanh vườn hoa, không gian mở tiếp cận bờ sông.

b) Phân vùng phát triển công nghiệp - cảng, dịch vụ cảng - nông nghiệp & khu dân cư (*khu vực ngoại thị*):

- Phát triển công nghiệp: Thành lập mới Khu công nghiệp tập trung tại khu vực Mộc Bắc, Mộc Nam (*tổng diện tích khoảng 500ha*), khai thác lợi thế về giao thông đường bộ và đường thủy. Thành lập mới 02 cụm công nghiệp (*Nha Xá, Yên Lệnh*) với tổng diện tích khoảng 80ha.

- Phát triển cảng: Xây dựng cụm cảng Yên Lệnh trên sông Hồng với công suất dự kiến khoảng 3 triệu tấn/năm, là cụm cảng nội địa có quy mô cấp vùng, kết hợp cung cấp các dịch vụ logistics, với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại.

- Phát triển nông nghiệp công nghệ cao, trong đó có chăn nuôi bò sữa (*tại Mộc Bắc, Trác Vãn*). Quy hoạch một số khu vực khai thác, sản xuất vật liệu xây dựng tại khu vực bãi sông Hồng; hạn chế và từng bước dừng việc khai thác vật liệu xây dựng tại khu vực bãi sông Hồng, ưu tiên việc xanh hóa tại khu vực này.

- Các khu dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang, kết hợp với các khu dân cư xây dựng mới theo hướng sinh thái gắn với phát triển du lịch di tích lịch sử văn hóa (*điểm du lịch đền Lảnh Giang*), du lịch làng nghề (*lụa Nha Xá*), du lịch đường thủy trên sông Hồng.

c) Đất quốc phòng an ninh: Được cập nhật và tuân thủ thực hiện theo quy hoạch và định hướng chuyên ngành, không làm ảnh hưởng và biến dạng đến công trình quốc phòng an ninh đã được xác định trên địa bàn thị xã.

7.3. Thiết kế đô thị

- Xây dựng mật độ cao và trung bình tại khu vực các phường nội thị hiện hữu; xây dựng mật độ trung bình và thấp tại khu vực Tiên Ngoại, Tiên Sơn; xây dựng mật độ thấp tại khu vực ngoại thị.

- Tầng cao công trình trong đô thị biến thiên theo từng khu vực và khu chức năng; tối đa 30 tầng đối với các công trình điểm nhấn đô thị tại khu vực trung tâm phát triển mới khu vực dọc trục đường tránh QL.38 phường Yên Bắc, Châu Giang, tại khu vực nút giao giữa các trục giao thông lớn đường tránh QL.1A, trục động lực Bắc-Nam phía Đông đường cao tốc, trục đường 68m, trục đường động lực Đông-Tây.

- Bảo vệ và gìn giữ không gian làng xã truyền thống; tạo hàng lang xanh bao quanh khu vực làng xóm hiện hữu (*khu dân cư*) tiếp giáp với Khu công nghiệp nhằm bảo vệ cảnh quan, môi trường.

- Khai thác yếu tố cảnh quan của sông Châu, sông Duy Tiên, các khu vực công viên cây xanh, mặt nước và Núi Đọi; bảo tồn, tôn tạo các công trình kiến trúc tôn giáo tín ngưỡng và các công trình di tích lịch sử, văn hóa.

- Chú trọng gìn giữ khu vực xanh ven sông; xây dựng các tuyến giao thông liên khu vực với trục không gian hướng về các khu cây xanh mặt nước lớn.

- Tạo các khoảng lùi, trồng cây xanh cách ly dọc các tuyến trục chính đi qua các khu công nghiệp, nghĩa trang tập trung của thị xã.

- Xây dựng, bổ sung hệ thống các hồ điều hòa trong các khu công viên của thị xã tại Duy Hải, Hoàng Đông, Đồng Văn, Tiên Ngoại, Tiên Sơn, Yên Bắc, Châu Giang, Chuyên Ngoại,....

- Đối với các tuyến đường chính cấp đô thị trở lên được đầu tư xây dựng mới: Căn cứ Khoản 4 Điều 64 Luật quy hoạch đô thị năm 2009 quy định “Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch đã được phê duyệt, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải đồng thời tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật”.

7.4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích tự nhiên toàn bộ đô thị Duy Tiên là 12.091,87ha. Trong đó đất xây dựng đô thị: Đến năm 2030 là 8.384,31ha, chiếm 69,3% đất tự nhiên; đến năm 2040 khoảng 9.078,88ha, chiếm 75,0% đất tự nhiên.

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất thị xã Duy Tiên theo các giai đoạn:

Stt	Hạng mục	Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch 2040		
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)
	Diện tích tự nhiên toàn Thị xã	12.091,87			12.091,87		
I	Đất xây dựng	8.384,31			9.078,88		
1	Đất dân dụng	3.702,37	100,00	141,31	4.069,56	100,00	132,56
1.1	Đất đơn vị ở	1.829,27	49,41		2.004,09	49,25	
-	Đất đơn vị ở mới theo kỳ quy hoạch	449,53	12,14	44,95	624,35	15,34	44,60
-	Đất đơn vị ở hiện có, cải tạo	1.379,74	37,27		1.379,74	33,90	
1.2	Đất khu dân cư nông thôn hiện hữu, cải tạo	1.190,11	32,14		1.190,11	29,24	
1.3	Đất công trình công cộng đô thị	109,35	2,95	4,17	185,33	4,55	6,04
-	Đất công trình y tế	10,48	0,28		13,64	0,34	
-	Đất công trình TDTT đô thị	57,64	1,56		118,32	2,91	
-	Đất trường THPT	10,48	0,28		12,37	0,30	
-	Đất công trình công cộng	30,75	0,83		41,00	1,01	
1.4	Đất cây xanh công cộng đô thị	267,24	7,22	10,20	329,56	8,10	10,73
1.5	Đất giao thông đô thị	306,40	8,28	11,74	360,47	8,86	11,74
2	Đất khác trong phạm vi khu dân dụng	717,74			795,27		
2.1	Đất trụ sở cơ quan, tổ chức sự nghiệp	29,94			29,94		
2.2	Đất giáo dục, đào tạo, nghiên cứu	236,01			236,01		
2.3	Đất thương mại, dịch vụ	230,04			230,04		
2.4	Đất hỗn hợp	57,32			81,89		
2.5	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích LS - VH	40,83			40,83		
2.6	Đất công trình đầu mối HTKT	123,59			176,56		
3	Đất ngoài dân dụng	3.964,20			4.214,05		
3.1	Đất khu, cụm công nghiệp	2.730,36			2.730,36		

Stt	Hạng mục	Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch 2040		
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)
-	Đất KCN	2.541,00			2.541,00		
-	Đất CCN	167,00			167,00		
-	Đất xí nghiệp, công nghiệp hiện có	22,36			22,36		
3.2	Đất logistic	112,54			112,54		
3.3	Đất khai thác, sản xuất VLXD	16,89			16,89		
3.4	Đất du lịch, vui chơi, giải trí	109,45			109,45		
3.5	Đất an ninh, quốc phòng	57,29			57,29		
3.6	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	154,70			154,70		
3.7	Đất giao thông đối ngoại	480,00			600,00		
3.8	Đất cây xanh cách ly	302,97			432,82		
II	Đất khác	3.707,56			3.012,99		
1	Đất nông nghiệp	1.209,18			514,61		
2	Đất đồi núi	29,33			29,33		
3	Đất dự trữ phát triển	1.775,59			1.775,59		
4	Đất sông suối, mặt nước...	693,46			693,46		
5	Đất chưa sử dụng	0,00			0,00		

8. Định hướng hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội

8.1. Định hướng hệ thống hạ tầng kinh tế:

a) Phát triển công nghiệp:

- Công nghiệp phụ trợ, công nghiệp sạch, hiện đại, thân thiện với môi trường, từng bước phát triển công nghiệp công nghệ cao.

- Diện tích các khu công nghiệp khoảng 2.541ha; trong đó: Các Khu công nghiệp hiện có, diện tích 1.141ha (Khu công nghiệp Đồng Văn I, Đồng Văn I mở rộng, Đồng Văn II, Đồng Văn II mở rộng, hỗ trợ Đồng Văn III và Hòa Mạc); các Khu công nghiệp thành lập mới có diện tích khoảng 1.400ha.

- Diện tích các cụm công nghiệp khoảng 167ha (Cầu Giát, Hoàng Đông, Nha Xá, Dội Tam, Đôn Lương, Yên Lệnh).

b) Phát triển thương mại - dịch vụ:

- Phát triển hệ thống phân phối hiện đại gồm các trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp, siêu thị, trung tâm vận chuyển giao nhận hàng hóa; đầu tư phát triển hệ thống chợ đáp ứng đủ nhu cầu của người dân; hình thành các tuyến phố thương mại buôn bán truyền thống có quy mô nhỏ. Cung cấp dịch vụ logistic tại cảng Yên Lệnh; xây dựng khu logistic, quy mô khoảng 110ha gần với đường vành đai V, gần với tổng thể khu logistic trên địa bàn thành phố Phủ Lý, quy mô từ 200 - 300ha theo đồ án quy hoạch xây dựng vùng Thủ đô.

- Hình thành các trung tâm thương mại, dịch vụ, tiện ích đô thị gần với các khu đô thị mới và khu vực trung tâm đô thị.

c) Phát triển du lịch:

Bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị lịch sử - văn hóa - kiến trúc nghệ thuật của các điểm du lịch văn hóa - lịch sử - tôn giáo - tín ngưỡng trong đô thị; gần với các

trọng điểm du lịch (như di tích đền Lảnh Giang, quần thể di tích Đọi Sơn, các làng nghề truyền thống nổi tiếng; gắn với cảnh quan sông Hồng, sông Châu, sông Duy Tiên, ...; xây dựng Trung tâm lễ hội nước tại khu vực ngã ba sông thuộc Hòa Mạc, Yên Nam, Trác Vãn là Trung tâm tổ chức sự kiện nước hàng năm, bến thuyền du lịch sông Châu Giang, một trong những trung tâm quảng bá du lịch Duy Tiên); xây dựng bến tàu khách du lịch trên sông Hồng (cửa Tắc Giang, đền Lảnh Giang) tạo điểm kết nối du lịch đường thủy trên sông Hồng với các điểm du lịch trên địa bàn thị xã Duy Tiên, huyện Lý Nhân, phố Hiến Hưng Yên và đặc biệt là Khu du lịch quốc gia Tam Chúc.

d) Phát triển nông nghiệp: Giai đoạn đầu, phát triển theo hướng nông nghiệp sinh thái kết hợp với du lịch. Về lâu dài, khi quỹ đất nông nghiệp giảm, định hướng phát triển nông nghiệp sạch ứng dụng công nghệ cao.

8.2. Định hướng hệ thống hạ tầng xã hội:

a) Công trình hạ tầng xã hội đô thị:

- Tổ chức các khu trung tâm khu vực để hoàn thiện kết nối tầng bậc của hệ thống công trình hạ tầng xã hội - dịch vụ đô thị.

- Xây dựng Trung tâm hành chính - chính trị mới của thị xã tại phường Yên Bắc.

- Trung tâm các phường, xã được cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phù hợp với quy mô của đơn vị hành chính.

- Ưu tiên phát triển các công trình thương mại, dịch vụ, tiện ích đô thị, du lịch tại các khu đô thị mới (khu vực Duy Minh, Duy Hải, Đồng Vãn, Hoàng Đông, Yên Bắc, Châu Giang, Tiên Sơn).

- Giai đoạn sau năm 2030, xây dựng bổ sung một số trường Trung học phổ thông, cơ sở y tế, công trình thể dục thể thao phù hợp với quy mô dân số tăng thêm.

- Sân vận động cấp đô thị và các công trình phụ trợ được bố trí tại vị trí tiếp giáp với tuyến tránh mới QL.38 trên địa bàn phường Châu Giang.

- Công viên trung tâm đô thị (vui chơi, giải trí, văn hóa, du lịch) được bố trí tại vị trí tiếp giáp đường trục chính đô thị thuộc phường Hòa Mạc; công viên chuyên đề, được bố trí phía Đông dọc đường tránh QL.1A phường Duy Minh, Duy Hải.

- Quảng trường đô thị được bố trí tại vị trí tiếp giáp đường tránh QL.38, thuộc khu trung tâm hành chính mới.

b) Công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở:

- Phân bố bảo đảm bán kính phục vụ, phù hợp với quy mô dân số theo các giai đoạn quy hoạch, được cụ thể hóa trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

- Tăng cường các tiện ích đô thị hiện đại (câu lạc bộ, nhà sinh hoạt cộng đồng, sân chơi, khu vườn chuyên đề, ...).

- Hình thành các khu phố thương mại dịch vụ tại các khu dịch vụ của đô thị.

c) Khu nhà ở xã hội tập trung:

- Bố trí các Khu nhà ở xã hội có hệ thống hạ tầng, hạ tầng xã hội đồng bộ phục vụ cho các đối tượng công nhân, người lao động trong khu công nghiệp, định hướng quy hoạch gần các khu công nghiệp quy mô dự kiến khoảng 5-15ha, dự

kiến tại khu vực phường Duy Minh, Duy Hải, Đồng Văn, Hoàng Đông, Yên Bắc, xã Tiên Ngoại, Mộc Nam,....

- Các dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở khi triển khai trên địa bàn thị xã, căn cứ vào tình hình nhu cầu thực tế của từng giai đoạn phát triển, quá trình tổ chức thực hiện sẽ xem xét bố trí quỹ đất nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng trong từng dự án theo quy định.

9. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Định hướng phát triển hệ thống giao thông:

a) Đường bộ:

- Đường bộ đối ngoại:

+ Cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình có quy mô 6 làn xe (*nền đường 35,5, mặt đường 32,5m*). Phía Đông đường cao tốc để hành lang 140 - 200m dự trữ cho tuyến đường sắt cao tốc Bắc-Nam và đường gom; phía Tây đường cao tốc để hành lang (35 - 55)m dành cho hệ thống kênh hồ thoát nước mưa và đường gom. Tại khu vực được định hướng hình thành các nút giao liên thông, trục thông được sẽ dành quỹ đất để dự trữ khi hình thành nút (*khu vực nút Phú Thứ, nút khu vực KCN hỗ trợ Đồng Văn III,...*).

+ Tuyến QL.1A đoạn qua thị xã Duy Tiên, quy mô 4 làn xe; tuyến tránh QL.1A có lộ giới 66m, quy mô 6-8 làn xe vùng lõi và bố trí đường gom hai bên.

+ Tuyến QL.37B: Nâng cấp, cải tạo đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng. Đoạn qua đô thị thực hiện theo mặt cắt đường đô thị có lộ giới từ 16,5m-20,5m.

+ Tuyến QL.38: Nâng cấp, cải tạo đạt tiêu chuẩn đường đô thị.

+ Tuyến tránh QL.38 hiện hữu có lộ giới 69m, quy mô 6-8 làn xe vùng lõi và bố trí đường gom hai bên.

+ Xây dựng đoạn tuyến tránh mới, đoạn từ cầu Chợ Lương đến trạm bơm Bút 1 (*khu vực cây xăng tại phường Châu Giang*) có lộ giới 69m, quy mô 6-8 làn xe vùng lõi và bố trí đường gom hai bên (*thay thế đoạn tuyến tránh QL.38 qua trung tâm hành chính*).

+ Tuyến QL.38B: Nâng cấp, cải tạo đạt tiêu chuẩn đường đô thị, có lộ giới 53,5-69m, quy mô 6-8 làn xe vùng lõi và bố trí đường gom hai bên.

+ Vành đai 5 Thủ đô thực hiện theo Quyết định số 561/QĐ-TTg ngày 18/4/2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chi tiết đường Vành đai 5 - Vùng Thủ đô Hà Nội, có lộ giới từ 55-66m. Quy hoạch chung định hướng lộ giới chỉ giới đường đỏ tuyến đường rộng 110m, quy mô 6 làn xe vùng lõi bề rộng 33m, bố trí đường gom song hành hai bên và dải đất dự trữ phát triển.

- Đường trục chính quan trọng:

+ Đường trục chính Bắc-Nam phía Tây đường cao tốc, nối từ QL.38 qua KCN Đồng Văn III, Khu đại học Nam Cao đến thành phố Phủ Lý, lộ giới 68m.

+ Đường trục chính Bắc-Nam phía Đông đường cao tốc, nối từ Bình Lục- Thanh Liêm- Phủ Lý qua khu vực Tiên Sơn, Tiên Ngoại, Yên Bắc, Châu Giang, Mộc Bắc vượt cầu qua sông Hồng kết nối sang thành phố Hưng Yên: đoạn từ

tuyến tránh QL.38 hiện hữu đến thành phố Phủ Lý có lộ giới 78m; đoạn từ tuyến tránh QL.38 đến Mộc Bắc có lộ giới 51m.

+ Đường trục chính Đông-Tây kết nối KCN Đồng Văn IV (huyện Kim Bảng) - Duy Tiên - cảng Yên Lệnh (tuyến N1): đoạn từ cầu qua sông Nhuệ đến đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình có lộ giới 42m; đoạn từ đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình đến cụm cảng Yên Lệnh (đường QL.38B) có lộ giới 69m. Giai đoạn dài hạn nghiên cứu bố trí cầu vượt hoặc hầm chui qua đường QL.1A, đường sắt Bắc Nam, đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình hình thành trục Đông-Tây kết nối liên vùng.

+ Đường trục chính Đông - Tây kết nối đường T3 Kim Bảng - Duy Tiên - Lý Nhân (đường N2): đoạn từ cầu qua sông Nhuệ đến đường QL.1A có lộ giới 46m, đoạn từ QL.1A đến đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình có lộ giới 36m; đoạn từ đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình đến Lý Nhân có lộ giới 42m. Điều chỉnh cục bộ hướng tuyến đường T3 tại khu vực nút giao với đường QL.1A để bố trí cầu vượt qua đường QL.1A, đường sắt Bắc Nam kết nối với KCN hỗ trợ Đồng Văn III; giai đoạn dài hạn bố trí nút giao liên thông với đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình nhằm hình thành trục Đông-Tây kết nối liên vùng.

+ Đường trục chính Đông - Tây kết nối các khu chức năng công nghiệp, giáo dục đào tạo, đô thị trên địa bàn Kim Bảng - Phủ Lý - Duy Tiên - Lý Nhân (tuyến N3): Quy mô mặt cắt trên toàn tuyến có lộ giới 42m. Giai đoạn dài hạn bố trí cầu qua sông Nhuệ, đường QL.1A, đường sắt Bắc Nam, bố trí cầu vượt hoặc hầm chui qua đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình hình thành trục Đông - Tây kết nối liên vùng.

- Giao thông đô thị: Xây dựng hệ thống trục chính đô thị, lộ giới từ 27 - 78m; đường liên khu vực có lộ giới $\geq 17,5$ m.

- Công trình giao thông:

+ Bến xe: Bến xe trung tâm thị xã Duy Tiên tại xã Chuyên Ngoại và Mộc Nam; 01 bến xe tại phường Yên Bắc; 01 bến xe tại phường Duy Hải; 01 bến xe phía Nam tại xã Tiên Sơn.

+ Bãi đỗ xe tĩnh: Xây dựng 04 bãi đỗ xe tập trung (*nổi, ngầm*) tại phường Duy Minh, Yên Nam, Châu Giang, Yên Bắc, xã Trác Văn; quy mô mỗi bãi đỗ xe từ 2 - 5ha.

+ Hệ thống cầu, hầm chui:

. Quy hoạch xây dựng mới (cầu đường bộ, đường sắt): 01 cầu vượt qua sông Hồng để kết nối với thành phố Hưng Yên, 8 cầu qua sông Châu, 7 cầu qua sông Duy Tiên và 3 cầu qua sông Nhuệ.

. Nâng cấp, cải tạo: cầu Nhật Tựu qua sông Nhuệ, cầu Hòa Mạc, cầu đường tránh QL.38 qua sông Duy Tiên, cầu Câu Từ, cầu Đập Phúc, cầu Trác Văn- Chính Lý qua sông Châu, đảm bảo phù hợp với việc nâng cấp, cải tạo các tuyến đường theo quy hoạch.

+ Phân loại và tổ chức các nút giao thông quan trọng:

. Nút giao Phú Thứ dạng khác mức liên thông kết nối giữa đường Vành đai V với đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

. Cải tạo nâng cấp Nút giao Vực Vòng dạng liên thông giữa QL.38 và đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

. Bố trí bổ sung nút giao liên thông tại tuyến đường N3 (Tam Chúc- Lý Nhân) với đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, đồng thời dành quỹ đất dự trữ khu vực nút giao phía Đông đường Cao tốc khi có điều kiện phát triển.

. 09 nút giao dạng trục thông (*cầu vượt hoặc hầm chui*) giữa đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, QL.1A. đường sắt Bắc Nam với các tuyến trục chính Đông – Tây; giữa đường vành đai V Thủ đô với các trục đường cắt qua đường Vành đai V; đồng thời cải tạo, tổ chức giao thông lại một số hầm chui hiện trạng qua đường cao tốc Cầu Giẽ- Ninh Bình để đảm bảo phù hợp với định hướng và kết nối giao thông theo quy hoạch.

b) Đường thủy:

- Tuyến sông Hồng: Hoàn thành cải tạo, nâng cấp chính trị, nạo vét luồng lạch tuyến sông Hồng, đồng thời hiện đại hoá hệ thống thông tin, tín hiệu.

- Tuyến sông Châu: Nạo vét mở rộng sông Châu, từng bước xây dựng hệ thống kè; nghiên cứu phương án cải tạo Âu Tắc Giang, thay thế đập Phúc thành cầu và một số cầu hiện có không đủ chiều cao thông thuyền, nhằm đảm bảo mục tiêu kết nối sông Châu, sông Hồng hình thành tuyến vận tải thủy.

- Hệ thống Cảng:

+ Quy hoạch cảng Yên Lệnh 1 tại xã Chuyên Ngoại. Công suất cảng vận chuyển hàng hóa khoảng 3 triệu tấn/năm.

+ Quy hoạch cảng Yên Lệnh 2 tại xã Mộc Nam.

+ Quy hoạch 03 bến thuyền tại khu vực gần đền Lảnh Giang, Âu Tắc Giang và khu vực Lễ hội Tịnh điền nhằm tăng cường khả năng kết nối các khu, điểm du lịch ven sông Hồng.

c) Đường sắt:

- Đường sắt đôi tốc độ cao: Xuất phát từ ga Ngọc Hồi, đoạn qua phường Bạch Thượng tuyến đi trên cao, sau đó đi song song phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

- Đường sắt nội vùng (*vận tải hành khách*): Tuyến kết nối từ Ga Ngọc Hồi đến ga Phủ Lý, tăng cường kết nối các đô thị trong Vùng Hà Nội. Trên cơ sở tuyến đường sắt Bắc- Nam hiện trạng nâng cấp cải tạo đáp ứng tiêu chuẩn quy định của ngành giao thông.

- Ga đường sắt: Ga Đồng Văn được cải tạo chỉnh trang mặt bằng tạo không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực; nâng cấp tăng cường năng lực khai thác của ga và tuyến.

9.2. Định hướng cao độ nền và thoát nước mưa:

a) Nền xây dựng: Do được hệ thống đê bao bảo vệ nên cao độ không chế nền xây dựng của thị xã Duy Tiên được xác định dựa vào mực nước nội đồng hàng năm.

- Cao độ không chế nền xây dựng cho khu vực dân dụng $H_{xd} \geq 3,0m$.

- Cao độ nền xây dựng khu vực công nghiệp $H_{xd} \geq 3,0m$, nền nhà xưởng cần tôn đến cao độ $H_{ct} \geq 3,5m$.

- Khu vực đã xây dựng (*làng xóm đô thị hóa*) giữ nguyên hiện trạng. Những khu vực có cao độ nền nhỏ hơn cao độ không chế $< 3,0m$, từng bước cải tạo đảm

bảo theo cao độ khống chế chung của khu vực; xây dựng các tuyến cống thoát nước chính thu nước trong các khu dân cư hiện hữu.

b) Thoát nước mưa: Khu vực hiện hữu dùng hệ thống thoát nước nửa riêng, khu vực phát triển mới dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn; Nước mưa theo hệ thống cống thoát ra các kênh tiêu trong khu vực sau đó thoát ra sông Hồng, sông Nhuệ, sông Châu, sông Duy Tiên qua các cống điều tiết hoặc sử dụng các trạm bơm tiêu động lực khi nước ngoài sông lên cao. Khuyến khích áp dụng mô hình thoát nước bền vững cho các khu vực phát triển đô thị.

- Toàn bộ thị xã Duy Tiên chia làm 07 lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây đường QL.1 và phía Bắc đường QL.38. Nước mưa theo đường cống thoát ra sông Nhuệ qua trạm bơm Duy Hải 1, Duy Hải 2 và Giáp Ba.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Tây đường QL.1 và phía Nam đường QL.38. Nước mưa theo đường cống thoát ra sông Nhuệ qua trạm bơm Đồng Vàng, Ngọc Động và Tiên Tân.

+ Lưu vực 3: Khu vực phía Bắc QL.38, kẹp giữa QL.1 và đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ. Nước mưa theo đường cống thoát ra các kênh tiêu A4-6, A4-8 rồi thoát ra sông Giáp Nhất qua trạm bơm Hoàn Uyển và Bùi 1, Bùi 2.

+ Lưu vực 4: Khu vực phía Nam QL.38, kẹp giữa QL.1 và đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ. Nước mưa theo đường cống thoát ra các kênh tiêu A4-6, A4-8 rồi thoát ra sông Châu qua các trạm bơm Lạc Tràng, Lạc Tràng Bộ, Bực, Châu Sơn.

+ Lưu vực 5: Khu vực hữu sông Duy Tiên, phía Bắc QL.38 và phía Đông đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ. Nước mưa theo đường cống thoát ra sông Duy Tiên qua trạm bơm Bùi 1.

+ Lưu vực 6: Khu vực hữu sông Duy Tiên, phía Nam QL.38 và phía Đông đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ. Nước mưa theo đường cống thoát ra sông Duy Tiên, sông Châu qua trạm bơm Chợ Lương, Điệp Sơn, Tiên Phong, Lạc Tràng Bộ, Bực, Châu Sơn.

+ Lưu vực 7: Toàn bộ khu vực tả sông Duy Tiên. Nước mưa theo đường cống thoát ra sông Duy Tiên, sông Châu, sông Hồng qua trạm bơm Bút 1, Bút 2, Trác Văn, Yên Lệnh,...

- Các công trình đầu mối: Nâng cấp, cải tạo năng lực tiêu của các trạm bơm trên địa bàn để đảm bảo tiêu với hệ số tiêu cho khu công nghiệp, đô thị $q = 20 \text{ l/s/ha}$; khu nông thôn, cơ sở sản xuất phân tán $q = 10 \text{ l/s/ha}$, cho nông nghiệp: $q = 8 \text{ l/s/ha}$.

- Cải tạo, mở rộng, kiên cố hóa các trục tiêu thoát nước chính như kênh A4-6, A4-8, A4-13, A4-4, xây mới kênh hở ra trạm bơm Đồng Vàng, Tiên Tân,.... Hạ cốt đáy kênh I4-8, Mộc Nam thành trục tiêu thoát nước chính để nâng cao năng lực tiêu thoát nước trên địa bàn ra các công trình đầu mối. Bố trí một số hồ điều hòa gần với công viên cây xanh, có nhiệm vụ điều hòa tiêu thoát nước cho khu vực, đồng thời tạo không gian, cảnh quan cho đô thị.

9.3. Định hướng cấp nước:

a) Nguồn nước: Từ nay đến năm 2030 sử dụng nguồn nước mặt sông Hồng cho phần lớn khu vực nội thị và ngoại thị; nguồn nước ngầm tại chỗ cho khu vực

còn lại, thông qua các giếng khoan đạt chuẩn. Các nhà máy nước ngầm cấp cho Khu công nghiệp Đồng Văn 1, 2 được sử dụng theo giai đoạn được cấp phép khai thác và chuyển dần sang sử dụng nguồn nước mặt. Sau năm 2030, toàn bộ nguồn nước cấp cho thị xã Duy Tiên là nước mặt sông Hồng.

b) Phân vùng cấp nước (02 phân vùng):

- Phân vùng I: Gồm toàn bộ khu vực phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

+ Khu vực phía Bắc phân vùng I, được cấp nước bởi các nhà máy nước Mộc Nam: 5.000 m³/ngđ - 10.000 m³/ngđ; Chuyên Ngoại: 5.300 m³/ngđ - 10.000 m³/ngđ; và một phần nhà máy nước Sông Hồng công suất 200.000-300.000 m³/ngđ.

+ Khu vực phía Nam phân vùng I, chủ yếu được cấp nước bởi nhà máy nước Đồi Sơn công suất 12.000 m³/ngđ và nhà máy nước Châu Sơn công suất 2.300 m³/ngđ, các khu vực mới phát triển được cấp hỗ trợ từ nhà máy nước Sông Hồng.

- Phân vùng II: Gồm toàn bộ khu vực phía Tây đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình. Nguồn nước cấp cho phân vùng II được cung cấp chủ yếu từ nhà máy nước Sông Hồng thông qua tuyến ống truyền dẫn D1000+D1400 qua trạm bơm tăng áp Duy Tiên và các trạm bơm tăng áp trong khu công nghiệp Đồng Văn I và Đồng Văn II với công suất lần lượt 6.000 m³/ngđ và 2.000 m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng vòng trên cơ sở mạng lưới cấp nước hiện có thiết kế bổ sung cho phù hợp. Cấu trúc chung của mạng lưới đường ống cấp nước được chia làm 3 cấp có đường kính D100 - D1400 mm. Bố trí trạm bơm tăng áp tại khu vực phường Yên Bắc khu vực phía Nam nút giao Vực Vòng.

9.4. Định hướng cấp điện:

a) Nguồn và lưới điện cao áp:

- Xây mới trạm 220/110/22KV Duy Tiên có công suất 1x250MVA tại xã Yên Nam giáp với phường Tiên Nội. Đến năm 2050 nâng công suất thành 2x250MVA.

- Xây dựng đường dây mạch kép cấp điện cho trạm 220KV Duy Tiên từ trạm 220KV Thái Bình có chiều dài trên thị xã Duy Tiên 2,7km.

- Xây mới các trạm 110/22KV: Trạm Đồng Văn II, công suất 1x63MVA; trạm Hòa Mạc, công suất 1x63MVA; trạm Duy Tiên, công suất 1x25MVA; trạm Duy Tiên II, công suất 1x63MVA; trạm 110/22kV Mộc Nam, công suất 1x63MVA.

- Giai đoạn đến 2050 nâng công suất các trạm 110/22KV: Trạm 110kV Đồng Văn II lên 2x63MVA; trạm Hòa Mạc lên 40+63MVA; trạm Duy Tiên lên 2x25MVA; trạm Duy Tiên II lên 2x63MVA; trạm Mộc Nam lên 40+63MVA.

- Lưới 110kV giai đoạn đến 2030: Cải tạo, kết hợp xây mới các tuyến đường dây 110KV để cấp điện cho các trạm 110/22Kv trên địa bàn thị xã.

b) Lưới trung áp:

- Đối với khu vực nội thị, cải tạo dần về cấp điện áp 22kV, hạ ngầm khi có điều kiện, từng bước xóa bỏ các trạm trung gian hiện có. Lưới điện trung thế được

thiết kế mạch vòng vận hành hở. Chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 60-70% công suất so với công suất mang tải cực đại.

- Đối với khu vực ngoại thị được thiết kế hình tia, các đường trục dài đặt thêm máy cắt phân đoạn có thiết bị đóng lặp lại.

- Khu vực nội thị đường trục dùng cáp ngầm tiết diện 240mm^2 , đường nhánh tiết diện $> 95\text{mm}^2$, khu vực ngoại thị đường trục dùng cáp hoặc dây bọc tiết diện $> 95\text{mm}^2$, đường nhánh tiết diện $> 70\text{mm}^2$.

- Hoàn thiện lưới chiếu sáng đảm bảo các tuyến đường đều được chiếu sáng đúng quy chuẩn.

9.5. Định hướng phát triển hệ thống viễn thông:

Đầu tư xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng thông tin liên lạc, đảm bảo cung cấp đầy đủ các loại hình dịch vụ viễn thông. Ngầm hóa hệ thống cáp thông tin liên lạc tại khu vực trung tâm đô thị, các khu đô thị mới và khu vực công trình công cộng đô thị. Từng bước hạ ngầm cáp thông tin liên lạc tại các khu đô thị hiện hữu.

9.6. Định hướng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt: Sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp giữa hệ thống nửa riêng tại các khu vực hiện trạng và hệ thống riêng hoàn toàn tại các khu vực mới phát triển.

- + Toàn bộ nước thải sinh hoạt của khu vực nội thị được tập trung về 06 trạm xử lý nước thải theo 06 lưu vực chính. Xây dựng các trạm xử lý cho các đô thị có công suất từ $2.000\text{m}^3/\text{ngày}$ đến $12.000\text{m}^3/\text{ngày}$. Công thoát nước thải có tiết diện $D300\div D600$.

- + Khu vực ngoại thị: Từng bước xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải khu vực ngoại thị đối với các khu vực mật độ cao, dự phòng quỹ đất xây dựng trạm xử lý công nghệ chi phí thấp. Đối với các khu vực mật độ thấp, áp dụng mô hình xử lý nước thải tại chỗ như bể tự hoại cải tiến kết hợp hệ thống xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên. Chất thải từ khu vực chăn nuôi hộ gia đình xử lý qua hầm bể Biogas. Tái sử dụng nước thải sau xử lý để phục vụ nông nghiệp.

- Nước thải khu, cụm công nghiệp: Xây dựng trạm xử lý nước thải theo dự án riêng phục vụ Khu, cụm công nghiệp, đảm bảo đạt tiêu chuẩn theo quy định khi xả ra hệ thống thoát nước của đô thị.

- Nước thải y tế: Xử lý cục bộ nước thải và khử trùng trước khi chảy vào hệ thống thoát nước thải của đô thị.

b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Nhu cầu thu gom, xử lý chất thải rắn khoảng 785 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn gồm nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp, tiêu huỷ theo quy định.

- Giải pháp thu gom: Bố trí một số điểm trung chuyển chất thải rắn tại các khu vực gần khuôn viên cây xanh, nơi công cộng và khu công nghiệp tập trung, sau đó được vận chuyển đến khu liên hiệp xử lý CTR tập trung của tỉnh tại huyện Thanh Liêm để xử lý.

c) Quy hoạch nghĩa trang:

- Quy hoạch nghĩa trang tập trung của thị xã Duy Tiên tại khu vực Yên Nam, diện tích khoảng 20ha.

- Các khu vực nghĩa trang hiện trạng đóng cửa, bố trí cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan gần với không gian mặt nước nhằm giảm mức độ ảnh hưởng của nghĩa trang với các khu chức năng trong đô thị.

- Nhà tang lễ: Xây dựng 1 nhà tang lễ 10.000 m² thuộc khu vực Hòa Mạc (gắn với khu vực bệnh viện) phục vụ cho khu vực đô thị và các xã trong vùng.

10. Đánh giá môi trường chiến lược

- Khuyến khích phát triển mô hình kiến trúc xanh; duy trì, mở rộng và bảo vệ diện tích mặt nước; sử dụng công nghệ thân thiện môi trường trong các lĩnh vực sản xuất và sinh hoạt; sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, sử dụng năng lượng sạch; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên khoáng sản, nguồn nước, đảm bảo các quy định về môi trường.

- Xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường tại các khu, cụm công nghiệp, khu khai thác khoáng sản, khu vực làng nghề và các khu vực khác có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

- Khu, cụm công nghiệp: Áp dụng hệ thống quản lý và bảo vệ môi trường theo Bộ tiêu chuẩn ISO 14001:2015.

- Khu vực nội thị: Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa.

- Khu vực ngoại thị: Đầu tư hệ thống, thiết bị cho việc phân loại và thu gom rác thải sinh hoạt; xây dựng hệ thống thoát nước hợp vệ sinh; quy hoạch các khu chăn nuôi, giết mổ gia súc, gia cầm tập trung; áp dụng các quy trình sản xuất công nghệ cao, sạch trong sản xuất nông nghiệp.

- Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu: Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu; huy động nguồn lực để củng cố, nâng cấp hệ thống công trình phòng chống lũ, bão.

11. Các chương trình chiến lược và dự án ưu tiên đầu tư

11.1. Các chương trình chiến lược:

- Triển khai điều chỉnh các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 làm cơ sở thu hút đầu tư xây dựng đảm bảo đồng bộ.

- Đề án khắc phục, cải tạo môi trường khu vực sông Nhuệ Đáy, khu vực phía Tây sông Đáy.

- Đề án cải tạo, nạo vét chỉnh trang làm sống lại sông Châu.

11.2. Dự án hạt nhân trọng điểm:

- Dự án tuyến đường vành đai 5 qua địa phận thị xã Duy Tiên.

- Dự án đoạn tuyến tránh QL.38 qua phường Châu Giang

- Dự án tuyến đường phía Đông kết nối thành phố Phủ Lý và thành phố Hưng Yên (QL.37B mới dự kiến).
- Dự án cụm cảng Yên Lệnh.
- Dự án KCN Đồng Văn III, KCN Đồng Văn I mở rộng, cụm công nghiệp Châu Giang.
- Nhà máy cấp nước sông Hồng, hệ thống cấp nước truyền tải.
- Dự án trạm xử lý nước thải tập trung phục vụ đô thị theo từng khu vực.

11.2. Dự án hỗ trợ, mở rộng khả năng kết nối, thu hút dân cư:

- a) Các dự án giao thông: Dự án tuyến đường ngang kết nối KCN Đồng Văn IV với cảng Yên Lệnh; Dự án tuyến đường ngang tiếp nối tuyến đường T3 của Kim Bảng vào Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, trong đó có cầu vượt qua đường QL.1A, đường sắt.
- b) Các dự án thương mại, dịch vụ: Dự án Khu thương mại, dịch vụ dọc tuyến tránh QL.38 hiện hữu; Dự án Trung tâm lễ hội nước Châu Giang; Dự án Logistic gắn với đường vành đai 5; Dự án Trung tâm hành chính thị xã mới tại phường Yên Bắc.
- c) Các dự án công nghiệp: Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu, cụm công nghiệp thành lập mới.
- d) Các dự án hạ tầng kỹ thuật khác: Hệ thống điện cao thế, trung thế; Dự án xây dựng, cải tạo hệ thống kênh mương công trình thủy lợi; Dự án xây dựng hồ điều hòa gắn với công viên trung tâm đô thị; Nhà tang lễ, Nghĩa trang tập trung.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên:

- Phối hợp với Sở Xây dựng: Tổ chức công bố công khai Đồ án quy hoạch để cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết, thực hiện; triển khai chương trình phát triển đô thị theo đúng quy định hiện hành.
- Tổ chức rà soát và lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị phù hợp với Đồ án quy hoạch chung được duyệt. Xây dựng và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị, làm cơ sở cho quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn thị xã; Tổ chức lập hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới theo quy định hiện hành.

2. Sở Xây dựng: Kiểm tra, giám sát công tác quản lý xây dựng trên địa bàn thị xã theo Quyết định này; tham gia quản lý xây dựng đô thị đảm bảo tuân thủ quy hoạch theo phân cấp và các quy định hiện hành.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch chung thị xã Duy Tiên được duyệt.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh các cơ chế, chính sách, nguồn lực để thực hiện các dự án đầu tư theo Quy hoạch chung thị xã được phê duyệt theo trình tự ưu tiên từng giai đoạn đảm bảo tiến độ và đúng 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; Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới; Ban Quản lý các Khu công nghiệp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như điều 3;
 - TTTU, TTHĐND tỉnh (để b/c);
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - VPUB: LĐVP(3), GTXD, TNMT, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- DH - 2021/QĐ.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Anh Chức

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Số: 2452 /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 29 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch
phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Xây dựng năm 2014; 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 năm 2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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; 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: 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; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Kết luận của Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị Giao ban tuần ngày 21/12/2022 (Văn phòng Ủy ban thông báo số 3859/TB-VPUB ngày 22/12/2022);

Theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 phê duyệt quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1386/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 1658/QĐ-UBND ngày 5/9/2022 phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Theo Văn bản số 670/UBND-GTXD ngày 24/3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chủ trương lập các quy hoạch phân khu trên địa bàn thị xã Duy Tiên;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên (tại Tờ trình số 355/TTr-UBND ngày 26/10/2022); của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 3377/TTr-

SXD ngày 13/12/2022; kèm theo Báo cáo thẩm định số 3341/BC-SXD ngày 08/12/2022).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên.

3. Lý do điều chỉnh

Theo Khoản 2, Điều 53 Luật quy hoạch năm 2017, quy định Việc điều chỉnh quy hoạch được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau đây: *“Có sự điều chỉnh của quy hoạch cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch hoặc có sự mâu thuẫn với quy hoạch cùng cấp”*. Theo Khoản 1 Điều 47 Luật quy hoạch đô thị năm 2009 được sửa đổi bởi Khoản 8 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch quy định về Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị: *“Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc điều chỉnh về địa giới hành chính làm ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch”*.

Đối chiếu với các quy định trên, Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt (tại Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021), theo đó một số khu vực thuộc quy hoạch phân khu phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (đã được phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 19/7/2019) cần được nghiên cứu điều chỉnh để phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, của thị xã. Vì vậy, đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên cần được lập điều chỉnh để phù hợp với các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, phù hợp với quy hoạch chung thị xã đã được phê duyệt.

4. Mục tiêu, tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu

4.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt.

- Xây dựng và phát triển phường Đồng Văn cùng với các khu vực kề cận (các phường: Duy Minh, Hoàng Đông, Tiên Nội, Yên Bắc, Bạch Thượng) trở thành khu vực phát triển đồng bộ, hiện đại về đô thị, thương mại dịch vụ, công nghiệp phía Tây Bắc thị xã Duy Tiên.

- Rà soát các dự án trên địa bàn để khớp nối hạ tầng chung đảm kết nối đồng bộ, đồng thời kết hợp nâng cấp, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong các khu dân cư hiện trạng.

- Làm cơ sở để lập các quy hoạch chi tiết, đề xuất dự án đầu tư, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được duyệt.

4.2. Tính chất:

- Là một trong những khu vực phát triển trọng tâm về Công nghiệp, dịch vụ thương mại tập trung của đô thị. Đóng vai trò là đầu mối giao thông quan trọng cả về đường bộ và đường sắt, kết nối với các huyện, thị xã và thành phố trong tỉnh, kết nối với thủ đô Hà Nội.

- Là đơn vị hành chính cấp phường có các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại. Các khu dân cư cũ được cải tạo, nâng cấp và được kết nối đồng bộ với các khu chức năng mới.

4.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích: toàn bộ diện tích đất tự nhiên phường Đồng Văn khoảng 558,88ha.

- Quy mô dân số: khoảng 19.500 người.

4.4. Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch: gồm toàn bộ địa giới hành chính phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp các phường: Bạch Thượng, Duy Minh;
- Phía Nam giáp các phường: Hoàng Đông, Tiên Nội;
- Phía Đông giáp các phường: Yên Bắc, Tiên Nội;
- Phía Tây giáp các phường: Duy Minh, Hoàng Đông.

5. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất, định hướng phát triển không gian và các khu vực chức năng đô thị

5.1. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất: quy hoạch sử dụng đất cơ bản tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu phường Đồng Văn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 đồng thời cập nhật điều chỉnh một số nội dung cho phù hợp Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, các đồ án quy hoạch trong khu vực được phê duyệt, các dự án được triển khai. Cụ thể:

- Đối với khu số 1 (*phía Bắc đường QL38*): Giảm diện tích đất công trình công cộng, tăng diện tích đất ở mới, đất cây xanh.

- Khu số 2 (*phía Tây đường 68m, phía Bắc đường 42*): bổ sung cây xanh cách ly khu công nghiệp Đồng Văn III, trường mầm non (*phía Tây nhà ở xã hội*); điều chỉnh lô đất TMDV thành đất hỗn hợp, điều chỉnh lô đất hỗn hợp (lô đất 02-HH1) thành đất cây xanh và đất TMDV, cập nhật dự án nhà ở xã hội, vị trí trụ sở công an phường (*về phía Bắc khu nhà ở xã hội*), vị trí bố trí trụ sở công an phường trước đây điều chỉnh thành cây xanh cách ly nghĩa trang, điều chỉnh lô đất trường tiểu học (02-TH8) thành đất nhà văn hóa, tăng diện tích đất ở mới khu vực phía Tây Nam tổ dân phố Đồng Văn.

- Khu số 3 (*phía Đông đường 68, phía Bắc đường 42*): bổ sung một số công trình công cộng đô thị còn thiếu như trường mầm non, bãi đỗ xe, đất cây xanh; điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ (giáp đường gom cao tốc) thành đất hỗn hợp, lô đất hỗn hợp (03-HH1) phía Bắc nghĩa trang và lô đất ở mới (03-OM3) phía Bắc tổ dân phố Sa Lao thành đất trường học, điều chỉnh lô đất ở mới (03-OM1) phía Tây Nam tổ dân phố Sa Lao thành đất TMDV.

- Đối với khu vực phía Tây đường QL.1A: bổ sung các tuyến đường kết nối với QL.1A; bổ sung công trình công cộng (trạm y tế); rà soát hiện trạng mặt nước (*các ao hồ không san lấp*), công trình tôn giáo (*chùa Cảnh Phúc*).

- Chuyển một số loại đất (*trung tâm y tế, cơ quan, trụ sở công ty, công an KCN, cảnh sát PCCC KCN...*) từ đất dân dụng sang đất ngoài dân dụng theo quy định của Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng. Các khu vực còn lại giữ nguyên theo Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 của UBND tỉnh.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

TT	Loại đất	Theo QĐ số 1386/QĐ-UBND ngày 19/7/2019		Điều chỉnh		Tăng (+) giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất dân dụng	185,80	33,25	183,11	32,76	-2,69
1	Đất nhóm ở	132,80	23,76	133,49	23,89	+0,69
	Đất nhóm ở mới	35,72	6,39	21,20	3,79	-14,52
	Đất nhóm ở hiện trạng	97,08	17,37	108,56	19,42	+11,48
	Đất khu nhà ở xã hội	0,00	0,00	3,73	0,67	+3,73
2	Đất công trình công cộng đơn vị ở	5,39	0,96	12,82	2,29	+7,43
	Đất cơ quan (trụ sở UBND phường, trụ sở công an phường, công an KCN, cảnh sát PCCC KCN, hợp tác xã...)	0,43	0,08	0,00	0,00	-0,43
	Chợ	1,37	0,25	1,36	0,24	-0,01
	Nhà văn hóa khu ở	0,90	0,16	1,84	0,33	+0,94
	Trạm y tế	0,16	0,03	0,60	0,11	+0,44
	Mầm non	1,16	0,21	2,21	0,40	+1,05
	Tiểu học	2,13	0,38	3,39	0,61	+1,26
	Trung học cơ sở	1,37	0,25	3,42	0,61	+2,05
3	Đất công trình y tế cấp đô thị	0,91	0,16	0,00	0,00	-0,91
	Phòng khám đa khoa Đồng Văn	0,91	0,16	0,00	0,00	-0,91
4	Đất giáo dục đào tạo cấp đô thị	3,13	0,56	2,73	0,49	-0,40
	Trường trung học phổ thông	3,13	0,56	2,73	0,49	-0,40
5	Đất công trình TDTT cấp đơn vị ở và cấp đô thị	4,31	0,77	1,88	0,34	-2,43
	Sân vận động	2,44	0,44	0,00	0,00	-2,44
	Sân thể thao	1,87	0,33	1,88	0,34	+0,01
6	Đất công trình thương mại dịch vụ cấp đô thị	10,53	1,88	14,19	2,54	+3,66
	Trung tâm thương mại, siêu thị	7,51	1,34	9,62	1,72	+2,11
	Đất hỗn hợp	3,02	0,54	4,57	0,82	+1,55
7	Đất công cộng khác	6,42	1,15	0,39	0,07	-6,03
8	Đất cơ quan, trụ sở, công ty	5,75	1,03	0,00	0,00	-5,75
9	Đất cây xanh, công viên, vườn hoa	16,56	2,96	17,61	3,15	+1,05

<i>TT</i>	<i>Loại đất</i>	Theo QĐ số 1386/QĐ-UBND ngày 19/7/2019		Điều chỉnh		<i>Tăng (+) giảm (-) (ha)</i>
		<i>Diện tích (ha)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>Diện tích (ha)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>	
II	Đất ngoài dân dụng	373,08	66,75	375,77	67,24	+2,69
1	Đất công nghiệp	202,00	36,14	200,46	35,87	-1,54
2	Đất trụ sở cơ quan	0,00	0,00	2,53	0,45	+2,53
	<i>Trụ sở UBND phường</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,43</i>	<i>0,08</i>	<i>+0,43</i>
	<i>Đất cơ quan, trụ sở, công ty</i>		<i>0,00</i>	<i>2,10</i>	<i>0,38</i>	<i>+2,10</i>
3	Đất an ninh quốc phòng (công an phường, công an KCN, cảnh sát PCCC KCN, quân sự...)	0,00	0,00	2,21	0,40	+2,21
4	Đất trung tâm y tế (Phòng khám đa khoa Đồng Văn)	0,00	0,00	0,91	0,16	+0,91
5	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,24	0,04	0,70	0,13	+0,46
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật & nghĩa trang	1,03	0,18	1,01	0,18	-0,02
	<i>Đất trạm điện</i>	<i>0,69</i>	<i>0,12</i>	<i>0,59</i>	<i>0,11</i>	<i>-0,10</i>
	<i>Đất trạm xử lý nước thải</i>	<i>0,34</i>	<i>0,06</i>	<i>0,42</i>	<i>0,08</i>	<i>+0,08</i>
7	Đất nghĩa trang	2,86	0,51	2,29	0,41	-0,57
8	Đất giao thông	134,49	24,06	129,31	23,14	-5,18
	<i>Đường giao thông</i>	<i>133,30</i>	<i>23,85</i>	<i>127,54</i>	<i>22,82</i>	<i>-5,76</i>
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>1,19</i>	<i>0,21</i>	<i>1,77</i>	<i>0,32</i>	<i>+0,58</i>
9	Mặt nước	23,09	4,13	17,59	3,15	-5,50
10	Đất cây xanh	9,37	1,68	18,76	3,36	+9,39
	<i>Đất trung tâm thể dục, thể thao (sân vận động)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>2,44</i>	<i>0,44</i>	<i>+2,44</i>
	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	<i>9,37</i>	<i>1,68</i>	<i>16,32</i>	<i>2,92</i>	<i>+6,95</i>
	Tổng	558,88	100,00	558,88	100,00	0,00

5.2. Điều chỉnh định hướng phát triển không gian và các khu vực chức năng đô thị: các nội dung chính cơ bản tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu phường Đồng Văn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 19/07/2019 và cập nhật điều chỉnh một số nội dung theo Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 và các đồ án có liên quan, theo đó quy hoạch phân khu chia phường Đồng Văn thành 4 khu cụ thể gồm:

a. Khu số 1 (*Khu vực phía Bắc đường QL.38, gồm khu đô thị và KCN Đồng Văn I*): Diện tích khoảng 137,35ha, với dân số khoảng 3.000 người.

- Quy hoạch sử dụng đất: Phát triển chủ yếu về công nghiệp trên cơ sở khu công nghiệp Đồng Văn I hiện hữu và hình thành Khu nhà ở mới có hạ tầng đồng bộ gắn với cải tạo chỉnh trang khu dân cư cũ nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển sau này.

- Phát triển kiến trúc hiện đại, cao tầng đối với khu thương mại - dịch vụ; chỉnh trang mặt đứng tuyến phố chính.

b. Khu số 2 (Khu vực phía Nam đường QL.38, phía Tây đường trục 68m đến KCN Đồng Văn III): diện tích khoảng 146,50ha, với dân số khoảng 10.000 người; Khu số 3 (Khu vực phía Nam đường QL.38, phía Đông đường trục 68m đến KCN Đồng Văn III): diện tích khoảng 105,58ha, với dân số khoảng 6.500 người. Đây là khu vực đô thị lõi có mật độ xây dựng cao. Các khu đô thị mới hiện đại, tiện ích được đầu tư đồng bộ. Các khu dân cư cũ từng bước được cải tạo, chỉnh trang theo hướng hiện đại, có bản sắc hài hòa với khu đô thị mới.

c. Khu số 4 (Thuộc KCN Đồng Văn III): diện tích khoảng 169,45ha. Toàn bộ diện tích này thuộc một phần Khu công nghiệp Đồng Văn III.

- Quy hoạch sử dụng đất: đất cây xanh công viên, mặt nước, cây xanh cách ly; đất công nghiệp, đất giao thông và các công trình hạ tầng đầu mối, công trình thương mại dịch vụ, văn phòng phục vụ Khu công nghiệp.

- Phát triển công nghiệp hỗ trợ, theo hướng sử dụng công nghệ cao, công nghệ thân thiện với môi trường. Các công trình Nhà máy được đầu tư xây dựng đồng bộ, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với tổng thể không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

5.3 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Bố cục phát triển không gian:

- Khu vực dân cư hiện hữu: Cải tạo, hoàn thiện các khu dân cư hiện hữu theo hướng tôn trọng cấu trúc khu dân cư hiện hữu, kết nối hiệu quả với các khu dân cư mới và các khu vực xung quanh. Kết nối với hệ thống giao thông toàn khu vực. Phát triển quỹ đất ở mới và bổ sung một số quỹ đất công cộng tại những vị trí xen kẽ giữa tuyến đường giao thông với khu dân cư cũ, kết hợp không gian cây xanh, cảnh quan tự nhiên; hình thành điểm nhấn cho khu vực.

Khu vực dân cư mới: Phát triển các khu dân cư mới theo hướng hiện đại, tiện nghi, đáp ứng đa dạng nhu cầu về nhà ở, bố trí quỹ đất xây dựng khu nhà ở tái định cư, nhà ở cho công nhân và chuyên gia đến sinh sống và làm việc tại khu công nghiệp đảm bảo hình thành môi trường sống xanh, sinh thái có kiến trúc đồng bộ; đáp ứng đầy đủ các công trình công cộng, dịch vụ phục vụ đơn vị ở, gắn với các không gian xanh.

- Khu vực trung tâm đô thị: bố trí khu trụ sở cơ quan hành chính cấp đơn vị ở; Khu công trình thương mại - dịch vụ, tiện ích đô thị; khu công trình thể dục thể thao kết hợp quảng trường và vườn hoa cây xanh; khu trường học đáp ứng nhu cầu phát triển dân số của từng khu vực.

- Khu công nghiệp Đồng Văn I đã có, Khu công nghiệp Đồng Văn III đang đầu tư phát triển có công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường làm động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của phường nói riêng và thị xã Duy Tiên nói chung.

- Chú trọng gìn giữ khu vực cây xanh, mặt nước trong đô thị; xây dựng các tuyến giao thông liên khu vực với trục không gian hướng về các khu cây xanh mặt nước lớn.

- Bố trí đất tái định cư xen kẽ với dân cư hiện trạng. Khu vực dân cư quy hiện trạng sẽ được cải tạo chỉnh trang - hòa nhập chung với khu đô thị.

- Các khu vực nghĩa trang hiện trạng đóng cửa, bố trí cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan gắn với không gian mặt nước nhằm giảm mức độ ảnh hưởng của khu vực nghĩa trang với các khu chức năng trong đô thị, tạo lập các không gian mở cho đô thị. Hệ thống cây xanh mặt nước được liên thông trong toàn bộ đô thị.

b) Thiết kế đô thị:

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm: là khu vực bố trí các cơ quan hành chính, công trình dịch vụ công cộng kết hợp với công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ cùng với cảnh quan cây xanh, hồ nước tạo nên điểm nhấn đô thị, có kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng trung bình.

- Trục không gian chính: trên các trục đường cao tốc Cầu Giẽ- Ninh Bình, QL.38, đường trục chính đô thị rộng 68m, trục đường chính rộng 41m. Được bố trí các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, hỗn hợp cao tầng, với hình thái kiến trúc hiện đại là điểm nhấn cho khu vực, có sự chuyển tiếp hài hòa giữa không gian thương mại, dịch vụ và nhà ở, công nghiệp. Các trục đường khu vực kết hợp với tổ chức không gian các nhóm nhà ở, kết hợp hài hòa giữa kiến trúc cũ, truyền thống với kiến trúc hiện đại để giữ gìn bản sắc văn hóa truyền thống.

- Tuyến đường trục chính đô thị (đường 68m) kết nối các khu vực phát triển công nghiệp trung, khu đào tạo nguồn nhân lực, khu đô thị dịch vụ thương mại, khu trung tâm y tế chất lượng cao giữa thị xã Duy Tiên và TP. Phủ Lý. Đây là trục động lực quan trọng thúc đẩy phát triển kinh tế của tỉnh Hà Nam. Các công trình nhà ở tại hai bên tuyến đường này được điều chỉnh nâng tầng cao (từ 3, 4 tầng thành chiều cao từ 5 ÷ 7 tầng) nhằm tận dụng vỉa hè rộng rãi xây dựng các công trình cao tầng với kiến trúc hiện đại phù hợp với tính chất tuyến phố thương mại.

- Khu vực không gian mở: các công trình công cộng - dịch vụ đơn vị ở (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế, nhà văn hóa, chợ, trụ sở cơ quan,...), khu vực cây xanh, mặt nước và công trình thể dục thể thao có kiến trúc hiện đại, kết hợp với cây xanh đường dạo tạo cảnh quan không gian cho công trình. Khu vực bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật bố trí cây xanh quanh khu đất, công trình xây dựng mật độ thấp, mật độ cây xanh lớn, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu xây dựng theo hướng xanh, bền vững.

- Công trình điểm nhấn: được xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian, trên các trục đường giao thông đối ngoại đường gom đường cao tốc, trục đường giao thông chính (trục đường 68m) là các công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp cao tầng cụ thể tại vị trí các lô (2-HH1, 3-TM1, 3-TM2, 3-TM3, 3-TM4, 3-HH1, 3-HH2, 3-HH3, 3-OM12).. Với hình thái kiến trúc hiện đại được định dạng mặt đứng với chiều cao không quá 12 tầng, riêng với lô 3-TM2 chiều cao từ 9÷25 tầng, khoảng lùi từ 6÷10m kết hợp cây xanh, đèn trang trí tạo hình tại các công trình tạo lập hình ảnh đặc trưng và là điểm nhấn cho khu vực.

- Điều chỉnh tầng cao lô đất 3-OM12 từ 5 tầng lên từ 9 ÷ 15 tầng nhằm phục vụ nhu cầu nhà ở công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn.

- Khu vực các lô phố: kết hợp hài hòa giữa không gian công trình với cây xanh vườn hoa, cây xanh trên các tuyến đường, mật độ xây dựng gộp 60% tầng

cao tối đa 5÷7 tầng, có kiến trúc hiện đại. Đề xuất giải pháp đối với kiến trúc dân cư hiện trạng đảm bảo hài hòa giữa kiến trúc cũ, truyền thống với kiến trúc hiện đại. Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu thống nhất trên các tuyến đường, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông: hệ thống giao thông khu vực tuân thủ đồ án Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên và đồ án quy hoạch phân khu phường Đồng Văn đồng thời được cập nhật, điều chỉnh và bổ sung cho phù hợp, cụ thể:

a. Giao thông đối ngoại: mạng lưới giao thông đối ngoại gồm các tuyến đường Quốc lộ đi qua địa phận phường Đồng Văn (*đường QL.1A, đường QL38*) thực hiện theo Quyết định 1386/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 do các tuyến đường này đảm bảo phù hợp quy hoạch chung thị xã Duy Tiên được phê duyệt.

b. Giao thông đô thị: trên cơ sở mạng lưới giao thông cấp đô thị, phân khu và tổ chức giao thông các đường cấp khu vực theo mạng lưới ô bàn cờ, đảm bảo an toàn giao thông, tính độc lập của từng cụm công trình, khả năng liên kết giữa các khu chức năng trong đô thị. Tuân thủ quy mô, hướng tuyến theo quy hoạch chung thị xã Duy Tiên được phê duyệt:

- Hệ thống đường chính đô thị:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 68m: 12m (*hè*) + 15m (*lòng đường*) + 14m (*GPC*) + 15m (*lòng đường*) + 12m (*hè*).

+ Mặt cắt 1'-1' rộng 33,5m đến 41m: 4m đến 6,75m (*hè*) + 11,25m (*lòng đường*) + 3m đến 5m (*GPC*) + 11,25m (*lòng đường*) + 4m đến 6,75m (*hè*).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 42m: 5m (*hè*) + 11,5m (*lòng đường*) + 9m (*GPC*) + 11,5m (*lòng đường*) + 5m (*hè*).

- Hệ thống đường cấp khu vực:

+ Mặt cắt 2'-2' rộng 42m: 6m (*hè*) + 7m (*lòng đường*) + 16m (*GPC*) + 7m (*lòng đường*) + 6m (*hè*).

+ Mặt cắt 3-3 rộng 38,5m: 5m (*hè phía Nam*) + 10,5m (*lòng đường*) + 13,5m (*2m hè + 9,5m mương + 2m hè*) + 5,5m (*lòng đường*) + 4m (*hè phía Bắc*).

+ Mặt cắt 4-4 rộng 45m: 5m (*hè phía Tây*) + 7m (*lòng đường*) + 16m (*1m hè + 10m mương + 5m hè*) + 15m (*lòng đường*) + 2m (*hè phía Đông*).

+ Mặt cắt 5-5 rộng 36m: 6m (*hè*) + 7,5m (*lòng đường*) + 9m (*GPC*) + 7,5m (*lòng đường*) + 6m (*hè*).

+ Mặt cắt 5'-5' rộng 36m: 8m (*hè*) + 7,5m (*lòng đường*) + 5m (*GPC*) + 7,5m (*lòng đường*) + 8m (*hè*).

+ Mặt cắt 6-6 rộng 33m đến 35m: 5m (*hè*) + 10,5m (*lòng đường*) + 2m đến 4m (*GPC*) + 10,5m (*lòng đường*) + 5m (*hè*).

+ Mặt cắt 7'-7' rộng 29m: 6m (*hè*) + 7,5m (*lòng đường*) + 2m (*GPC*) + 7,5m (*lòng đường*) + 6m (*hè*).

+ Mặt cắt 7''-7'' rộng 25m đến 28m: 5m (*hè*) + 7,5m (*lòng đường*) + 0m đến 3m (*GPC*) + 7,5m (*lòng đường*) + 5m (*hè*).

+ Mặt cắt 8-8 rộng 22,5m: 4,5m (hè) + 5,5m (lòng đường) + 2m (GPC) + 5,5m (lòng đường) + 4,5m (hè).

+ Mặt cắt 9-9 rộng 22m: 5m (hè) + 12m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 9'-9' rộng 22m: 4m (hè) + 5m (lòng đường) + 4m (GPC) + 5m (lòng đường) + 4m (hè).

+ Mặt cắt 10-10 rộng 20,5m ÷ 21m: 5m (hè) + 10,5m ÷ 11m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 10'-10' rộng 21,5m: 5m (hè) + 11,5m (lòng đường) + 5m (hè).

- Hệ thống đường nội bộ:

+ Mặt cắt 10''-10'' rộng 17,5m: 5m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5m (hè).

+ Mặt cắt 11-11 rộng 15m: 4m (hè) + 7m (lòng đường) + 4m (hè).

+ Mặt cắt 12-12 rộng 16,5m: 4m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 2m (hè).

+ Mặt cắt 13-13 rộng 13m ÷ 13,5m: 3m (hè) + 7m ÷ 7,5m (lòng đường) + 3m (hè).

Các tuyến đường qua khu dân cư hiện trạng mà khó khăn trong việc bố trí hệ thống hè đường, khi có điều kiện cải tạo chỉnh trang, tùy tình hình thực tế hiện trạng sẽ đề xuất phương án cụ thể về quy mô hè đường nhằm đảm bảo mục tiêu cải tạo chỉnh trang nhưng không làm ảnh hưởng lớn đến các công trình hiện hữu trong khu dân cư hiện trạng đang sinh sống ổn định.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Tuyến đường quốc lộ 1A: Chủ yếu bố trí công trình thấp tầng là khu dân cư hiện trạng, đất tôn giáo, chỉ giới xây dựng lùi 0÷3m.

+ Tuyến đường quốc lộ 38: Chủ yếu bố trí công trình thấp tầng là khu dân cư hiện trạng, chỉ giới xây dựng lùi 0÷3m.

+ Tuyến đường trục 68m (mặt cắt 1-1): Đối với công trình cao tầng chỉ giới xây dựng lùi 3m÷10m; đối với công trình thấp tầng, cây xanh, bãi đỗ xe, tôn giáo lùi từ 0÷3m.

+ Tuyến đường quy hoạch rộng 17m÷42m: Đối với công trình cao tầng, công trình tập trung (*Thương mại dịch vụ, công cộng, trường học, công nghiệp,...*) chỉ giới xây dựng lùi 3m÷10m; đối với công trình nhà ở thấp tầng, cây xanh, bãi đỗ xe, tôn giáo lùi từ 0÷3m.

+ Tuyến đường còn lại: Đối với các công trình công cộng-dịch vụ, trường học, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao tập trung chỉ giới xây dựng lùi 3m÷10m; công trình nhà ở thấp tầng, cây xanh, bãi đỗ xe, tôn giáo lùi từ 0÷3m.

c) Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe bố trí tại các khu vực tập trung các công trình hạ tầng xã hội, công trình công cộng, gần với các cụm công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật và các khu vực phát triển công nghiệp, bãi đỗ xe kết hợp với cây xanh vườn hoa được phân bố đều trong các nhóm nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu đỗ xe trong khu vực.

d) Nút giao thông đô thị:

- Tổ chức nút giao khác mức liên thông giữa QL.38 và đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình (nút giao Vực Vòng); giữa QL.38 và QL.1A.

- Các nút giao thông chính gồm nút giao tuyến đường QL.1A, nút giao đường QL.38 và các nút giao các tuyến đường giao thông cấp đô thị.

- Tổ chức các nút giao chính cùng mức trên các tuyến đường giao thông bằng đảo dẫn hướng kết hợp với đèn tín hiệu giao thông, biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

- Các nút giao nội bộ trong khu vực được bố trí biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

e) Đường sắt:

- Tuyến đường sắt Bắc Nam hiện trạng đi qua địa phận phường Đồng Văn được nâng cấp, cải tạo (*theo dự án riêng*) đáp ứng tiêu chuẩn, quy định của ngành giao thông.

- Đóng các đường ngang dân sinh, nhỏ lẻ kết hợp với việc xây dựng hệ thống tường rào, đường gom dọc tuyến để hạn chế giao cắt, đảm bảo an toàn giao thông.

- Ga Đồng Văn: Giữ nguyên vị trí theo hiện trạng, được cải tạo chỉnh trang mặt bằng gắn với cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan khu vực; nâng cấp để khai thác đồng bộ với tuyến đường sắt Bắc Nam, phục vụ cho nhu cầu đi lại trong nội tỉnh cũng như trong vùng.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch cao độ nền: cao độ thiết kế phường Đồng Văn cơ bản đồ án Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, đồ án quy hoạch phân khu phường Đồng Văn xác định cao độ cụ thể như sau:

- Cao độ san nền khu vực không chế cho khu vực xây dựng dân dụng $H_{xd} > 3m$.

- Giải pháp san nền: san nền tạo hướng dốc ra các tuyến đường giao thông xung quanh các lô đất đảm bảo thoát nước tự chảy, độ dốc nền trong các lô tối thiểu 0,4%; cụ thể như sau:

- + Đối với Khu vực dân cư hiện hữu, các cơ sở sản xuất công nghiệp hiện hữu: Giữ nguyên hiện trạng đối với những khu vực đảm bảo cao độ không chế chung theo quy hoạch; từng nâng cao độ nền đối với những khu vực chưa đảm bảo theo cao độ không chế chung của khu vực khi cải tạo sửa chữa.

- + Đối với những Khu vực phát triển đô thị mới: cao độ san nền phải đảm bảo cao độ không chế $\geq +3,0m$

- Cao độ không chế từng khu vực như sau:

- + Khu vực dân cư hiện trạng tiếp giáp đường QL.1A cao độ trung bình từ $5,0m \div 5,7m$; Khu vực dân cư hiện trạng tiếp giáp đường QL.38 cao độ trung bình từ $3,2m \div 3,9m$.

- + Khu vực dân cư mới và khu công nghiệp có cao độ từ $3,0m \div 3,85m$.

- + Các khu dân cư hiện trạng còn lại có cao độ trung bình từ $2,2m \div 4,0m$.

b. Quy hoạch thoát nước mưa: Trên cơ sở quy hoạch phân khu phường Đồng Văn đã được phê duyệt, hệ thống thoát nước mưa được cập nhật, điều chỉnh và bổ sung cho phù hợp, cụ thể:

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát

nước thải đối với những khu vực xây dựng mới và nửa riêng đối với khu dân cư hiện trạng. Căn cứ vào địa hình, toàn khu được chia thành 02 lưu vực thoát nước chính, cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1 (*Toàn bộ khu vực phía Bắc QL.38*): nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa đặt theo đường giao thông, sau đó chảy ra kênh tiêu A-46 chạy dọc đường Cao tốc và kênh tiêu A-48 chạy dọc QL1A thoát ra sông Châu khu vực Phủ Lý.

+ Lưu vực 2 (*Toàn bộ khu vực phía Nam QL.38*): nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa đặt theo đường giao thông, sau đó chảy ra kênh tiêu A-46 chạy dọc đường Cao tốc và kênh tiêu A-48 chạy dọc QL1A thoát ra sông Châu khu vực Phủ Lý.

+ Lưu vực 3 (*phía Tây QL.1A*): nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa đặt theo đường giao thông thoát vào hệ thống chung và tiêu thoát ra sông Nhuệ thông qua trạm bơm Đồng Vàng thuộc địa phận phường Duy Minh.

- Hệ thống cống thoát nước mưa của khu vực có đường kính từ D400 ÷ D2000 dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu vực, cống qua đường (hoàn trả mương) BxH=2000x2000, 3000x3000. Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo điều kiện tự chảy ($i_{min} > 1/D$, D là đường kính cống).

6.3. Quy hoạch cấp nước: được cập nhật, điều chỉnh và bổ sung cho phù hợp, cụ thể:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: khoảng 9.800m³/ng.đ (*gồm nước cấp cho sinh hoạt, các công trình công cộng, dịch vụ, công nghiệp, và dự phòng; nước chữa cháy sẽ được tính toán cụ thể và thỏa thuận về quy mô công suất, mạng lưới đường ống, điểm đầu nối, lưu lượng và cột áp nước cấp, các giải pháp chữa cháy với đơn vị có thẩm quyền*).

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước sông Hồng công suất hiện trạng 100.000m³/ng.đ (*đến năm 2030 công suất 300.000m³/ng.đ theo quy hoạch chung thị xã Duy Tiên*).

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: thiết kế dạng mạng vòng (áp dụng cho tuyến ống cấp nước dịch vụ tuyến chính cấp cho các khu chức năng) kết hợp mạng cụt (áp dụng cho tuyến ống dịch vụ tuyến nhánh cấp cho các hộ tiêu thụ) bố trí trên vỉa hè, các tuyến ống truyền dẫn và phân phối sử dụng ống HDPE có đường kính từ Φ110 ÷ Φ400mm.

- Cấp nước cứu hỏa: nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, đường kính ống nước chữa cháy > Φ110, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy. Ngoài ra, bố trí điểm lấy nước tại hồ nước trong khu quy hoạch làm nguồn nước sử dụng cứu hỏa.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: khoảng 59.280kVA (*gồm điện cấp cho công nghiệp, sinh hoạt, các công trình công cộng - dịch vụ, chiếu sáng đường giao thông và vườn hoa, công viên,...*).

- Nguồn điện: nguồn điện cấp cho phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên được lấy từ hệ thống điện quốc gia thông qua trạm nguồn 110Kv Đồng Văn công suất 2x63MVA nằm trên địa bàn.

- Lưới điện: lưới điện 35kV hiện trạng được di chuyển và hoàn trả đi ngầm trong hào kỹ thuật trên hè dọc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch. Lưới điện 22kV trực chính đi ngầm, mạch vòng theo đường giao thông cấp điện cho các khu vực trong dự án, các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

- Trạm biến áp: bố trí các trạm biến áp tập trung 35(22)/0,4kV (các trạm có thể bố trí nhiều máy để phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn, nên dùng các máy có công suất $\leq 560\text{KVA}$, đối với công trình nhà ở cao tầng, ở hỗn hợp, khu nhà ở xã hội, công trình thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án), các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300\text{m}$.

- Điện hạ thế và chiếu sáng: Được đi ngầm trong ống và ga kéo cáp trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu sân chơi, công viên, vườn hoa và hồ nước cảnh quan,... bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

6.5. Thoát nước thải: được cập nhật hiện trạng, quy hoạch, điều chỉnh và bổ sung cho phù hợp, cụ thể:

- Hệ thống cống thu gom nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống cống thoát nước mưa tại khu vực xây mới, khu vực có điều kiện cải tạo; khu vực dân cư hiện trạng không có khả năng cải tạo sử dụng kết hợp với hệ thống thoát nước mưa và được phân tách tại các điểm thoát chung.

- Nước thải trong các khu công nghiệp Đồng Văn I và Đồng Văn III được thu gom, xử lý theo dự án riêng đã được duyệt.

- Nước thải sinh hoạt phường Đồng Văn được chia làm 04 khu vực thoát nước thải:

+ Khu vực phía Bắc QL.38 nước thải sinh hoạt được thu gom tập trung vào trạm xử lý nước thải tập trung (giáp khu công nghiệp Đồng Văn I) công suất $600\text{m}^3/\text{ng. đêm}$

+ Khu vực phía Nam tuyến đường QL.38, phía Bắc tuyến đường 38,5m (mặt cắt 3-3): Khu vực này (*cập nhật theo dự án khu nhà ở phục vụ khu công nghiệp Đồng Văn; dự án Sân vận động thị trấn Đồng Văn và hạ tầng khu đất xung quanh*) đã có hệ thống cống thoát nước thải D300 riêng đồng bộ đi dưới hè đường thu gom tập trung về hai bể xử lý nước thải tổng công suất $2.300\text{m}^3/\text{ng. đêm}$. Về lâu dài 02 bể xử lý này trở thành trạm bơm tăng áp, chuyển toàn bộ nước thải mà 02 bể xử lý này đảm nhiệm về trạm xử lý nước thải sinh hoạt phía Bắc KCN Đồng Văn III theo Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên.

+ Khu vực phía Nam tuyến đường 38,5m (mặt cắt 3-3) và phía Bắc khu công nghiệp Đồng Văn III: Khu vực này (*cập nhật theo dự án khu nhà ở đô thị hai bên tuyến đường 68 và các dự án lân cận*) nước thải được thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải sinh hoạt phía Bắc KCN Đồng Văn III theo Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên.

+ Khu vực phía Tây QL.1A. Nước thải của khu vực được thu gom và đưa về xử lý tại TXL nước thải sinh hoạt khu vực phường Duy Minh quy hoạch chung.

- Trạm xử lý nước thải: được đầu tư xây dựng theo từng giai đoạn, đảm bảo hiệu quả, phù hợp với định hướng mục tiêu phát triển đô thị bền vững. Nước thải sau khi xử lý phải đạt giá trị theo các quy định có liên quan.

- Trạm bơm chuyển bậc: được bố trí nhằm giảm độ sâu chôn cống và dẫn nước thải qua hệ thống mương tưới, tiêu. Trạm bơm được đặt tại khu vực có quỹ đất hạ tầng kỹ thuật, cây xanh đảm bảo cảnh quan môi trường.

- Khu vực dân cư hiện trạng xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng, kết hợp giếng tách nước, đưa nước thải về trạm xử lý tập trung.

- Hệ thống cống thoát nước thải HDPE hoặc UPVC kích thước D300÷D500 dọc các tuyến đường để thu gom đưa về trạm bơm chuyển bậc và trạm xử lý nước thải tập trung. Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ($i_{\min} > 1/D$).

6.6. *Hào kỹ thuật, công trình ngầm:*

- Hào kỹ thuật: hệ thống ống chờ luồn cáp kết hợp hồ ga kỹ thuật (bể cáp) nối các khoảng ống nhằm phục vụ cho hệ thống đường dây cáp điện, thông tin liên lạc đi bên trong và thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây.

- Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong đồ án quy hoạch đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

6.7. *Quy hoạch thông tin liên lạc:*

- Khu vực tổng đài bưu điện, cột Anten, nhu cầu phát triển thuê bao phải phù hợp với quy hoạch ngành bưu chính viễn thông, theo từng giai đoạn phát triển, khuyến khích xã hội hóa và xây dựng hạ tầng chung của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Mạng ngoại vi: hoàn thiện hệ thống ga hào kỹ thuật (bể cáp), các ống luồn cáp, tuyến cáp nội tỉnh được bố trí đi ngầm trên vỉa hè.

- Mạng internet: Truy cập internet băng thông rộng sẽ được phát triển theo 02 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ 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.

6.8. *Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:*

a) Chất thải rắn:

- Tổng lượng CTR phát sinh trong khu vực khoảng 21 tấn/ngày.

- Tổ chức thu gom rác tại khu vực công cộng bằng các thùng đựng rác riêng. Trong các khu dân cư mới và cũ, bố trí các điểm tập kết chất thải rắn kết hợp với cây xanh cách ly đảm bảo ATMT, các điểm tập kết có bán kính phục vụ

theo quy định, rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy hoạch của tỉnh.

b)Nghĩa trang: thực hiện theo Quy định của tỉnh về quy hoạch, quản lý và sử dụng nghĩa trang: di chuyển toàn bộ các mộ nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung trong khu vực, từng bước đóng cửa các khu nghĩa trang tập trung nằm trong khu vực phát triển đô thị, trồng cây xanh cách ly quanh nghĩa trang. Khuyến khích hỏa táng, các hoạt động táng mới sẽ được thực hiện tại nghĩa trang tập trung của vùng.

6.9. Đánh giá môi trường chiến lược: các giải pháp quy hoạch, giảm thiểu và quản lý tác động môi trường:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ sông hồ, nguồn nước; cấm xả thải trực tiếp ra nguồn không qua xử lý.
- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly quanh bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải, nghĩa trang, khu công nghiệp.
- Bảo vệ môi trường sinh thái: Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.
- Kiểm soát chặt chẽ các khu xử lý nước thải tập trung, điểm tập kết chất thải rắn.
- Các dự án đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật. Kiểm soát và có giải pháp giảm thiểu các tác động khi triển khai xây dựng và khi đưa dự án vào hoạt động.
- Sử dụng đất hợp lý, theo kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

7. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật gắn với hoàn trả hướng tuyến một số tuyến đường để đảm bảo phục vụ tiêu thoát nước trong khu vực, đảm bảo không ảnh hưởng hoạt động xuất nông nghiệp tại các khu vực lân cận.
- Ưu tiên tập trung đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, các công trình công cộng, công viên cây xanh thể dục thể thao.
- Xây dựng các công trình nhà ở mới, chỉnh trang cải tạo các khu vực dân cư hiện trạng.
- Xây dựng hoàn chỉnh và đưa vào vận hành dự án Nhà ở xã hội để phục vụ nhu cầu của các đối tượng xã hội nói chung và công nhân tại các khu công nghiệp nói riêng, tạo tiền đề phát triển các KCN trên địa bàn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên:

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan: tổ chức công bố công khai Đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định.
- Tổ chức lập hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới theo quy định.

2. Sở Xây dựng: kiểm tra, giám sát công tác quản lý xây dựng trên địa bàn huyện theo quy hoạch được duyệt; tham gia quản lý xây dựng đô thị đảm bảo tuân thủ quy hoạch theo phân cấp và các quy định hiện hành.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch được duyệt.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư: chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh các cơ chế, chính sách, nguồn lực để thực hiện các dự án đầu tư theo Quy hoạch được duyệt theo trình tự ưu tiên từng giai đoạn đảm bảo tiến độ và đúng 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 thị xã Duy Tiên và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP(5), GTXD, NNTNMT, TH;
- Lưu: VT, GTXD_(DH).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Anh Chúc

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUY TIÊN**

Số: 2561/QĐ-UBND

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

Duy Tiên, ngày 14 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUY TIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật Xây dựng năm 2014; Luật quy hoạch đô thị năm 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;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 về Quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và 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; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 về việc phê duyệt quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; Văn bản số 2230/UBND-GTXD ngày 24/8/2021 về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên và một số khu vực khác trên địa bàn thị xã Duy Tiên; Văn bản số 913/UBND-GTXD ngày 12/5/2023 V/v bãi bỏ văn bản số 1313/UBND-GTXD ngày 15/5/2019 và Văn bản số 3048/UBND-GTXD ngày 16/10/2019;

Căn cứ Văn bản số 1655/SXD-QHKT ngày 07/7/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam tham gia ý kiến về đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu 1/2000 Khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;



Căn cứ Quyết định số 2037/QĐ-UBND ngày 22/5/2023 của UBND thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Xét đề nghị của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã (tại Tờ trình số 117a/TTr-BQLDA ngày 26/6/2023) và phòng Quản lý đô thị thị xã (tại Tờ trình số 49a/TTr-QLĐT ngày 12/7/2023, kèm theo Báo cáo thẩm định số 14a/TĐQH XD-QLĐT ngày 12/7/2023).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên.

3. Đại diện chủ đầu tư: Ban quản lý dự án ĐTXD thị xã Duy Tiên.

4. Tính chất, mục tiêu, quy mô và phạm vi nghiên cứu

4.1. Tính chất: Là khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và công trình.

4.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông phường Đồng Văn, điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn.

- Làm cơ sở triển khai đề xuất Khu nhà ở và dịch vụ thương mại được xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại. Dự án hoàn thành sẽ tạo ra một khu nhà ở văn minh hiện đại góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở trong khu vực, phát triển chỉnh trang đô thị và mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của địa phương, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương thông qua các khoản thuế, phí.

4.3. Quy mô diện tích, dân số:

- Quy mô khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 2,31ha.

- Quy mô dân số: dân số khu vực nghiên cứu lập quy hoạch 250 người.

4.4. Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch: Thuộc phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: giáp khu đất hỗ trợ 7% phục vụ GPMB dự án xây dựng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III;

+ Phía Nam: giáp khu công nghiệp Đồng Văn III;

+ Phía Đông: giáp đường gom đường cao tốc Cầu Giẽ-Ninh Bình;

+ Phía Tây: giáp khu dân cư hiện trạng tổ dân phố Sa Lao, phường Đồng Văn.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất				
ST T	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2.600,3	11,23
2	Đất ở liền kề	LK	5.325,1	22,99
3	Đất cây xanh, mặt nước		2.094,1	9,04
	<i>Đất cây xanh</i>	<i>CX</i>	<i>1.376,8</i>	<i>5,94</i>
	<i>Đất mặt nước</i>	<i>MN</i>	<i>717,3</i>	<i>3,10</i>
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe		13.140,9	56,74
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>P</i>	<i>1.166,1</i>	<i>5,03</i>
	<i>Đất giao thông</i>		<i>11.974,8</i>	<i>51,70</i>
Tổng cộng			23.160,4	100,00

5.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Khu nhà ở được quy hoạch gồm 45 lô đất ở có diện tích từ 110,0m²÷147,8m², chiều rộng mặt tiền mỗi lô từ 5,5÷7,5m; cao 05 tầng, mật độ xây dựng trung bình khoảng 85%, xây dựng lùi sau 3,0m so với cạnh phía trước của lô đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền trong lô: Từ +3.25 ÷ +3.35.
- Hướng thoát nước chủ yếu thoát về hệ thống thoát nước trên đường quy hoạch và hệ thống kênh mương trong khu vực.

6.2. Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống giao thông nội bộ trong khu nhà ở được thiết kế hợp lý để phục vụ việc đi lại cho các phương tiện giao thông và kết nối với đường quy hoạch trong khu vực.
- Quy mô cắt ngang đường quy hoạch như sau:
 - + Tuyến đường D1 có mặt cắt ngang: B = 4,0 m (vía hè) + 7,0 m (lòng đường) + 7,4m ÷ 11,2 m (vía hè) = 18,4 m ÷ 22,2 m.
 - + Tuyến đường D2, D3 có mặt cắt ngang: B = 3,0 m (vía hè) + 7,0 m (lòng đường) + 3,0 m (vía hè) = 13,0 m.
 - + Tuyến đường D4 có mặt cắt ngang: B = 5,0 m (vía hè) + 7,0 m (lòng đường) + 1,0 m (vía hè) = 13,0 m.
 - + Tuyến đường N1 có mặt cắt ngang: B = 4,0 m (vía hè) + 10,5 m (lòng đường) + 0,5 m (vía hè) = 15,0 m.
 - + Tuyến đường N2 có mặt cắt ngang: B = 4,0 m (vía hè) + 7,0 m (lòng đường) + 4 m (vía hè) = 15,0 m.
 - + Độ dốc ngang mặt đường : $i_m = 2\%$, $i_h = 1,5\%$.

6.3. Quy hoạch thoát nước:

Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được thiết kế riêng biệt.

a) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa : Từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam. Nước mưa



được thu về hệ thống cống tròn D600, D800 chạy dọc trên vỉa hè các tuyến đường, điểm cuối đầu nổi thoát vào kênh A4-6 ở phía Đông và phía Nam dự án.

- Hoàn trả mương tưới: Quy hoạch hoàn trả kênh tưới I4-8-6 phía Nam dự án bằng hệ thống cống hộp BxH=1,2x1,2m đi dưới lòng đường N1;

b) Quy hoạch thoát nước thải:

Hướng thoát nước thải: Từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam, nước thải được thu gom về ống thoát nước HDPE D300 và D400 đi ngầm trên đất hạ tầng sau lô và hè đường, điểm cuối chõu đầu nổi vào hệ thống thoát nước thải để về trạm xử lý nước thải tập trung theo điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn. Khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 30m, 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 đường kính ống).

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Trước mắt lấy từ đường ống cấp nước đang cấp cho khu dân cư hiện trạng nằm phía Tây khu đất. Giai đoạn sau đầu nổi cấp nước từ đường ống cấp nước D300 quy hoạch trên tuyến đường gom đường cao tốc Cầu Giẽ-Ninh Bình.

- Hệ thống cấp nước: Thiết kế dạng mạng vòng (*áp dụng cho tuyến ống cấp nước chính, ống truyền dẫn*) kết hợp mạng cụt (*áp dụng cho tuyến ống dịch vụ cấp cho các khối chức năng*) các tuyến ống sử dụng ống HDPE D50 ÷ D110.

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các trục đường của khu vực, đường kính ống nước chữa cháy từ D110 trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ đường điện trung thế 22kv hiện trạng phía Tây Bắc của khu đất. Phía ngoài dự án, cấp điện trung thế đi nổi; trong ranh giới dự án, cấp điện trung thế đi ngầm.

- Trạm biến áp: Bố trí 01 trạm biến áp có công suất 35(22)/0,4kV-1x180kVA cấp cho khu dân cư, 01 trạm biến áp có công suất 35(22)/0,4kV-1x750kVA cấp cho khu thương mại dịch vụ.

- Mạng lưới: Đường dây hạ thế 0,4kV, cấp điện chiếu sáng, tủ điện hạ áp và tủ điện chiếu sáng được thiết kế đồng bộ, cấp điện đi ngầm trong hào kỹ thuật trên vỉa hè và trên đất hạ tầng sau lô. Đèn chiếu sáng sử dụng loại tiết kiệm năng lượng, đèn led, khoảng cách các cột đèn chiếu sáng được bố trí theo quy định.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Lấy từ tuyến cáp thông tin hiện trạng trên tuyến đường D1 và đường gom đường cao tốc Cầu Giẽ-Ninh Bình.

- Hệ thống đường ống kỹ thuật phục vụ cho đường dây điện thoại, internet và truyền hình cáp được đi ngầm trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông và hành lang hạ tầng kỹ thuật sau lô trong khu vực lập quy hoạch.

6.7. Rác thải và vệ sinh môi trường:

Chất thải rắn thông thường, chất thải rắn nguy hại được phân loại riêng và thu gom định kỳ theo loại rác, tổ chức thu gom rác trong từng khu vực, đặt các thùng đựng rác bán kính từ 200m ÷ 300m (*ưu tiên đặt gần những khu vực cây xanh, HTKT để phù hợp*,

hài hòa với không gian xung quanh). Rác thải được đưa về điểm tập trung CTR của khu vực và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh để xử lý theo quy định.

6.8. Đánh giá môi trường chiến lược: Các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường:

- Áp dụng các biện pháp an toàn sự cố (cháy, nổ...)
- Tránh gây rò rỉ các chất ô nhiễm, độc hại ra môi trường.
- Bố trí cây xanh trong khu vực đất xây dựng kết hợp với trồng cây xanh trên vỉa hè tạo thành cây xanh cho khu dự án.
- Toàn bộ nước thải từ các công trình trong khu vực đất dự án sẽ được thoát theo hệ thống nước thải của khu vực. Hệ thống thoát nước được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa để phù hợp với việc quản lý nước thải dự án.
- Lượng chất thải rắn sẽ được thu gom và mang đi bằng hệ thống thu gom rác thải của khu vực.
- Nước thải sinh hoạt xử lý qua bể phốt tự hoại trong từng công trình -> thu gom qua hệ thống cống thoát trên đường nội bộ của dự án -> dẫn đến trạm xử lý nước thải của dự án -> sau đó thoát ra hệ thống nước thải của khu vực đến trạm xử lý nước thải của toàn khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã phối hợp với phòng Quản lý đô thị thị xã, UBND phường Đồng Văn và các đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch, tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.
- Giao phòng Quản lý đô thị thị xã, Đội quản lý trật tự xây dựng đô thị thị xã, UBND phường Đồng Văn thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.
- Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên".

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã, Đội trưởng Đội quản lý trật tự xây dựng đô thị thị xã, Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TTTU, TTHĐND thị xã;
- Lãnh đạo UBND thị xã;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, QLĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

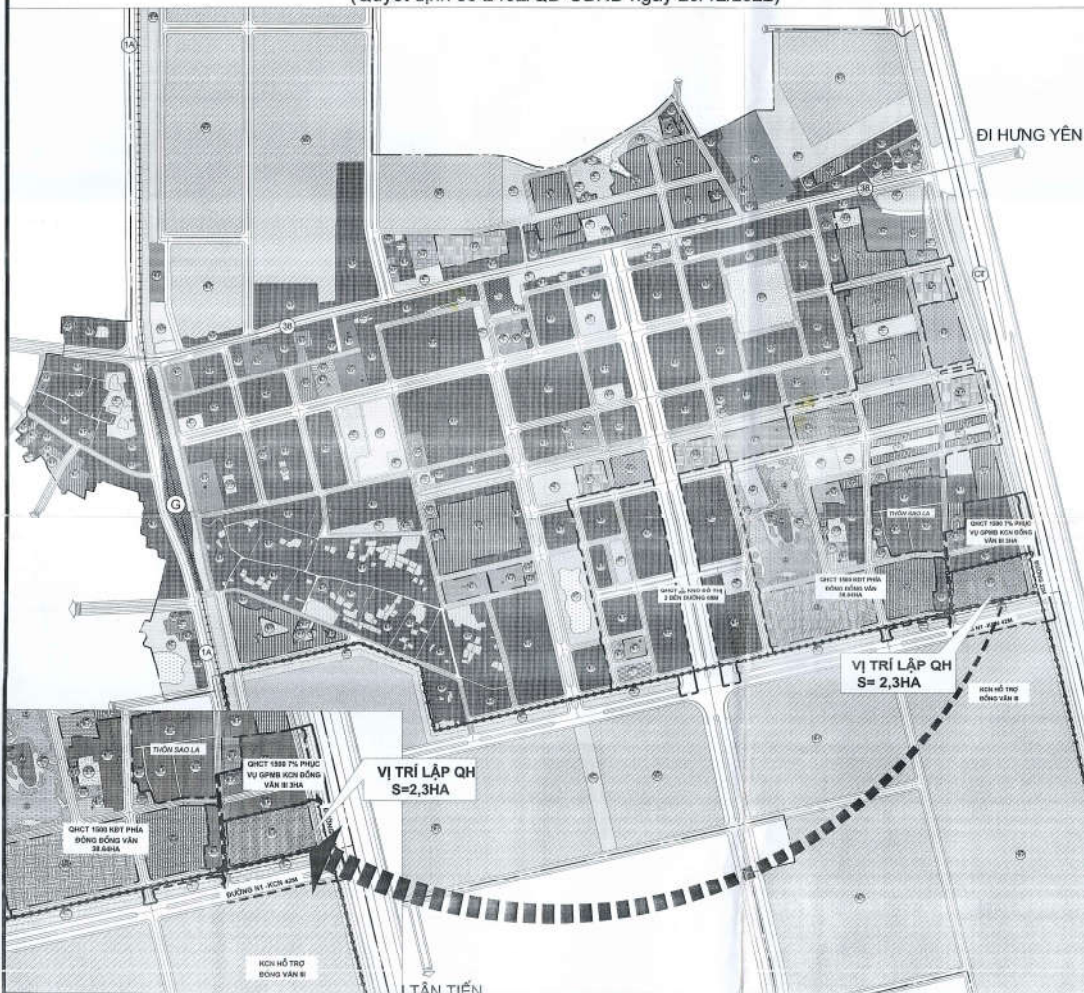


Nguyễn Quý Hùng

QUY HOẠCH CHUNG THỊ XÃ DUY TIỀN ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050
(Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021)



ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG ĐỒNG VĂN, THỊ XÃ DUY TIỀN
(Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022)



CƠ QUAN THỎA THUẬN:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HÀ NAM

Kèm theo văn bản số: 4655/SAH-Đ.UB.T... NGÀY 17 THÁNG 7, NĂM 2023

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUY TIỀN

Kèm theo quyết định số: 2564/QĐ-UBND... NGÀY 17 THÁNG 7, NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIỀN

Kèm theo văn bản số: 4655/SAH-Đ.UB.T... NGÀY 17 THÁNG 7, NĂM 2023

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐTKĐ THỊ XÃ DUY TIỀN

Kèm theo văn bản số: 4655/SAH-Đ.UB.T... NGÀY 17 THÁNG 7, NĂM 2023

CÔNG TRÌNH - ĐUA DUYỆT:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU NHÀ Ở VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU 1/2000 KHU VỰC PHÍA ĐÔNG ĐỒNG VĂN, THỊ XÃ DUY TIỀN
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG ĐỒNG VĂN, THỊ XÃ DUY TIỀN, TỈNH HÀ NAM

TÊN BẢN VẼ:

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT			
BẢN VẼ: QH-01	GHÉP: 1A1	TỶ LỆ: 1/1	NGÀY: 17/7/2023
THIẾT KẾ	KTS. LÝ TRẦN KHÁNH		
THỂ HIỆN	KTS. ĐINH THẾ ỨT HOA		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN THANH HÙNG		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN THANH HÙNG		
QL KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN VĂN ĐỘ		

ĐƠN VỊ TƯ VẤN:
CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẢO AN

PHÓ GIÁM ĐỐC:
Đỗ Thanh Bình

CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẢO AN
4 OFFICE: SỐ 2, PHỐ MẠC ĐÔI CH, PHƯỜNG QUANG TRUNG, TP. PHÚ LÝ, TỈNH HÀ NAM
HOTLINE: 0965.138.819



- KÝ HIỆU**
- RANH GIỚI NGHĨEN CƯU LẬP QUY HOẠCH
 - ĐẤT LẤN TRẠI
 - ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
 - ĐẤT SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH
 - KÝ HIỆU LỘ ĐẤT
 - DIỆN TÍCH LỘ ĐẤT (M2)

CƠ QUAN THỎA THUẬN
SỞ XÂY DỰNG THÀNH HÀ NỘI

KHU TRẠCH VÀNH SỔ: 1.655, 3.110 - 01/KT - ... NGÀY 22 THÁNG 3, NĂM 2023

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ HUY TIỀN

KÝ CHỮ TÍCH
PHÓ CHỦ TỊCH
NGUYỄN VĂN HỒNG

KHU TRẠCH VÀNH SỔ: 2.561, 1.084 - 01/KT - ... NGÀY 22 THÁNG 3, NĂM 2023

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ HUY TIỀN

KÝ CHỮ TÍCH
PHÓ CHỦ TỊCH
TRẦN VĂN HỒNG

KHU TRẠCH VÀNH SỔ: 2.561, 1.084 - 01/KT - ... NGÀY 22 THÁNG 3, NĂM 2023

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ HUY TIỀN

KÝ CHỮ TÍCH
PHÓ CHỦ TỊCH
TRẦN VĂN HỒNG

KHU TRẠCH VÀNH SỔ: 2.561, 1.084 - 01/KT - ... NGÀY 22 THÁNG 3, NĂM 2023

CÔNG TRÌNH - ĐÁNH GIÁ
YÊU CẦU VÀNH SỔ: 2.561, 1.084 - 01/KT - ... NGÀY 22 THÁNG 3, NĂM 2023

THƯỜNG MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP THUỐC QUÝ HOẠCH PHÂN KHU 1/2000
KHU VỰC PHÍA ĐÔNG ĐỒNG VÂN, THỊ XÃ HUY TIỀN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN MÔ HÌNH TRẠNG SỰ DƯNG ĐẤT, KHIẾN TRƯỚC, CẢNH QUAN

BẢN VẼ CHỈ DẪN:
CHẾP 1:1

THẺ XE
THẺ NHÃN

CHỮ TH

CHỮ NHÃN

CHỮ NHÃN

CHỮ NHÃN

CHỮ NHÃN

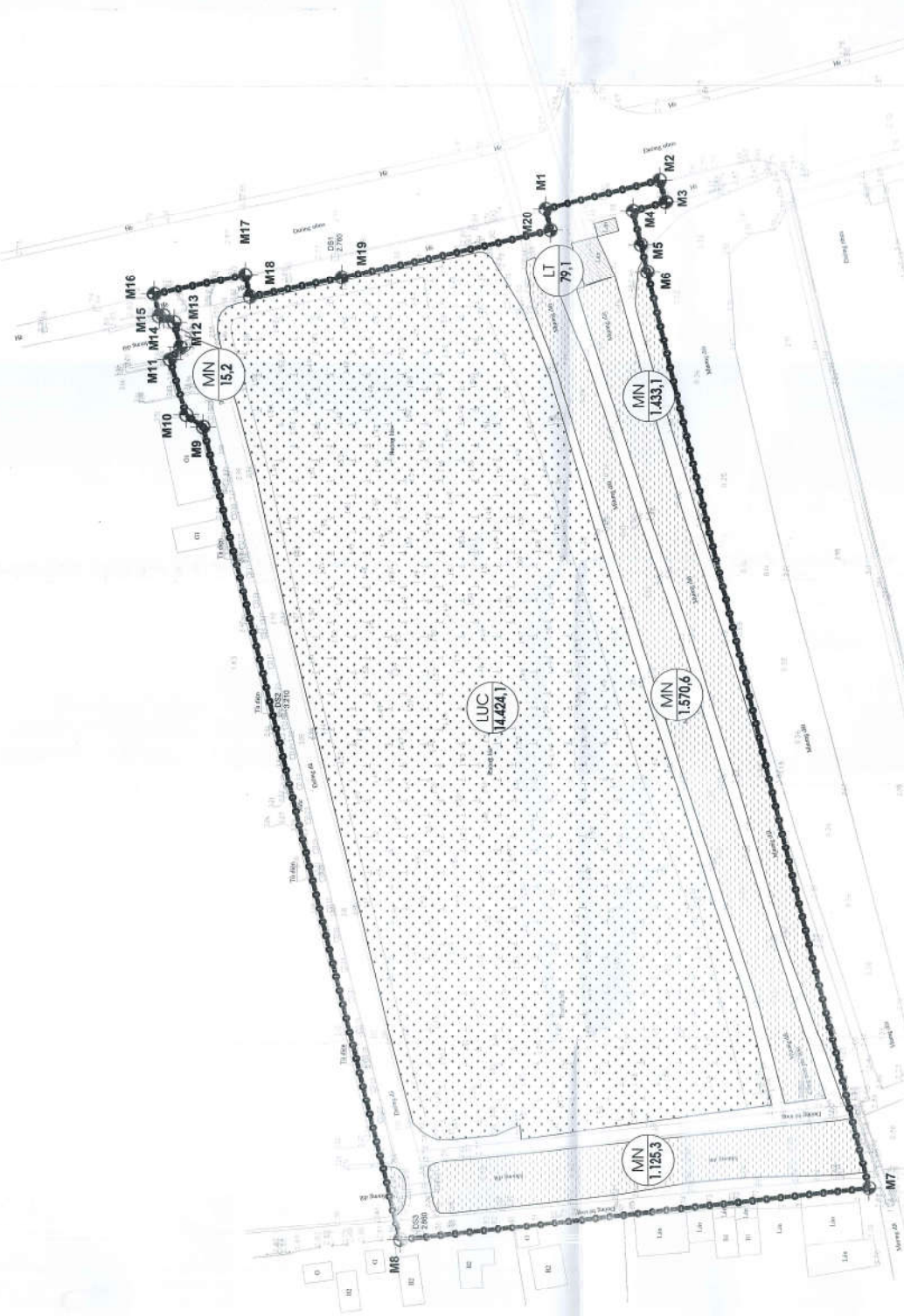
CHỮ NHÃN

CHỮ NHÃN

CHỮ NHÃN

CHỮ NHÃN

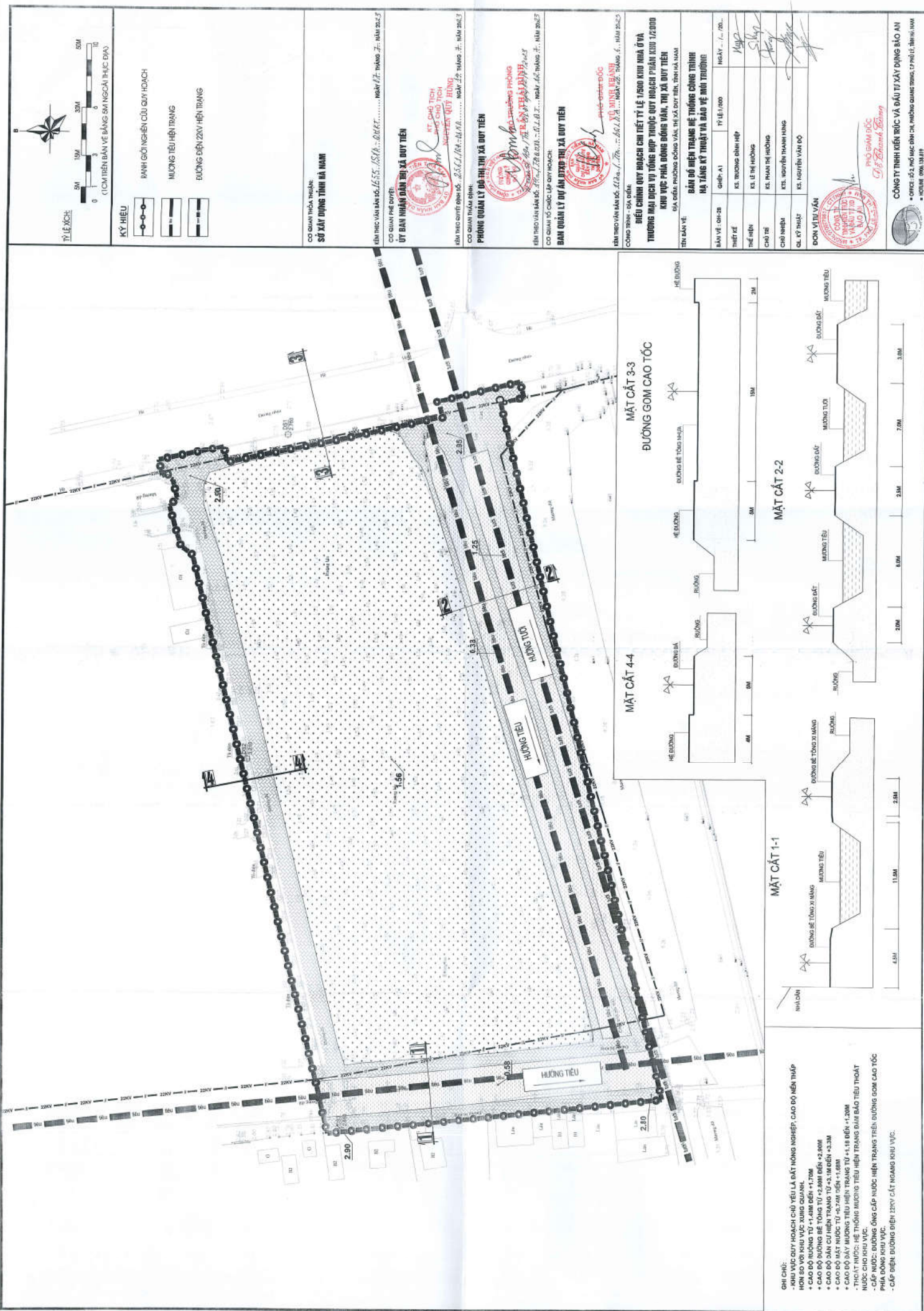
CHỮ NHÃN

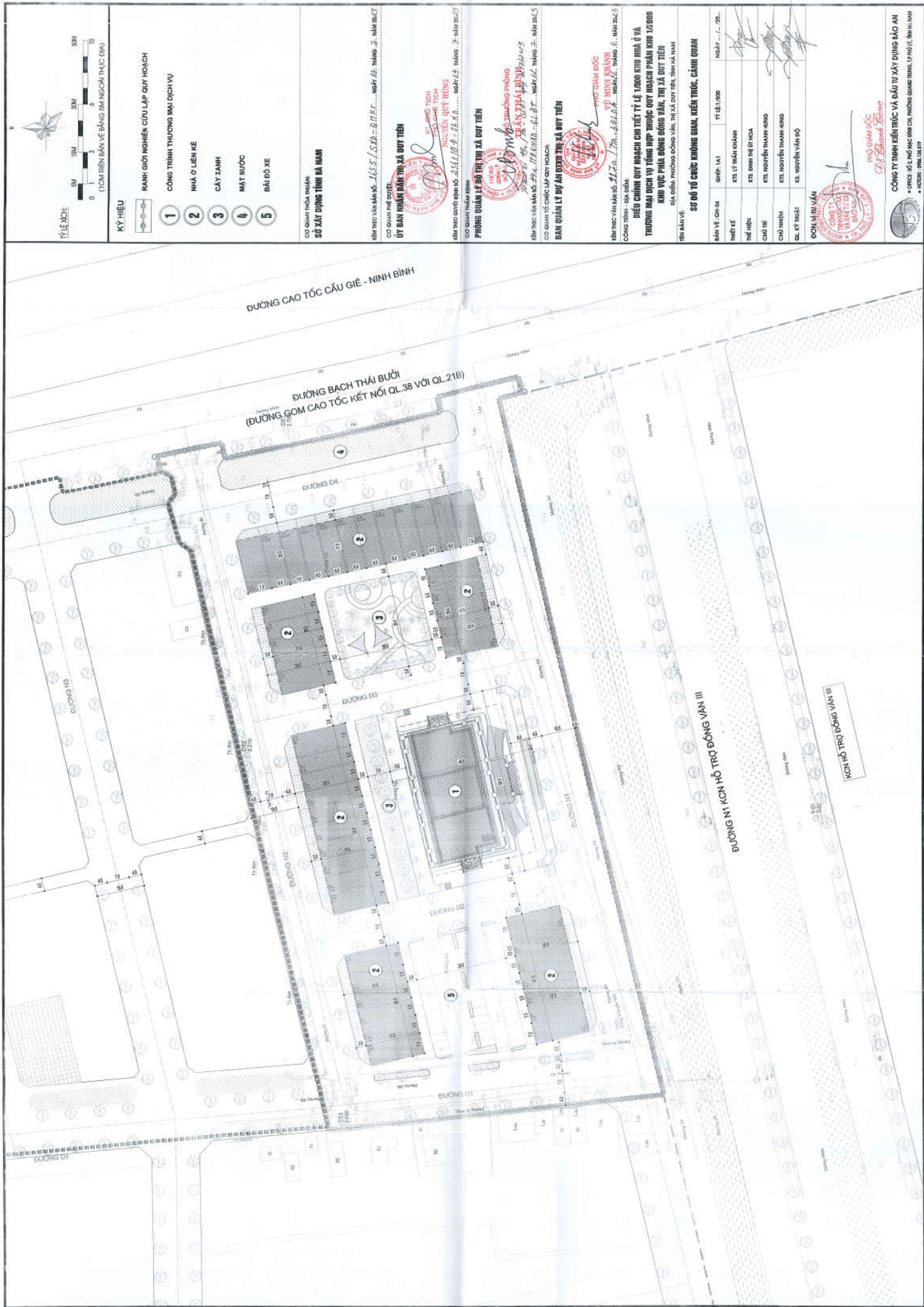


BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI			
TT	X	Y	
1	228320.50	597824.40	
2	228294.50	597830.70	
3	228293.60	597825.80	
4	228300.90	597823.80	
5	228299.00	597816.10	
6	228297.60	597810.00	
7	228248.20	597803.80	
8	228353.50	597592.80	
9	228306.40	597775.60	
10	228310.10	597778.30	
11	228310.70	597793.60	
12	228310.70	597793.60	
13	228310.70	597793.60	
14	228310.70	597793.60	
15	228310.70	597793.60	
16	228310.70	597793.60	
17	228310.70	597793.60	
18	228310.70	597793.60	
19	228310.70	597793.60	
20	228310.70	597793.60	

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỰ DƯNG ĐẤT			
STT	TÊN ĐẤT	KÝ HIỆU	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT LẤN TRẠI	LT	79.1
2	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP	LUC	14,424.1
3	ĐẤT SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH	MN	1,433.1
4	ĐẤT GIỚI HẠN	MN	1,570.6
	TỔNG		23,108.4

CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẢO AN
• OFFICE: SỐ 1, MẶT MẶT CẠNH, HƯỚNG QUANG THỊNH, 17 PHỐ LÊ ĐÌNH KIỆM
• PHONE: 0966.138.138





TỶ LỆ XẼCH



KÝ HIỆU

RANH GIỚI NGHẼN CỬU LẬP QUY HOẠCH

1 CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

2 NHÀ Ở LIỀN KÈ

3 CÂY XANH

4 MẶT NƯỚC

5 BÃI ĐỖ XE

CƠ QUAN THỎA THUẬN
SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÀ NÀM

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐÔ THỊ XÃ DUY TIỀN

KÊM TRƯỚC VẤN BÀN SỐ: 115.5 / 2018 / QĐ-UBND, NGÀY 15 THÁNG 12, NĂM 2018

CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẢO AN
• OFFICE 15/2, HỒ MẠC SƠN CH, PHƯỜNG QUANG TRUNG, P. PHÚ LỘC, QUẬN HOÀNG MAI
• HOTLINE: 0914.134.819

(1CM TRÊN BẢN VẼ BẰNG 5M NGUYÊN THỰC ĐỊA)

KÝ HIỆU

BẢN GIỚI NGHỊ CẦU LẬP QUY HOẠCH

CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

CAO ĐỘ THIẾT KẾ

CAO ĐỘ TỰ NHIÊN NÚT

MẶT CÁT ĐƯỜNG

ĐƯỜNG GIAO THÔNG

CƠ QUAN HOÀ THẬN

SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÀ NÀM

ĐƠN THIỆU VÀNH SỐ: 46.5/SLD...-GH-KT... NGÀY 22 THÁNG 3... NĂM 2023

CO QUẢN LÝ DUY TIỀN

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUY TIỀN

ĐƠN THIỆU VÀNH SỐ: 254/SLD...-GH-KT... NGÀY 22 THÁNG 3... NĂM 2023

CO QUẢN LÝ DUY TIỀN

PHÒNG QUẢN LÝ DUY TIỀN THỊ XÃ DUY TIỀN

ĐƠN THIỆU VÀNH SỐ: 254/SLD...-GH-KT... NGÀY 22 THÁNG 3... NĂM 2023

CO QUẢN LÝ DUY TIỀN

BAN QUẢN LÝ DUY TIỀN THỊ XÃ DUY TIỀN

ĐƠN THIỆU VÀNH SỐ: 254/SLD...-GH-KT... NGÀY 22 THÁNG 3... NĂM 2023

CO QUẢN LÝ DUY TIỀN

PHÓ GIÁM ĐỐC

VŨ MINH HẰNG

ĐƠN THIỆU VÀNH SỐ: 254/SLD...-GH-KT... NGÀY 22 THÁNG 3... NĂM 2023

CO QUẢN LÝ DUY TIỀN

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHI NHÀ Ở VÀ THƯỜNG MẠCH DUY TIỀN HỢP THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU 1/2000 KHI VỰC PHÍA ĐÔNG ĐỒNG VÂN, THỊ XÃ DUY TIỀN

CÁC ĐIỂM PHƯƠNG DÔNG VÂN THỊ XÃ DUY TIỀN, TỈNH HÀ NAM

BAN BỐ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG

CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

BẢN VẼ CHỈ GIỚI: 1/500

THIẾT KẾ: NS. TRƯỜNG ĐÌNH HẠP

TRÊN: NS. LÊ THƯỜNG

CHỦ TRÌ: NS. VŨ DUY TÂN

CHỦ NHIỆM: NS. NGUYỄN THỊNH HƯNG

CH. KỸ THUẬT: NS. NGUYỄN VĂN ĐỖ

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ

CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG

CH. KỸ THUẬT

CH. KỸ THUẬT

CH. KỸ THUẬT

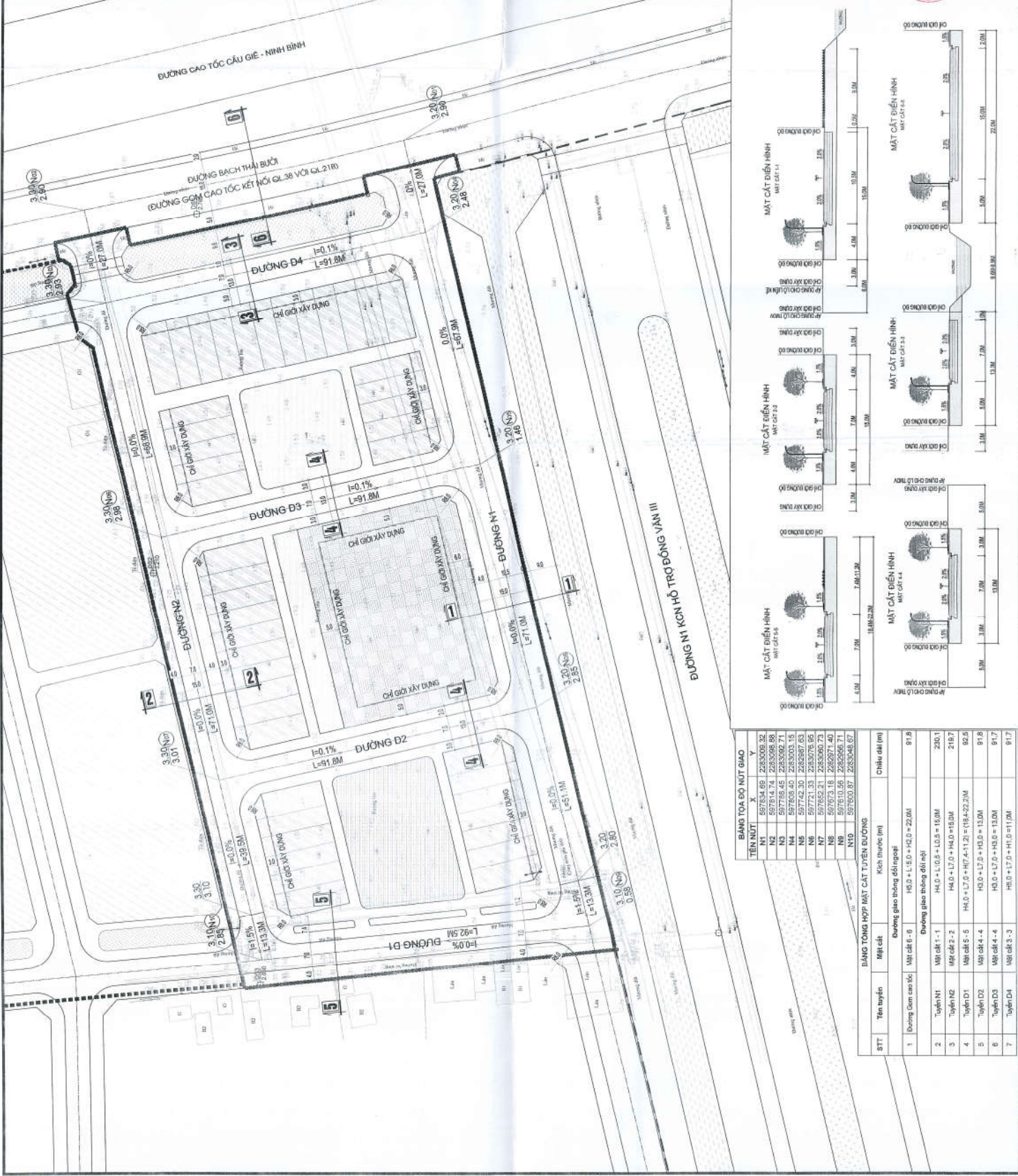
ĐƠN VỊ THIẾT KẾ

CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG

CH. KỸ THUẬT

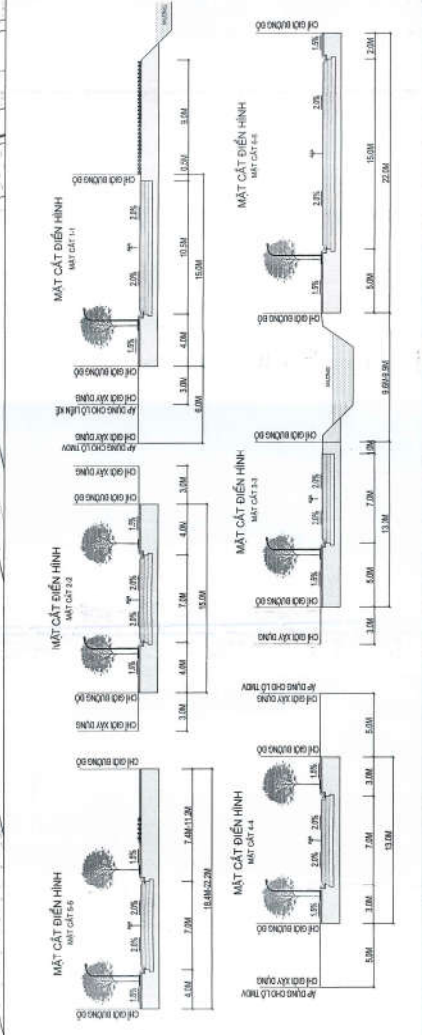
CH. KỸ THUẬT

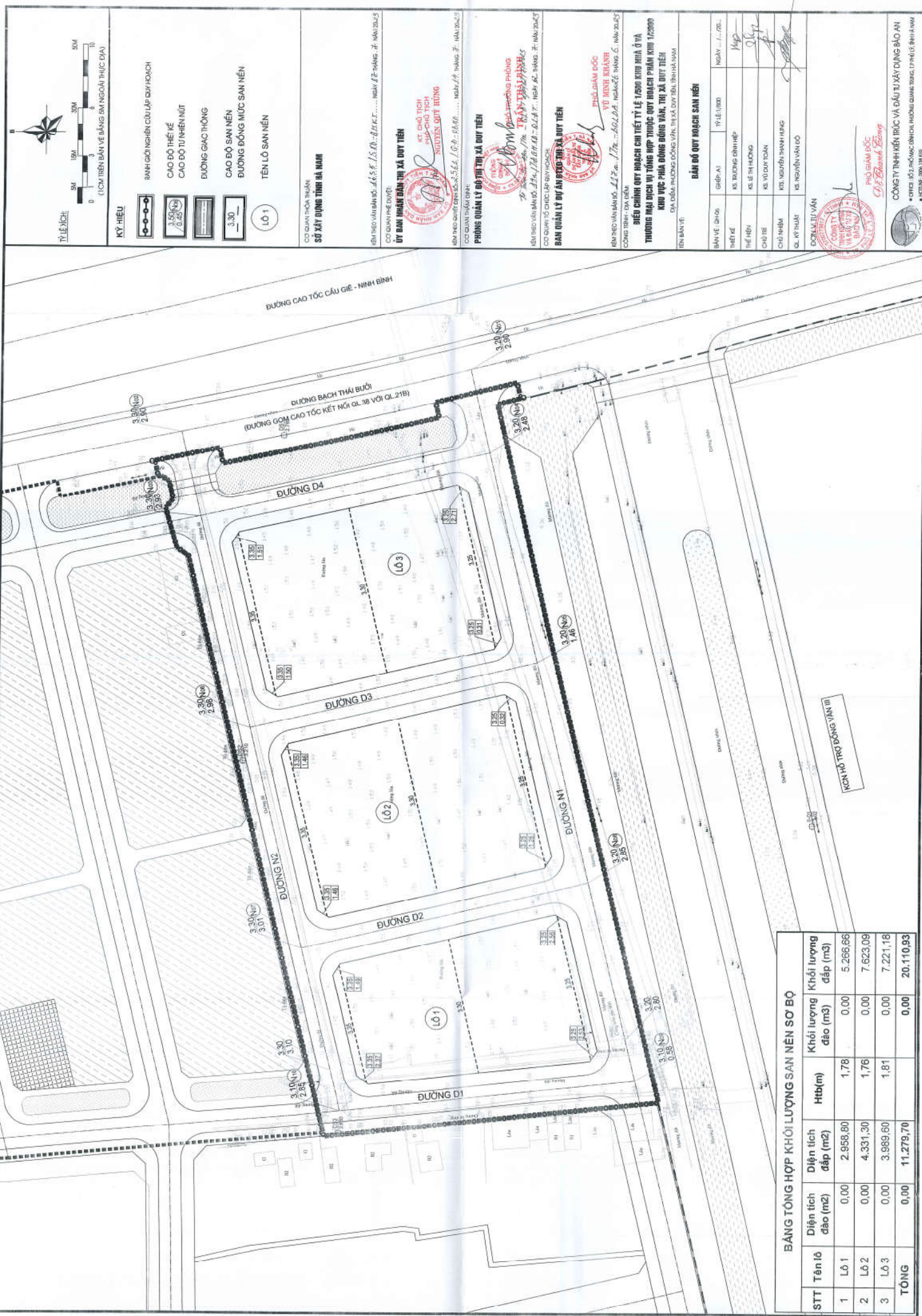
CH. KỸ THUẬT



BẢNG TỌA ĐỘ NÚT GIAO			
TÊN NÚT	X	Y	
N1	597834.59	2253008.32	
N2	597834.59	2253008.32	
N3	597834.59	2253008.32	
N4	597834.59	2253008.32	
N5	597834.59	2253008.32	
N6	597834.59	2253008.32	
N7	597834.59	2253008.32	
N8	597834.59	2253008.32	
N9	597834.59	2253008.32	
N10	597834.59	2253008.32	

BẢNG TỔNG HỢP MẶT CÁT TUYẾN ĐƯỜNG			
STT	Tên tuyến	Mặt cắt	Chiều dài (m)
1	Đường gom cao tốc	Mặt cắt 6-8	H3.0 + L1.0 + H2.0 = 22.0M
2	Tuyến N1	Mặt cắt 1-1	H4.0 + L1.0 + H3.0 = 15.0M
3	Tuyến N2	Mặt cắt 2-2	H4.0 + L1.0 + H3.0 = 15.0M
4	Tuyến D1	Mặt cắt 3-3	H4.0 + L1.0 + H3.0 = 15.0M
5	Tuyến D2	Mặt cắt 4-4	H4.0 + L1.0 + H3.0 = 15.0M
6	Tuyến D3	Mặt cắt 5-5	H4.0 + L1.0 + H3.0 = 15.0M
7	Tuyến D4	Mặt cắt 6-6	H4.0 + L1.0 + H3.0 = 15.0M

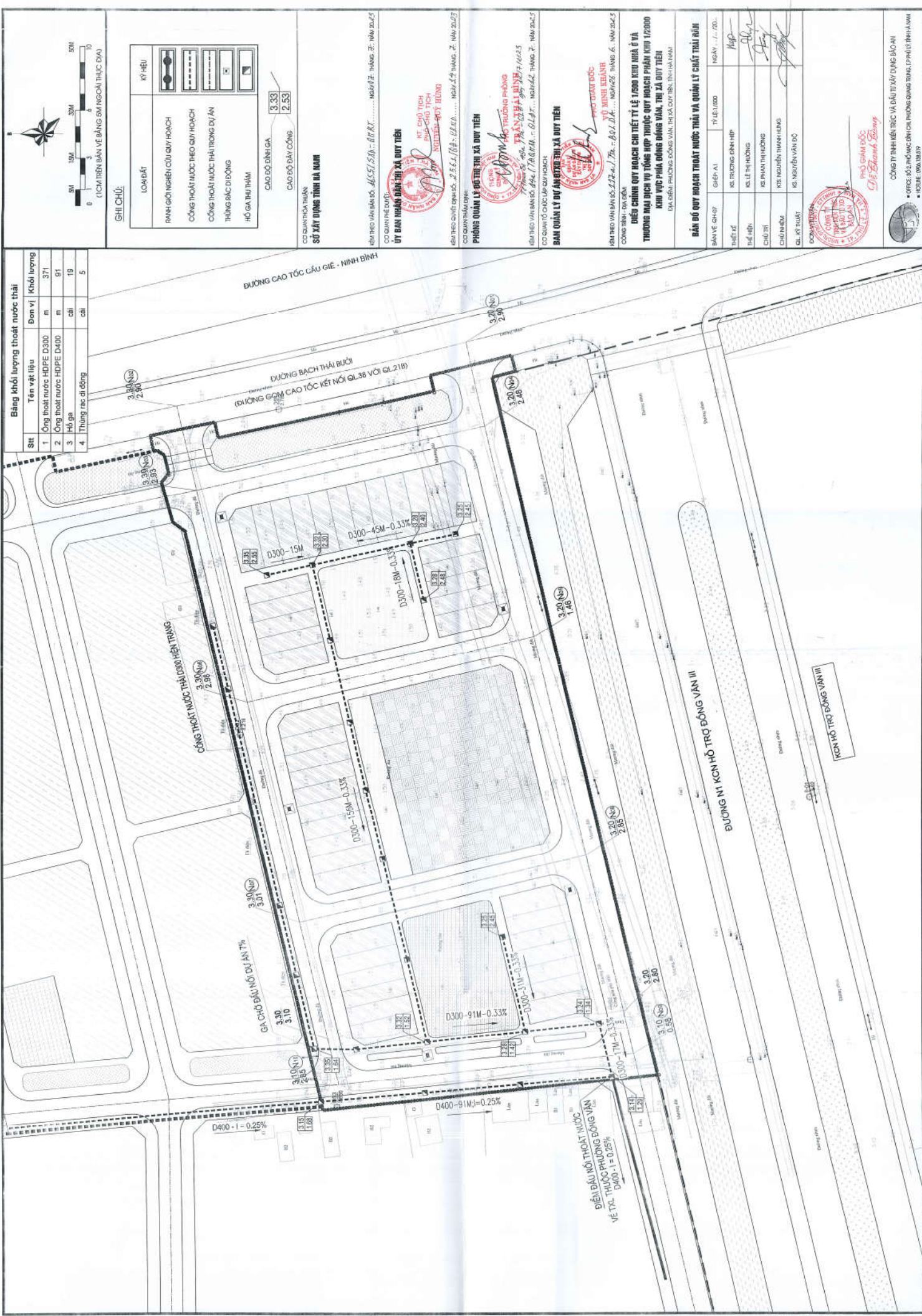




TỶ LỆ XÍCH
(1CM TRÊN BẢN VẼ BẰNG 5M NGOÀI THỰC ĐỊA)

0 3 6 9 12 15 18 21 24 27 30 33 36 39 42 45 48 51 54 57 60 63 66 69 72 75 78 81 84 87 90 93 96 99 102 105 108 111 114 117 120 123 126 129 132 135 138 141 144 147 150 153 156 159 162 165 168 171 174 177 180 183 186 189 192 195 198 201 204 207 210 213 216 219 222 225 228 231 234 237 240 243 246 249 252 255 258 261 264 267 270 273 276 279 282 285 288 291 294 297 300 303 306 309 312 315 318 321 324 327 330 333 336 339 342 345 348 351 354 357 360 363 366 369 372 375 378 381 384 387 390 393 396 399 402 405 408 411 414 417 420 423 426 429 432 435 438 441 444 447 450 453 456 459 462 465 468 471 474 477 480 483 486 489 492 495 498 501 504 507 510 513 516 519 522 525 528 531 534 537 540 543 546 549 552 555 558 561 564 567 570 573 576 579 582 585 588 591 594 597 600 603 606 609 612 615 618 621 624 627 630 633 636 639 642 645 648 651 654 657 660 663 666 669 672 675 678 681 684 687 690 693 696 699 702 705 708 711 714 717 720 723 726 729 732 735 738 741 744 747 750 753 756 759 762 765 768 771 774 777 780 783 786 789 792 795 798 801 804 807 810 813 816 819 822 825 828 831 834 837 840 843 846 849 852 855 858 861 864 867 870 873 876 879 882 885 888 891 894 897 900 903 906 909 912 915 918 921 924 927 930 933 936 939 942 945 948 951 954 957 960 963 966 969 972 975 978 981 984 987 990 993 996 999 1002 1005 1008 1011 1014 1017 1020 1023 1026 1029 1032 1035 1038 1041 1044 1047 1050 1053 1056 1059 1062 1065 1068 1071 1074 1077 1080 1083 1086 1089 1092 1095 1098 1101 1104 1107 1110 1113 1116 1119 1122 1125 1128 1131 1134 1137 1140 1143 1146 1149 1152 1155 1158 1161 1164 1167 1170 1173 1176 1179 1182 1185 1188 1191 1194 1197 1200 1203 1206 1209 1212 1215 1218 1221 1224 1227 1230 1233 1236 1239 1242 1245 1248 1251 1254 1257 1260 1263 1266 1269 1272 1275 1278 1281 1284 1287 1290 1293 1296 1299 1302 1305 1308 1311 1314 1317 1320 1323 1326 1329 1332 1335 1338 1341 1344 1347 1350 1353 1356 1359 1362 1365 1368 1371 1374 1377 1380 1383 1386 1389 1392 1395 1398 1401 1404 1407 1410 1413 1416 1419 1422 1425 1428 1431 1434 1437 1440 1443 1446 1449 1452 1455 1458 1461 1464 1467 1470 1473 1476 1479 1482 1485 1488 1491 1494 1497 1500 1503 1506 1509 1512 1515 1518 1521 1524 1527 1530 1533 1536 1539 1542 1545 1548 1551 1554 1557 1560 1563 1566 1569 1572 1575 1578 1581 1584 1587 1590 1593 1596 1599 1602 1605 1608 1611 1614 1617 1620 1623 1626 1629 1632 1635 1638 1641 1644 1647 1650 1653 1656 1659 1662 1665 1668 1671 1674 1677 1680 1683 1686 1689 1692 1695 1698 1701 1704 1707 1710 1713 1716 1719 1722 1725 1728 1731 1734 1737 1740 1743 1746 1749 1752 1755 1758 1761 1764 1767 1770 1773 1776 1779 1782 1785 1788 1791 1794 1797 1800 1803 1806 1809 1812 1815 1818 1821 1824 1827 1830 1833 1836 1839 1842 1845 1848 1851 1854 1857 1860 1863 1866 1869 1872 1875 1878 1881 1884 1887 1890 1893 1896 1899 1902 1905 1908 1911 1914 1917 1920 1923 1926 1929 1932 1935 1938 1941 1944 1947 1950 1953 1956 1959 1962 1965 1968 1971 1974 1977 1980 1983 1986 1989 1992 1995 1998 2001 2004 2007 2010 2013 2016 2019 2022 2025 2028 2031 2034 2037 2040 2043 2046 2049 2052 2055 2058 2061 2064 2067 2070 2073 2076 2079 2082 2085 2088 2091 2094 2097 2100 2103 2106 2109 2112 2115 2118 2121 2124 2127 2130 2133 2136 2139 2142 2145 2148 2151 2154 2157 2160 2163 2166 2169 2172 2175 2178 2181 2184 2187 2190 2193 2196 2199 2202 2205 2208 2211 2214 2217 2220 2223 2226 2229 2232 2235 2238 2241 2244 2247 2250 2253 2256 2259 2262 2265 2268 2271 2274 2277 2280 2283 2286 2289 2292 2295 2298 2301 2304 2307 2310 2313 2316 2319 2322 2325 2328 2331 2334 2337 2340 2343 2346 2349 2352 2355 2358 2361 2364 2367 2370 2373 2376 2379 2382 2385 2388 2391 2394 2397 2400 2403 2406 2409 2412 2415 2418 2421 2424 2427 2430 2433 2436 2439 2442 2445 2448 2451 2454 2457 2460 2463 2466 2469 2472 2475 2478 2481 2484 2487 2490 2493 2496 2499 2502 2505 2508 2511 2514 2517 2520 2523 2526 2529 2532 2535 2538 2541 2544 2547 2550 2553 2556 2559 2562 2565 2568 2571 2574 2577 2580 2583 2586 2589 2592 2595 2598 2601 2604 2607 2610 2613 2616 2619 2622 2625 2628 2631 2634 2637 2640 2643 2646 2649 2652 2655 2658 2661 2664 2667 2670 2673 2676 2679 2682 2685 2688 2691 2694 2697 2700 2703 2706 2709 2712 2715 2718 2721 2724 2727 2730 2733 2736 2739 2742 2745 2748 2751 2754 2757 2760 2763 2766 2769 2772 2775 2778 2781 2784 2787 2790 2793 2796 2799 2802 2805 2808 2811 2814 2817 2820 2823 2826 2829 2832 2835 2838 2841 2844 2847 2850 2853 2856 2859 2862 2865 2868 2871 2874 2877 2880 2883 2886 2889 2892 2895 2898 2901 2904 2907 2910 2913 2916 2919 2922 2925 2928 2931 2934 2937 2940 2943 2946 2949 2952 2955 2958 2961 2964 2967 2970 2973 2976 2979 2982 2985 2988 2991 2994 2997 3000 3003 3006 3009 3012 3015 3018 3021 3024 3027 3030 3033 3036 3039 3042 3045 3048 3051 3054 3057 3060 3063 3066 3069 3072 3075 3078 3081 3084 3087 3090 3093 3096 3099 3102 3105 3108 3111 3114 3117 3120 3123 3126 3129 3132 3135 3138 3141 3144 3147 3150 3153 3156 3159 3162 3165 3168 3171 3174 3177 3180 3183 3186 3189 3192 3195 3198 3201 3204 3207 3210 3213 3216 3219 3222 3225 3228 3231 3234 3237 3240 3243 3246 3249 3252 3255 3258 3261 3264 3267 3270 3273 3276 3279 3282 3285 3288 3291 3294 3297 3300 3303 3306 3309 3312 3315 3318 3321 3324 3327 3330 3333 3336 3339 3342 3345 3348 3351 3354 3357 3360 3363 3366 3369 3372 3375 3378 3381 3384 3387 3390 3393 3396 3399 3402 3405 3408 3411 3414 3417 3420 3423 3426 3429 3432 3435 3438 3441 3444 3447 3450 3453 3456 3459 3462 3465 3468 3471 3474 3477 3480 3483 3486 3489 3492 3495 3498 3501 3504 3507 3510 3513 3516 3519 3522 3525 3528 3531 3534 3537 3540 3543 3546 3549 3552 3555 3558 3561 3564 3567 3570 3573 3576 3579 3582 3585 3588 3591 3594 3597 3600 3603 3606 3609 3612 3615 3618 3621 3624 3627 3630 3633 3636 3639 3642 3645 3648 3651 3654 3657 3660 3663 3666 3669 3672 3675 3678 3681 3684 3687 3690 3693 3696 3699 3702 3705 3708 3711 3714 3717 3720 3723 3726 3729 3732 3735 3738 3741 3744 3747 3750 3753 3756 3759 3762 3765 3768 3771 3774 3777 3780 3783 3786 3789 3792 3795 3798 3801 3804 3807 3810 3813 3816 3819 3822 3825 3828 3831 3834 3837 3840 3843 3846 3849 3852 3855 3858 3861 3864 3867 3870 3873 3876 3879 3882 3885 3888 3891 3894 3897 3900 3903 3906 3909 3912 3915 3918 3921 3924 3927 3930 3933 3936 3939 3942 3945 3948 3951 3954 3957 3960 3963 3966 3969 3972 3975 3978 3981 3984 3987 3990 3993 3996 3999 4002 4005 4008 4011 4014 4017 4020 4023 4026 4029 4032 4035 4038 4041 4044 4047 4050 4053 4056 4059 4062 4065 4068 4071 4074 4077 4080 4083 4086 4089 4092 4095 4098 4101 4104 4107 4110 4113 4116 4119 4122 4125 4128 4131 4134 4137 4140 4143 4146 4149 4152 4155 4158 4161 4164 4167 4170 4173 4176 4179 4182 4185 4188 4191 4194 4197 4200 4203 4206 4209 4212 4215 4218 4221 4224 4227 4230 4233 4236 4239 4242 4245 4248 4251 4254 4257 4260 4263 4266 4269 4272 4275 4278 4281 4284 4287 4290 4293 4296 4299 4302 4305 4308 4311 4314 4317 4320 4323 4326 4329 4332 4335 4338 4341 4344 4347 4350 4353 4356 4359 4362 4365 4368 4371 4374 4377 4380 4383 4386 4389 4392 4395 4398 4401 4404 4407 4410 4413 4416 4419 4422 4425 4428 4431 4434 4437 4440 4443 4446 4449 4452 4455 4458 4461 4464 4467 4470 4473 4476 4479 4482 4485 4488 4491 4494 4497 4500 4503 4506 4509 4512 4515 4518 4521 4524 4527 4530 4533 4536 4539 4542 4545 4548 4551 4554 4557 4560 4563 4566 4569 4572 4575 4578 4581 4584 4587 4590 4593 4596 4599 4602 4605 4608 4611 4614 4617 4620 4623 4626 4629 4632 4635 4638 4641 4644 4647 4650 4653 4656 4659 4662 4665 4668 4671 4674 4677 4680 4683 4686 4689 4692 4695 4698 4701 4704 4707 4710 4713 4716 4719 4722 4725 4728 4731 4734 4737 4740 4743 4746 4749 4752 4755 4758 4761 4764 4767 4770 4773 4776 4779 4782 4785 4788 4791 4794 4797 4800 4803 4806 4809 4812 4815 4818 4821 4824 4827 4830 4833 4836 4839 4842 4845 4848 4851 4854 4857 4860 4863 4866 4869 4872 4875 4878 4881 4884 4887 4890 4893 4896 4899 4902 4905 4908 4911 4914 4917 4920 4923 4926 4929 4932 4935 4938 4941 4944 4947 4950 4953 4956 4959 4962 4965 4968 4971 4974 4977 4980 4983 4986 4989 4992 4995 4998 5001 5004 5007 5010 5013 5016 5019 5022 5025 5028 5031 5034 5037 5040 5043 5046 5049 5052 5055 5058 5061 5064 5067 5070 5073 5076 5079 5082 5085 5088 5091 5094 5097 5100 5103 5106 5109 5112 5115 5118 5121 5124 5127 5130 5133 5136 5139 5142 5145 5148 5151 5154 5157 5160 5163 5166 5169 5172 5175 5178 5181 5184 5187 5190 5193 5196 5199 5202 5205 5208 5211 5214 5217 5220 5223 5226 5229 5232 5235 5238 5241 5244 5247 5250 5253 5256 5259 5262 5265 5268 5271 5274 5277 5280 5283 5286 5289 5292 5295 5298 5301 5304 5307 5310 5313 5316 5319 5322 5325 5328 5331 5334 5337 5340 5343 5346 5349 5352 5355 5358 5361 5364 5367 5370 5373 5376 5379 5382 5385 5388 5391 5394 5397 5400 5403 5406 5409 5412 5415 5418 5421 5424 5427 5430 5433 5436 5439 5442 5445 5448 5451 5454 5457 5460 5463 5466 5469 5472 5475 5478 5481 5484 5487 5490 5493 5496 5499 5502 5505 5508 5511 5514 5517 5520 5523 5526 5529 5532 5535 5538 5541 5544 5547 5550 5553 5556 5559 5562 5565 5568 5571 5574 5577 5580 5583 5586 5589 5592 5595 5598 5601 5604 5607 5610 5613 5616 5619 5622 5625 5628 5631 5634 5637 5640 5643 5646 5649 5652 5655 5658 5661 5664 5667 5670 5673 5676 5679 5682 5685 5688 5691 5694 5697 5700 5703 5706 5709 5712 5715 5718 5721 5724 5727 5730 5733 5736 5739 5742 5745 5748 5751 5754 5757 5760 5763 5766 5769 5772 5775 5778 5781 5784 5787 5790 5793 5796 5799 5802 5805 5808 5811 5814 5817 5820 5823 5826 5829 5832 5835 5838 5841 5844 5847 5850 5853 5856 5859 5862 5865 5868 5871 5874 5877 5880 5883 5886 5889 5892 5895 5898 5901 5904 5907 5910 5913 5916 5919 5922 5925 5928 5931 5934 5937 5940 5943 5946 5949 5952 5955 5958 5961 5964 5967 5970 5973 5976 5979 5982 5985 5988 5991 5994 5997 6000 6003 6006 6009 6012 6015 6018 6021 6024 6027 6030 6033 6036 6039 6042 6045 6048 6051 6054 6057 6060 6063 6066 6069 6072 6075 6078 6081 6084 6087 6090 6093 6096 6099 6102 6105 6108 6111 6114 6117 6120 6123 6126 6129 6132 6135 6138 6141 6144 6147 6150 6153 6156 6159 6162 6165 6168 6171 6174 6177 6180 6183 6186 6189 6192 6195 6198 6201 6204 6207 6210 6213 6216 6219 6222 6225 6228 6231 6234 6237 6240 6243 6246 6249 6252 6255 6258 6261 6264 6267 6270 6273 6276 6279 6282 6285 6288 6291 6294 6297 6300 6303 6306 6309 6312 6315 6318 6321 6324 6327 6330 6333 6336 6339 6342 6345 6348 6351 6354 6357 6360 6363 6366 6369 6372 6375 6378 6381 6384 6387 6390 6393 6396 6399 6402 6405 6408 6411 6414 6417 6420 6423 6426 6429 6432 6435 6438 6441 6444 6447 6450 6453 6456 6459 6462 6465 6468 6471 6474 6477 6480 6483 6486 6489 6492 6495 6498 6501 6504 6507 6510 6513 6516 6519 6522 6525 6528 6531 6534 6537 6540 6543 6546 6549 6552 6555 6558 6561 6564 6567 6570 6573 6576 6579 6582 6585 6588 6591 6594 6597 6600 6603 6606 6609 6612 6615 6618 6621 6624 6627 6630 6633 6636 6639 6642 6645 6648 6651 6654 6657 6660 6663 6666 6669 6672 6675 6678 6681 6684 6687 6690 6693 6696 6699 6702 6705 6708 6711 6714 6717 6720 6723 6726 6729 6732 6735 6738 6741 6744 6747 6750 6753 6756 6759 6762 6765 6768 6771 6774 6777 6780 6783 6786 6789 6792 6795 6798 6801 6804 6807 6810 6813 6816 6819 6822 6825 6828 6831 6834 6837 6840 6843 6846 6849 6852 6855 6858 6861 6864 6867 6870 6873 6876 6879 6882 6885 6888 6891 6894 6897 6900 6903 6906 6909 6912 6915 6918 6921 6924 6927 6930 6933 6936 6939 6942 6945 6948 6951 6954 6957 6960 6963 6966 6969 6972 6975 6978 6981 6984 6987 6990 6993 6996 6999 7002 7005 7008 7011 7014 7017 7020 7023 7026 7029 7032 7035 7038 7041 7044 7047 7050 7053 7056 7059 7062 7065 7068 7071 7074 7077 7080 7083 7086 7089 7092 7095 7098 7101 7104 7107 7110 7113 7116 7119 7122 7125 7128 7131 7134 7137 7140 7143 7146 7149 7152 7155 7158 7161 7164 7167 7170 7173 7176 7179 7182 7185 7188 7191 7194 7197 7200 7203 7206 7209 7212 7215 7218 7221 7224 7227 7230 7233 7236 7239 7242 7245 7248 7251 7254 7257 7260 7263 7266 7269 7272 7275 7278 7281 7284 7287 7290 7293 7296 7299 7302 7305 7308 7311 7314 7317 7320 7323 7326 7329 7332 7335 7338 7341 7344 7347 7350 7353 7356 7359 7362 7365 7368 7371 7374 7377 7380 7383 7386 7389 7392 7395 7398 7401 7404 7407 7410 7413 7416 7419 7422 7425 7428 7431 7434 7437 7440 7443 7446 7449 7452 7455 7458 7461 7464 7467 7470 7473 7476 7479 7482 7485 7488 7491 7494 7497 7500 7503 7506 7509 7512 7515 7518 7521 7524 7527 7530 7533 7536 7539 7542 7545 7548 7551 7554

Stt	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống thoát nước HDPE D300	m	371
2	Ống thoát nước HDPE D400	m	91
3	Hố ga	cái	19
4	Thùng rác di động	cái	5



GHI CHÚ:

LOẠI DẤT	KÝ HIỆU
BÀNH GIỚI NGHIỆN CẦU QUY HOẠCH	
CỔNG THOÁT NƯỚC THEO QUY HOẠCH	
CỔNG THOÁT NƯỚC TỰ NHIÊN TRONG DỰ ÁN	
THƯỜNG BẮC ĐI ĐỒNG	
HỒ GÀ THỦ THÂM	

CAO ĐỘ ĐINH GÀ	3.33
CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG	2.53

SỞ XÂY DỰNG TỈNH HÀ NAM

EM THEO VĂN BẢN SỐ 46.551/SXD - QTRX..... NGÀY 07 THÁNG 7, NĂM 2023

CO GIẢM PHÉ DUNG:

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUY TIỀN



100

ĐỀ THI TUYỂN SINH ĐẠI HỌC NĂM 2007
Môn: Toán, Khối A

PHÒNG QUẢN LÝ ĐỒ THỊ THI XÃ DUY T

VIỆT NAM
TỈNH
CỘNG HÒA

CHS
9/20/07

TRẦN VĂN AN

ĐƠN THEO VĂN BẢN SỐ 842/TTĐQ.7.10, r. 6

CO QUAN TÓ CHỨC LẬP QUẢN HOẠCH

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ETXD THỊ XÃ Đ

ĐẠI HỌC QUỐC GIA VIỆT NAM

ĐẠI HỌC QUỐC GIA VIỆT NAM

CÔNG TRÌNH - DỰA CHẾT

DIỆU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TI

THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP TH

KHU VỰC PHÍA ĐÔNG ĐƯỢC
ĐIỂM: PHƯỜNG ĐÔNG VĂN.

100

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC T

ĐƠN VỊ: QH-07	GIẾP: A1
---------------	----------

ajam haka d'arabian son	100%
-------------------------	------

PIETRE	PER PROLOGO CENSI 1991
A. 2.	NO. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24.

Ngày tháng năm	Đã kiểm tra và đúng
Chữ ký và đóng dấu	Đã kiểm tra và đúng

CHỦ THÌ	AS. PHU THỊ HƯƠNG
---------	-------------------

CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN THÀNH HƯ
-----------	----------------------

ĐẠI HỌC THƯỜNG KIỆT	TS. NGUYỄN VĂN DŨNG
---------------------	---------------------

[illegible]

INSTITUTIONAL INVESTORS

PHÓ GIÁM ĐỐC

Đỗ Thanh Tiến

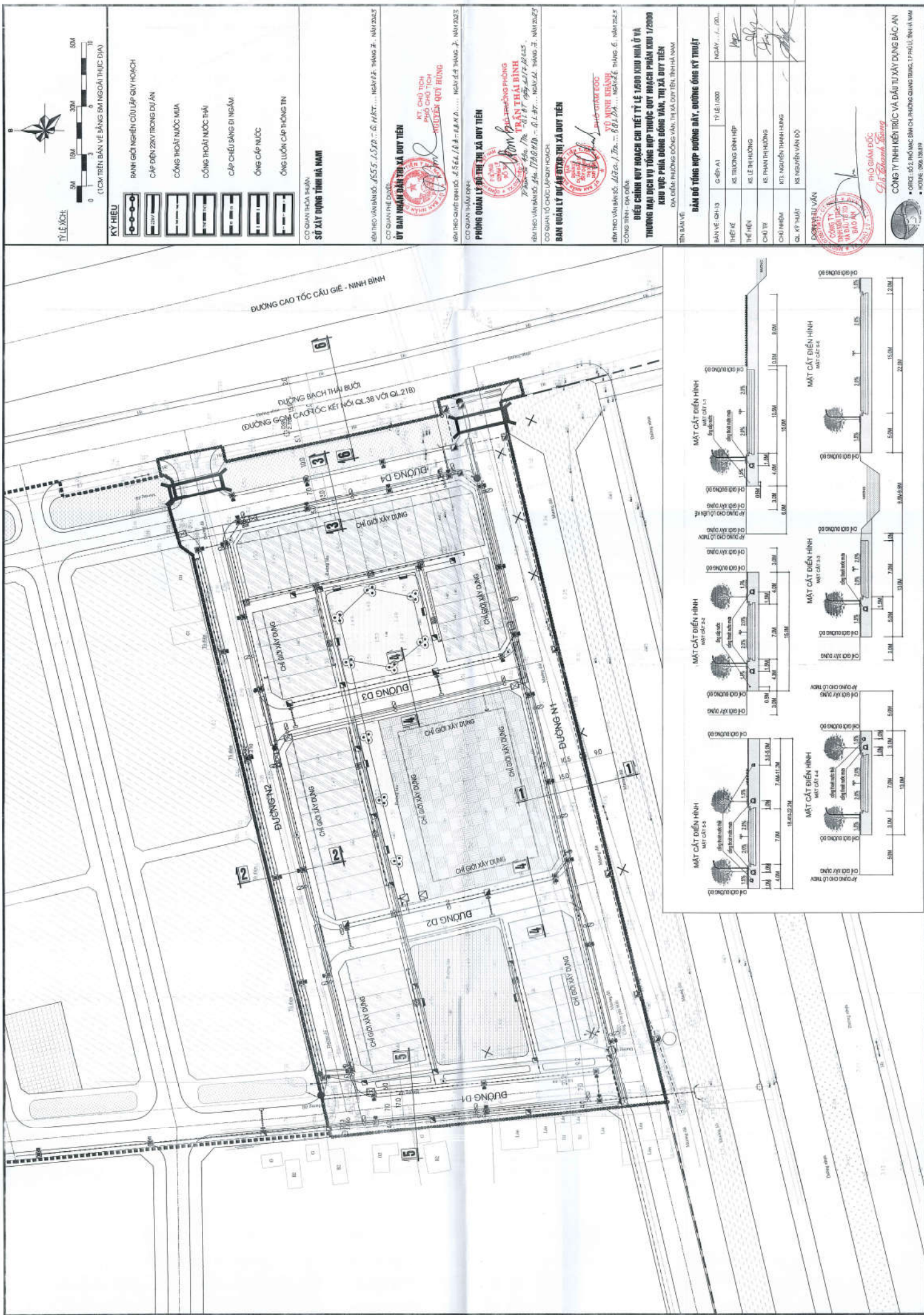
CÔNG TY TNHH KEN T



■ OFFICE: 303.2.7935 MAC RICH C

■ HOTLINE: 0900.138.619

[illegible]



TỶ LỆ XÍCH



KÝ HIỆU

- BÀNH GIỜ NGHỈ CỨ LẬP QUY HOẠCH
- CÁP ĐIỆN 22KV TRONG DỰ ÁN
- CÔNG HOẠT NƯỚC MUA
- CÔNG HOẠT NƯỚC THẢI
- CÁP CHÉU SÁNG ĐI NGẦM
- ỐNG CẤP NƯỚC
- ỐNG LƯỚI CÁP THÔNG TIN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

SỞ XÂY DỰNG THỊ HẠ NAM

KẾ THẠCH (VĂN BẢN SỐ: 1555/LSĐP... S. HKT... NGÀY 22 THÁNG 3, NĂM 2023)

CƠ QUAN THỰC HIỆN

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

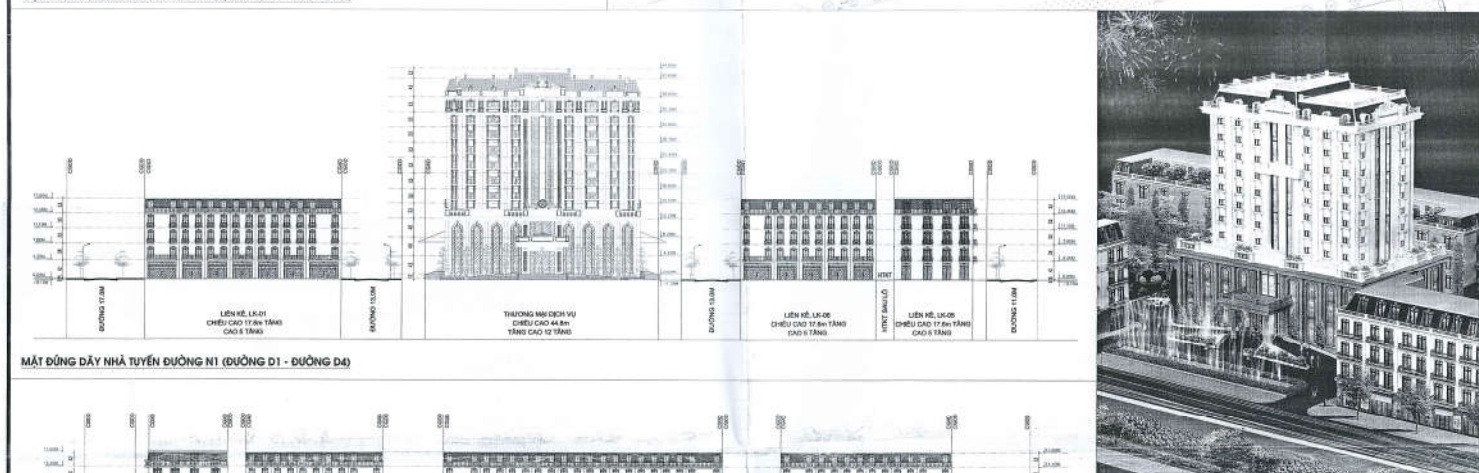
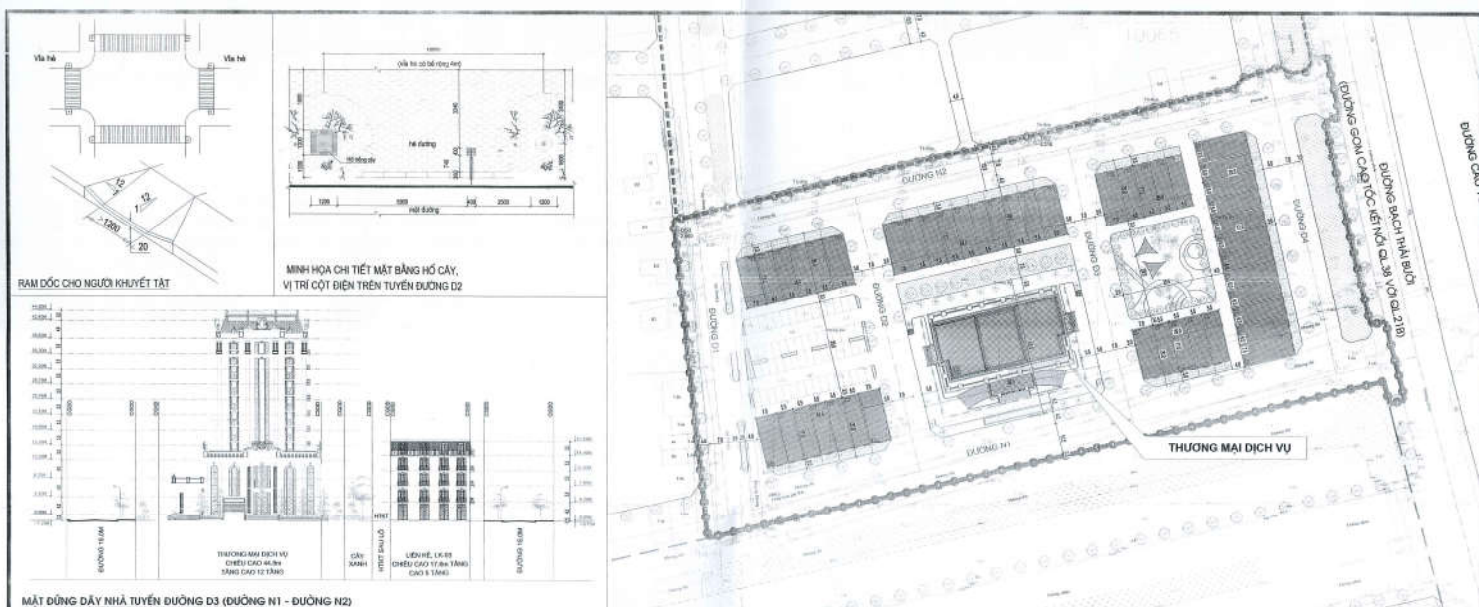
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

CƠ QUAN THỰC HIỆN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

CƠ QUAN THỎA THUẬN:
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HÀ NAM

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ: 1655/UBND-TH.HT. NGÀY 07. THÁNG 7. NĂM 2025

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUY TIÊN

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 2564/QĐ.UBND. NGÀY 14 THÁNG 7. NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIÊN

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ: 290/Tr. - G.Đ.Đ. NGÀY 12/7/2023

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐTXD THỊ XÃ DUY TIÊN

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ: 47/BC.UBND. NGÀY 26. THÁNG 6. NĂM 2023

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU NHÀ Ở VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU 1/2000 KHU VỰC PHÍA ĐÔNG ĐỒNG VĂN, THỊ XÃ DUY TIÊN

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG ĐỒNG VĂN, THỊ XÃ DUY TIÊN, TỈNH HÀ NAM

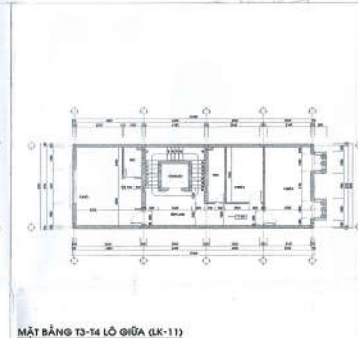
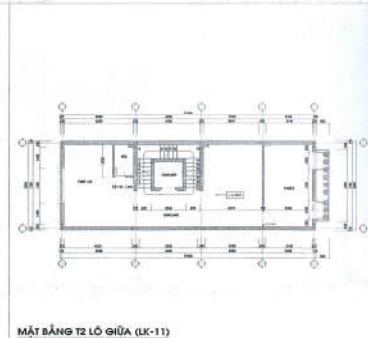
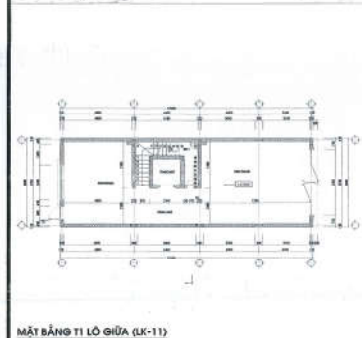
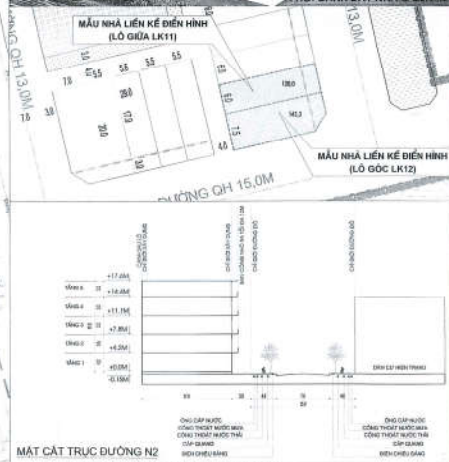
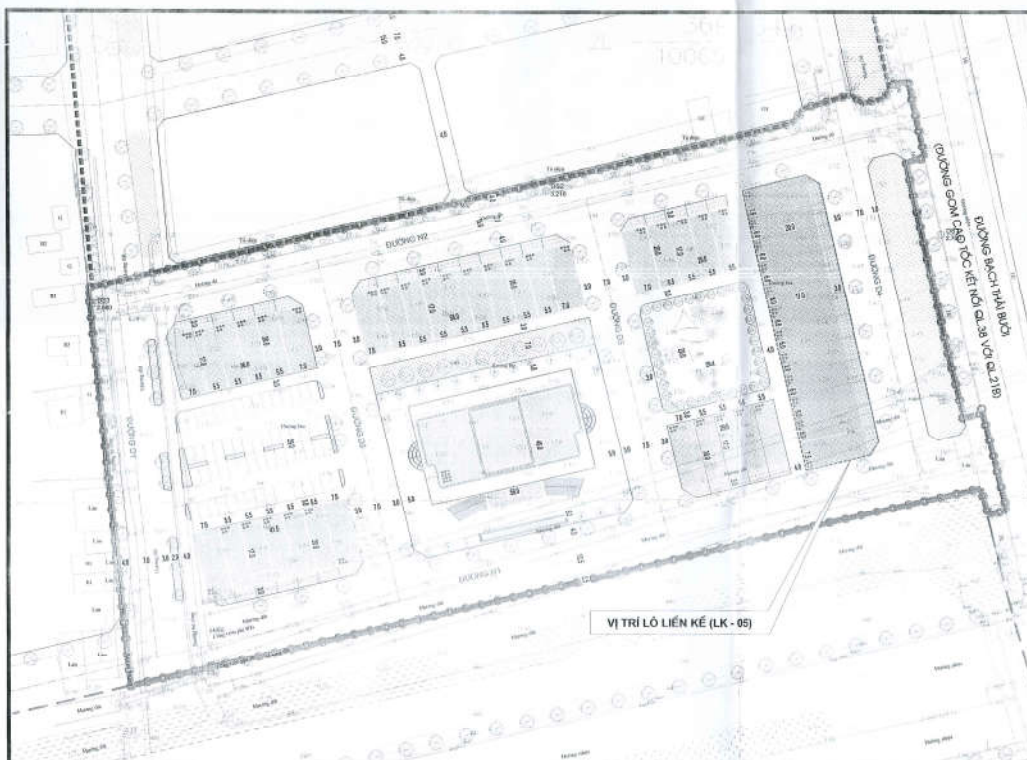
TÊN BẢN VẼ:
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

BẢN VẼ: CH-14B	GHÉP: 1A1	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../20...
THIẾT KẾ	KTS. LÝ TRIỂN KHÁNH		
THỂ HIỆN	KTS. DINH THỊ ƠI HOA		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN THANH HÙNG		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN THANH HÙNG		
QL KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN VĂN DŨ		

ĐƠN VỊ TƯ VẤN:
CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẢO AN

PHÓ GIÁM ĐỐC:
Đỗ Thanh Tùng

CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẢO AN
* OFFICE: SỐ 2, PHỐ MẠC ĐÌNH CH, PHƯỜNG QUANG TRUNG, TP PHÚ LÌ, TỈNH HÀ NAM
* HOTLINE: 0904.128.879

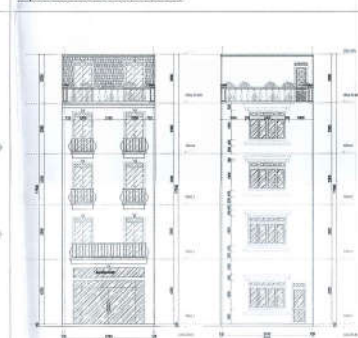
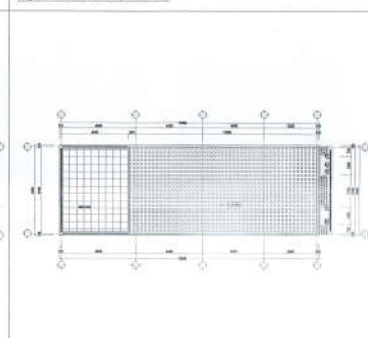
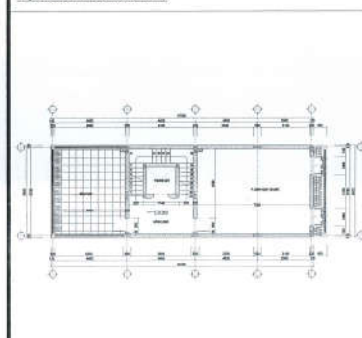


QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NHÀ Ở LIỀN KẾ:

- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG: LƯỚI MẶT TIỀN 3.0M SƠ VỚI CHỈ GIỚI DƯỚI ĐÓ, CÁC CẠNH BÊN CỦA LƯỚI ĐẤT TRONG VỚI BÊN GIỚI ĐẤT.
- MẶT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA: TÍNH THỬ THEO BẢNG 2.8 CÔNG VI 01.2021/BXD.
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH 05 TẦNG.
- CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH TÍNH ĐẾN ĐỈNH MÀU (ĐỈNH TẦNG TRÊN CÔNG) TỐI CAO ĐỘ NÉN NHÀ: 0.00M.
- CHIỀU CAO TẦNG 1: 4.2M.
- CHIỀU CAO TẦNG 2: 3.6M.
- CHIỀU CAO TẦNG 3: 3.3M.
- CHIỀU CAO TẦNG 4: 3.3M.
- CHIỀU CAO TẦNG 5: 3.3M.
- CỐT NỀN NHÀ (ĐƯỢC TÍNH LÀ CỐT NỀN TẦNG 1) CAO HƠN CỘT VÁ HẸ HOÀN THIỆN: +0.10M.
- CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯỢC THIẾT KẾ THEO KẾT TRÚC TẠM CỐ ĐỊNH, SỬ DỤNG CÁC CHỈ TIÊU TRẠNG THẠ VÀ SỬ DỤNG CÁC MẢNG KÍNH MÀU, PHÂN QUANG, KÍNH THƯỚC LỚN TRÊN MẶT ĐƯỜNG.
- KHUYẾN KHÍCH SỬ DỤNG VẬT LIỆU ĐỊA PHƯƠNG, MÀU SẮC HẠ HÒA VỚI CẢNH QUAN KHU VỰC.
- TRONG KHOẢNG KHÔNG TỐI VÍA HẸ LÊN TỐI ĐỘ CAO 4.2M, MỌI BỘ PHẬN CỦA NHÀ ĐỀU KHÔNG ĐƯỢC NHÓ QUÁ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐÓ, CAO ĐỘ KHÔNG CHẾ KHÔNG VƯỢT QUA CỘT NỀN NHÀ.

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI BIÊN QUẢNG CÁO, BẢNG HIỆU:

- ĐỐI VỚI NHÀ Ở CÓ KẾT HỢP DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI NHỎ THÌ THIẾT KẾ MẪU BÊN HẸ VÀ VỊ TRÍ ĐẶT THỐNG NHẤT, HẠ HÒA VỚI MẶT ĐÓNG CÔNG TRÌNH.



CƠ QUAN THỎA THUẬN
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HÀ NAM

KÊM TÊN VÀ BẮN SỐ: 4455.15.00... G.HAT... NGÀY 08 THÁNG 7, NĂM 2023

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUY TIẾN

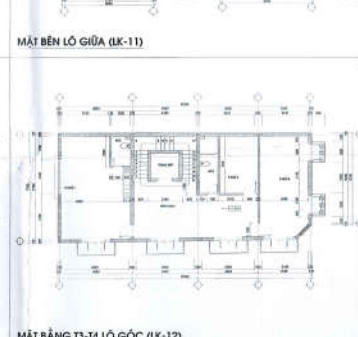
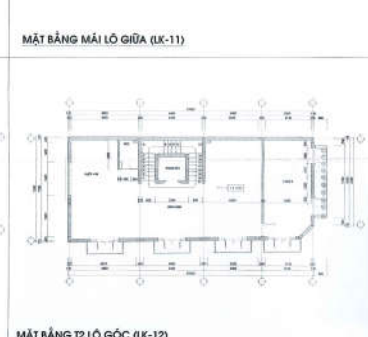
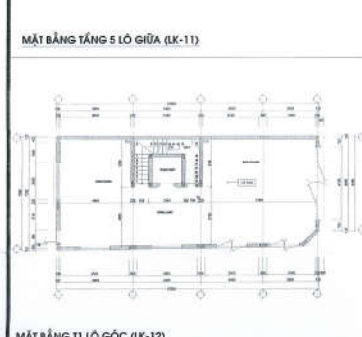
KÝ, CHỦ TỊCH
NGUYỄN QUÝ HÙNG

KÊM TÊN VÀ BẮN SỐ: 2561.10.0-44.00... NGÀY 19 THÁNG 7, NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIẾN

KÝ, CHỦ TỊCH
TRẦN THÁI LINH

KÊM TÊN VÀ BẮN SỐ: 4455.15.00... G.HAT... NGÀY 08 THÁNG 7, NĂM 2023



CƠ QUAN THỎA THUẬN:
BAN QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIẾN

KÊM TÊN VÀ BẮN SỐ: 4455.15.00... G.HAT... NGÀY 08 THÁNG 7, NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIẾN

KÝ, CHỦ TỊCH
TRẦN THÁI LINH

KÊM TÊN VÀ BẮN SỐ: 4455.15.00... G.HAT... NGÀY 08 THÁNG 7, NĂM 2023

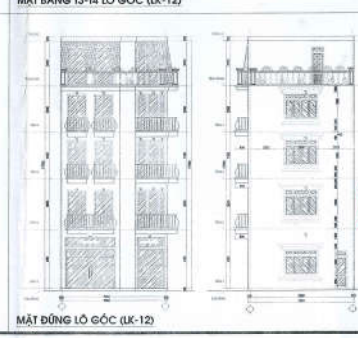
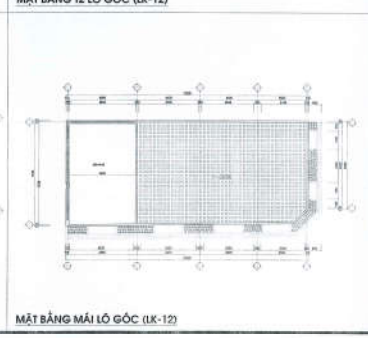
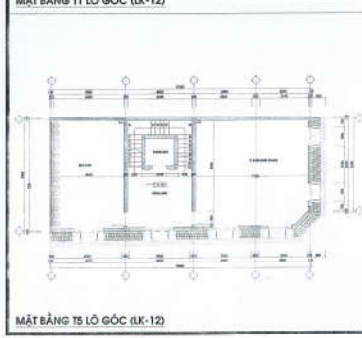
CƠ QUAN THỎA THUẬN:
BAN QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIẾN

KÊM TÊN VÀ BẮN SỐ: 4455.15.00... G.HAT... NGÀY 08 THÁNG 7, NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUY TIẾN

KÝ, CHỦ TỊCH
TRẦN THÁI LINH

KÊM TÊN VÀ BẮN SỐ: 4455.15.00... G.HAT... NGÀY 08 THÁNG 7, NĂM 2023



THIẾT KẾ ĐỒ THỊ

BẢN VẼ:	GHÉP:	TỶ LỆ:	NGÀY:
GH-14C	1A1	1/500	...

THIẾT KẾ	KTS. LÝ THIỆN KHÁNH
THỂ HIỆN	KTS. DINH THỊ GIỚI HÒA
CHỦ THÌ	KTS. NGUYỄN THANH HÙNG
CHỦ NHÌM	KTS. NGUYỄN THANH HÙNG
QL. KỸ THIẾT	KS. NGUYỄN VĂN ĐỘ

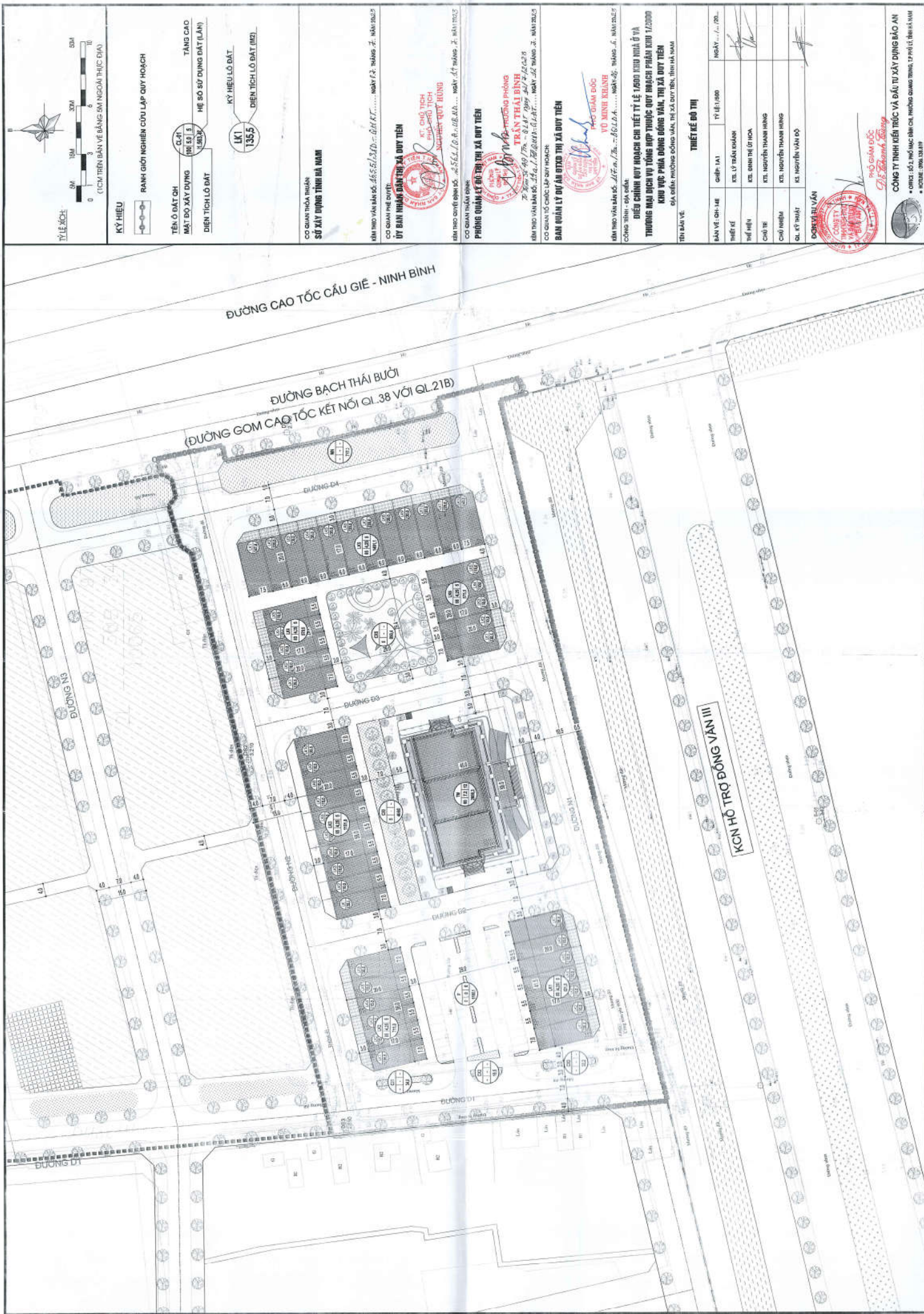
ĐƠN VỊ TƯ VẤN:
CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẢO AN

PHÓ GIÁM ĐỐC
Đỗ Thanh Bình

CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẢO AN

OFFICE: SỐ 2, PHỐ MẠC ĐÌNH CH, PHƯỜNG QUANG TRUNG, TP. PHÚ LÛ, BÌNH HẠ NAM

PHONE: 090.136.819



TỶ LỆ KHÔ:



(1CM TRÊN BẢN VẼ BẰNG 5M NGOÀI THỰC ĐỊA)

KÝ HIỆU



RANH GIỚI NGHÊN CƯ LẬP QUY HOẠCH

TÊN Ô ĐẤT QH

CL.47

100.00/3

1.903.3

TẦNG CAO

HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)

DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT

KÝ HIỆU LÔ ĐẤT

LK1

135.5

DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M2)

CƠ QUAN THỎA THUẬN
SỞ XÂY DỰNG THÀNH HÀ NỘI

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUY TIỀN

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

MÀN TRỌNG VẤN BAN SỐ: 46.5.5.1.10 - GH. KT. ... NGÀY 13 THÁNG 3, NĂM 2012

CƠ QUAN THỎA THUẬN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

.....✻.....

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY
HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU NHÀ Ở VÀ THƯƠNG
MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU
1/2000 KHU VỰC PHÍA ĐÔNG ĐỒNG VĂN, THỊ XÃ DUY
TIÊN**

**ĐỊA ĐIỂM: TỔ DÂN PHỐ SA LAO, PHƯỜNG ĐỒNG VĂN, THỊ XÃ
DUY TIÊN**

Hà Nam, năm 2023

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU NHÀ Ở VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP THUỘC QUY HOẠCH PHÂN KHU 1/2000 KHU VỰC PHÍA ĐÔNG ĐỒNG VĂN, THỊ XÃ DUY TIÊN.

(Ban hành kèm theo quyết định số: 2561/QĐ-UBND

Ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện

1. Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng và thực hiện theo đúng nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu 1/2000 Khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên. đã được phê duyệt tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của UBND thị xã Duy Tiên.

2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong khu vực dự án còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác của các Nhà nước có liên quan.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý này phải dựa trên cơ sở đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu 1/2000 Khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn, các Phòng ban, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất kinh doanh (*gọi tắt là nhà đầu tư*) trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu 1/2000 Khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên chịu trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và tính chất của khu vực lập quy hoạch

Theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân thị xã phê duyệt tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023

Điều 3: Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (*hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng*) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các nhóm ở, thửa đất quy hoạch cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Các tiện ích như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, tủ điện, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian công cộng nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Hè phố, đường đi bộ trong khu phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong khu quy hoạch; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu và cảnh quan môi trường. Sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (*công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, ...*).

- Mặt ngoài công trình kiến trúc không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn lao động.

- Hệ thống cây xanh phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của địa phương, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự

phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

Điều 4. Quản lý kiến trúc quy hoạch, cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định đối với đất xây dựng nhà ở:

Đất ở trong phạm vi dự án là đất ở mới dạng nhà ở hiện trạng, liền kề, tái định cư.

1.1. Đất ở liền kề:

a) Diện tích: Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

- Mặt tiền: Lùi vào 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường tiếp giáp.
- Cạnh bên: Được xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất đối với các thửa có cạnh bên không tiếp giáp với mặt đường.

c) Mật độ xây dựng công trình: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 85%. Tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 05 tầng.
- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 17,6m (*tương đương với nhà 5 tầng: tầng 1 cao 4,2m; tầng 2 cao 3,6m ; tầng 3 cao 3,3m; tầng 4 cao 3,3m; tầng 5 cao 3,2m*).
- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,15m;

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, màu sắc trang trí sáng màu thân thiện với môi trường; Bạc thềm nhà không được phép bố trí ngoài chỉ giới xây dựng trên vỉa hè, cao độ khống chế không vượt qua cốt nền nhà.

2. Quy định đối với lô đất thương mại dịch vụ

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

Chỉ giới xây dựng Mặt tiền phía Nam lô đất lùi 6,0m so với lộ giới của đường; Các cạnh còn lại lùi 5,0m so với các cạnh của lô đất.

c) Mật độ xây dựng công trình: Tối đa 60%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối đa 12 tầng cao (gồm 12 tầng nổi, 1 tầng hầm, 1 tum).

- Chiều cao công trình (*được tính từ cao độ nền nhà đến đỉnh mái, không gồm chiều cao tum thang nếu có*): cao 44,8m; (*tùy theo yêu cầu và thiết kế công năng của công trình để bố trí chiều cao sàn từng tầng cho phù hợp và được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án, thi tuyển phương án kiến trúc-nếu có*), tum thang (nếu có) cao tối đa 3,0m.

- Cốt nền nhà (được tính là cos nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối đa +1,2m.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: màu sắc, hình thức kiến trúc tân cổ điển phù hợp với thiết chế văn hóa địa phương.

- Tường rào công trình: Không xây dựng tường rào, khuyến khích sử dụng hàng rào kết hợp với bồn hoa cây xanh. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, sân đường, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định; nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

4. Quy định đối với lô đất cây xanh:

Đất cây xanh trong phạm vi quy hoạch bao gồm cây xanh vườn hoa tập trung, cây xanh giữa các dãy nhà và cây xanh đường phố.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu vườn hoa: Không xây dựng tường rào, xây bồn hoa bằng gạch, bố trí đường dạo, sân chơi cho trẻ em, các hoạt động phục vụ người cao tuổi, người tàn tật (*sân tập thể dục, đường đi dạo, ghế nghỉ chân...*), trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát. Phải bố trí hệ thống thùng rác (*khoảng cách 150m/thùng*) có nắp đậy để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác. Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng, bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

+ Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, chống ồn, chống bụi từ các khu chức năng khác trong khu, cải tạo vi khí hậu, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đường.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu: cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây thân đẹp, dáng đẹp, có rễ ăn sâu, không trồng cây rễ nổi; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành; không hấp dẫn côn trùng có hại; phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, công trình kiến trúc...

- Đất cây xanh giữa các dãy nhà ở: Không xây dựng tường rào và công trình, chỉ bố trí đường dạo, ghế nghỉ chân, trồng cây xanh cảnh quan có tán thấp và trung bình, tránh ảnh hưởng đến các thửa đất ở liên kế lân cận.

- Cây xanh đường phố: Được lựa chọn đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật, đảm bảo sự phù hợp giữa tán cây với chiều rộng vỉa hè, đảm bảo không che khuất biển báo, đèn tín hiệu giao thông, kết cấu rãnh không ảnh hưởng đến vỉa hè và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

Điều 5. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất

- Các lô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ của lô đất.

- Tất cả các hạng mục thuộc về hạ tầng lộ ra của công trình (bể nước, tum thang, buồng thang máy...) phải được bố trí vào trong tầng phụ trên mái, tầng áp mái và lùi vào so với mặt tiền $\geq 3m$.

Điều 6. Xử lý không gian ngoài công trình

Tường rào công trình đối với công trình công cộng được phép xây dựng cao tối đa 2m và phải đảm bảo xây dựng đồng nhất về chiều cao đối với các dãy phố, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...).

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái (*sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, kết hợp với hệ thống cây xanh thâm cỏ vào thiết kế công trình...*), cải thiện khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.

- Tất cả các nhà liên kế, biệt thự phải có hình thức kiến trúc như mẫu thiết kế mặt ngoài công trình được chấp thuận. Các công trình trường học, công cộng được thiết kế riêng tuân thủ quy định của Luật Kiến trúc, không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan.

Điều 8. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Khái niệm:

- Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- Chỉ giới xây dựng (CGXD): Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

- Khoảng lùi: Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

2. Quy định cụ thể:

- Hệ thống giao thông nội bộ trong khu nhà ở được thiết kế hợp lý để phục vụ việc đi lại cho các phương tiện giao thông và kết nối với đường quy hoạch trong khu vực.

* Đường nội bộ khu nhà ở:

- Quy mô mặt cắt ngang đường quy hoạch như sau:

+ Tuyến đường D1 có mặt cắt ngang: $B = 4,0 \text{ m (vĩa hè)} + 7,0 \text{ m (lòng đường)} + 7,4 \text{ m} \div 11,2 \text{ m (vĩa hè)} = 18,4 \text{ m} \div 22,2 \text{ m}$.

+ Tuyến đường D2 D3 có mặt cắt ngang: $B = 3,0 \text{ m (vĩa hè)} + 7,0 \text{ m (lòng đường)} + 3,0 \text{ m (vĩa hè)} = 13,0 \text{ m}$.

+ Tuyến đường D4 có mặt cắt ngang: $B = 5,0 \text{ m (vĩa hè)} + 7,0 \text{ m (lòng đường)} + 1,0 \text{ m (vĩa hè)} = 13,0 \text{ m}$.

+ Tuyến đường N1 có mặt cắt ngang: $B = 4,0 \text{ m (vĩa hè)} + 10,5 \text{ m (lòng đường)} + 0,5 \text{ m (vĩa hè)} = 15,0 \text{ m}$.

+ Tuyến đường N2 có mặt cắt ngang: $B = 4,0 \text{ m (vĩa hè)} + 7,0 \text{ m (lòng đường)} + 4,0 \text{ m (vĩa hè)} = 15,0 \text{ m}$.

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường:

Khi thiết kế các tuyến hạ tầng kỹ thuật (Bao gồm: giao thông, thoát nước, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh đường phố...) phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành, thực hiện xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khớp nối theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

Điều 9. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt. Vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan khu ở.

2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:

Tuân thủ theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch được duyệt.

CHƯƠNG III

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 10. Xử lý vi phạm

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng nhà ở, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Quy định quản lý này. Tổ chức hoặc cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý này gồm 04 chương và 11 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành.

2. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên phối kết hợp với Nhà đầu tư dự án có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong Quy định quản lý này.

3. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải chấp hành các qui định trong Quy định quản lý này.

4. Các phòng ban, Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn, Chủ đầu tư dự án và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

5. Trong quá trình thực hiện nếu có gì phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về phòng Quản lý đô thị thị xã Duy Tiên để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Phòng QLĐT sẽ tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.

UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 700 /SXD-QLHĐXD

Hà Nam, ngày 04 tháng 4 năm 2025

V/v thông báo Kết quả thẩm định của cơ quan chuyên
môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự
án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ
tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực
phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

Kính gửi: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Sửa đổi một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 về việc ban hành Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Quyết định số 03/2024/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam; Quyết định số 27/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 sửa đổi, bổ sung một số Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về Quy định phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Sau khi xem xét đề nghị của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (tại Tờ trình số 18/TTr-NHN ngày 17/3/2025) về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) kèm theo hồ sơ dự án; Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên Dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:

- Nhóm dự án: Dự án nhóm B.
- Loại, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II, giao thông cấp IV, dân dụng cấp II, công trình năng lượng cấp IV.
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: 50 năm (theo *Nhiệm vụ thiết kế đã được Chủ đầu tư phê duyệt, QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng*).

3. Người quyết định đầu tư: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

4. Chủ đầu tư: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.
 - Địa chỉ trụ sở chính: cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

5. Địa điểm xây dựng: phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

6. Giá trị Tổng mức đầu tư: 446.179.550.000 đồng (Theo Tờ trình số 18/TTr-NHN ngày 17/3/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

8. Thời gian thực hiện: Năm 2024-2026.

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07: 2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế;
- QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;
- QCXDVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- TCCS 38:2022/TCĐBVN Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;
- TCVN 9436:2012 Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu;
- TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu;
- TCVN 4054-2005: Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô;
- TCVN 13567-1:2022 Lớp mặt đường bằng hỗn hợp nhựa nóng - Thi công và nghiệm thu;
- TCVN 8809:2011 Mặt đường đá dăm thấm nhập nhựa nóng thi công và nghiệm thu;
- TCVN 8859:2023 Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường - Thi công và nghiệm thu;
- TCVN 13606-2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;
- TCXDVN 7957-2023: Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài- Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 9113-2012: Ống bê tông cốt thép thoát nước;
- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5574: 2018 Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 10304: 2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan.

10. Nhà thầu khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Sơn Hà, Công ty Cổ phần xây dựng và đầu tư thương mại ACD, Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng và thiết bị phòng cháy chữa cháy Hưng Phát.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần tư vấn và thiết kế công trình.
- Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Công ty TNHH Tư vấn khảo sát và xây dựng Hà Nam.

12. Nhà thầu thẩm tra:

- Nhà thầu thẩm tra hạng mục PCCC: Công ty Cổ phần xây lắp PCCC Quang Minh.
- Nhà thầu thẩm tra thiết kế cơ sở hạng mục hạ tầng kỹ thuật: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Trần Anh.
- Nhà thầu thẩm tra kết cấu chịu lực công trình thương mại dịch vụ tổng hợp và nhà ở liên kế: Công ty CP công nghệ và tư vấn thiết kế xây dựng RD.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Quyết định 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Văn bản số 516/TC-QC ngày 04/12/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Văn bản số 507/SCT-QLNL ngày 31/3/2025 của Sở Công thương về việc ý kiến thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục cấp điện trung - hạ thế và trạm biến áp thuộc Dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

- Văn bản số 32/UBND-QLĐT ngày 07/01/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc chấp thuận chủ trương vị trí đầu nối giao thông của Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên vào tuyến đường Bạch Thái Bưởi, thị xã Duy Tiên;

- Văn bản số 231/UBND-QLĐT ngày 20/02/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc chấp thuận thiết kế và phương án tổ chức giao thông nút giao đầu nối tuyến đường N1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên vào tuyến đường Bạch Thái Bưởi, thị xã Duy Tiên;

- Văn bản số 64/UBND-KT ngày 14/01/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc chấp thuận phương án sử dụng tầng đất mặt;

- Văn bản số 328/CV-HANWACO ngày 12/12/2024 của Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam về việc thống nhất điểm đầu nối cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch

phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-DT33.23);

- Biên bản thỏa thuận đấu nối ngày 10/3/2025 giữa Điện lực Duy Tiên và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội;

- Biên bản làm việc ngày 12/7/2023 giữa đại diện Công ty TNHH MTV Khai thác công trình thủy lợi tỉnh Hà Nam, đại diện Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc thỏa thuận vị trí đấu nối thoát nước mưa Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên vào công trình thủy lợi do Công ty TNHH Một thành viên Khai thác công trình thủy lợi tỉnh Hà Nam quản lý trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi;

- Biên bản làm việc ngày 12/7/2023 giữa đại diện Công ty TNHH MTV Khai thác công trình thủy lợi tỉnh Hà Nam, đại diện Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc thỏa thuận thông số kỹ thuật hoàn trả kênh tưới I4-8-6 đoạn nằm trong phạm vi thực hiện Dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên vào công trình thủy lợi do Công ty KTCCTL tỉnh Hà Nam quản lý, làm cơ sở thiết kế cấp phép xây dựng trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi;

- Biên bản làm việc ngày 09/01/2025 giữa đại diện Công ty TNHH MTV Khai thác công trình thủy lợi tỉnh Hà Nam, đại diện Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội về việc thỏa thuận vị trí đấu nối thoát nước thải sau xử lý của Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên vào công trình thủy lợi do Công ty TNHH Một thành viên Khai thác công trình thủy lợi tỉnh Hà Nam quản lý trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi;

- Quyết định số 25/QĐ-NHN ngày 28/02/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội về việc phê duyệt kết quả thi tuyển phương án kiến trúc Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-DT33.23).

2. Hồ sơ, tài liệu dự án:

- Hồ sơ khảo sát địa hình;
- Hồ sơ khảo sát địa chất;
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Bản vẽ và thuyết minh thiết kế cơ sở;
- Bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt;
- Báo cáo kết quả thẩm tra kết cấu công trình xây dựng (*bước thiết kế cơ sở*) hạng mục công trình thương mại dịch vụ tổng hợp và công trình nhà ở liền kề của Công ty Cổ phần công nghệ và tư vấn thiết kế xây dựng RD;
- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở hạng mục cấp nước chữa cháy của Công ty Cổ phần xây lắp PCCC Quang Minh.

3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát, thiết kế:

a) Tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng:

- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Sơn Hà có năng lực thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, số chứng chỉ BXD-00004391 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 27/02/2029).

- Công ty Cổ phần xây dựng và Đầu tư thương mại ACD có năng lực thiết kế hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình xử lý chất thải rắn) hạng II do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 02/6/2032).

- Chủ nhiệm thiết kế: KTS. Trần Văn Thành có năng lực thiết kế kiến trúc công trình, số chứng chỉ HAN-12-2023-16 do Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 10/11/2033).

- Chủ trì thiết kế hạng mục giao thông: KS. Đinh Văn Tuấn có năng lực thiết kế xây dựng công trình đường bộ hạng II, số chứng chỉ HNA-00123426 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 08/11/2026).

- Chủ trì thiết kế hạng mục cấp, thoát nước: KS. Đỗ Tất Luận có năng lực thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng I, số chứng chỉ BXD-00115309 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 17/6/2027).

- Chủ trì thiết kế kiến trúc hạng mục công trình dân dụng: KTS. Trần Văn Thành có năng lực thiết kế kiến trúc công trình, số chứng chỉ HAN-12-2023-16 do Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 10/11/2033).

- Chủ trì thiết kế kết cấu công trình trung tâm thương mại: KS. Nguyễn Văn Nam có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HNT-00149837 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 08/08/2027).

- Chủ trì thiết kế kiến trúc công trình nhà ở liền kề: KTS. Phạm Lâm Linh có năng lực thiết kế kiến trúc công trình, số chứng chỉ HAP-0114 do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp (có hiệu lực đến ngày 25/12/2033).

- Chủ trì thiết kế kết cấu công trình nhà ở liền kề: KS. Thái Mạnh Cường có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00124455 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 10/11/2026).

- Chủ trì thiết kế hạng mục cấp, thoát nước công trình: KS. Vương Thị Nga có năng lực thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00089692 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 29/5/2025).

- Chủ trì thiết kế hạng mục cấp điện: KS. Trần Văn Quỳnh có năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00077611 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 30/7/2029).

b) Tổ chức, cá nhân thực hiện thiết kế xây dựng hạng mục phòng cháy, chữa cháy:

- Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng và thiết bị phòng cháy chữa cháy Hưng Phát được xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy

và chữa cháy tại số 16/GXN-PCCC do Công an thành phố Hải Phòng cấp ngày 06/12/2017.

- Chủ trì thiết kế PCCC: KS. Vũ Thị Vân có năng lực tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy, số chứng chỉ 1323/2023/PCCC do Cục cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ cấp ngày 09/8/2023.

c) Tổ chức cá nhân thực hiện khảo sát địa hình:

- Công ty Cổ phần tư vấn và thiết kế công trình có năng lực khảo sát địa hình hạng I, số chứng chỉ BXD-00011916 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 24/5/2028).

- Chủ trì khảo sát địa hình: KS. Ngô Thành An có năng lực khảo sát địa hình hạng II, số chứng chỉ THX-00013715 do Tổng hội xây dựng Việt Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 12/7/2028).

d) Tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát địa chất công trình

- Công ty TNHH Tư vấn khảo sát và xây dựng Hà Nam có năng lực khảo sát địa chất công trình hạng II, số chứng chỉ HNA-00028631 do Sở Xây dựng Hà Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 06/8/2029).

- Chủ trì khảo sát địa chất công trình: KS. Nguyễn Công Văn có năng lực khảo sát địa chất công trình, hạng II, số chứng chỉ HNA-00036775 do Sở Xây dựng Hà Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 21/7/2028).

đ) Tổ chức, cá nhân thực hiện thẩm tra thiết kế xây dựng hạng mục phòng cháy, chữa cháy:

- Công ty cổ phần xây lắp PCCC Quang Minh được xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy tại số 162/GXN-PCCC do Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội cấp.

- Chủ trì thẩm tra PCCC: KS. Phạm Hải Nam có năng lực tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy, số chứng chỉ 0098/2024/PCCC do Cục cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ cấp.

e) Tổ chức, cá nhân thực hiện thẩm tra thiết kế xây dựng hạng mục công trình thương mại dịch vụ tổng hợp và nhà ở liền kề:

- Công ty Cổ phần công nghệ và tư vấn thiết kế xây dựng RD có năng lực thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, số chứng chỉ BXD-00024895 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 29/5/2029).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: KS. Nguyễn Trung Kiên có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HAN-00116559 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 25/3/2026).

g) Tổ chức, cá nhân thực hiện thẩm tra thiết kế hạng mục hạ tầng kỹ thuật:

- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh có năng lực thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ) hạng II, hạ tầng kỹ thuật (cấp, thoát nước) hạng II, số chứng chỉ HNA-00005094 do Sở Xây dựng Hà Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 11/4/2029).

- Chủ trì thẩm tra hạng mục giao thông: KS. Nguyễn Văn Vinh có năng lực thiết kế công trình giao thông (đường bộ) hạng III, số chứng chỉ HNA-00102195 do Sở Xây dựng Hà Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 11/12/2025).

- Chủ trì thẩm tra phân cấp, thoát nước: KS. Nguyễn Thị Minh Ngọc có năng lực thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật (*thoát nước*) hạng II, số chứng chỉ NAD-00102209 do Sở Xây dựng Nam Định cấp (*có hiệu lực đến ngày 26/8/2025*).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (*DT-ĐT33.23*) được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 và công nhận kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 với quy mô diện tích 21.253,8m².

- Theo chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (*tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024*), quy mô dự án gồm:

+ Công trình hạ tầng (*gồm: cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, ...*) đầu tư xây dựng đồng bộ đảm bảo phù hợp quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn, cảnh quan, không gian,... bổ trợ, kết nối với các công trình khác trong dự án, kết nối với khu vực xung quanh.

+ Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 45 căn nhà ở liên kế với diện tích sử dụng đất khoảng 5.325,1m², tầng cao công trình 05 tầng, mật độ xây dựng trung bình khoảng 85%.

+ Công trình khu thương mại dịch vụ: Đầu tư xây dựng, hoàn thiện 01 khối nhà với diện tích sử dụng đất khoảng 2.600,3m², cao 12 tầng (*gồm 12 tầng nổi, 01 tầng ngầm*).

Tại Tờ trình số 18/2025/TTr-NHN ngày 17/03/2025 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, Chủ đầu tư trình thẩm định các hạng mục công trình với giải pháp thiết kế cơ sở cơ bản như sau:

1. Cơ cấu sử dụng đất

- Cơ cấu sử dụng đất theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh (*tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023*):

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2.600,3	11,23
2	Đất ở liên kế	LK	5.325,1	22,99
3	Đất cây xanh, mặt nước		2.094,1	9,04
	<i>Đất cây xanh</i>	CX	1.376,8	5,94
	<i>Đất mặt nước</i>	MN	717,3	3,10

4	Đất giao thông, bãi đỗ xe		13.140,9	56,74
	<i>Bãi đỗ xe</i>		<i>1.166,1</i>	<i>5,03</i>
	<i>Đất giao thông</i>		<i>11.974,8</i>	<i>51,70</i>
	Tổng cộng		23.160,4	100,0

- Cơ cấu sử dụng đất của dự án

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2.600,3	12,23
2	Đất ở liền kề	LK	5.325,1	25,05
3	Đất cây xanh, mặt nước		1.973,7	9,29
	<i>Đất cây xanh</i>	CX	1.256,4	
	<i>Đất mặt nước</i>	MN	717,3	
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe		11.354,7	53,42
	<i>Bãi đỗ xe</i>		<i>1.166,1</i>	<i>5,49</i>
	<i>Đất giao thông</i>		<i>10.188,6</i>	<i>47,94</i>
	Tổng cộng		21.253,8	100,0

* Diện tích sử dụng đất của dự án theo hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định của Chủ đầu tư phù hợp với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024), phạm vi thực hiện dự án thuộc một phần Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) đã được Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023).

2. Quy mô xây dựng và giải pháp thiết kế chủ yếu

2.1. San nền và hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.1.1. San nền: San lấp mặt bằng toàn bộ các lô đất (trừ đường giao thông) theo quy hoạch, cao độ thiết kế san lấp thấp hơn cao độ san nền theo quy hoạch 30cm (riêng đối với các lô cây xanh san nền bằng cao độ san nền theo quy hoạch); san nền bằng vật liệu sẵn có tại địa phương đảm bảo các yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật, đầm chặt $K \geq 85$; tận dụng đất hữu cơ đắp các lô cây xanh.

2.1.2. Đường giao thông

- Tuyến đường D1 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 7,4 \div 11,2\text{m (hè)} = 18,4 \div 22,2\text{m}$;

- Tuyến D2, D3 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 3,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 3,0\text{m (hè)} = 13,0\text{m}$;
- Tuyến D4 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 5,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 1,0\text{m (hè)} = 13,0\text{m}$;
- Tuyến N1 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0\text{m (hè)} + 10,5\text{m (lòng đường)} + 0,5\text{m (hè)} = 15,0\text{m}$;
- Tuyến N2 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 4,0\text{m (hè)} = 15,0\text{m}$;
- Kết cấu móng, mặt đường: Móng cấp phối đá dăm tiêu chuẩn, chiều dày theo tính toán, nền đường đắp đá lẫn đất (xử lý nền đất yếu đạt yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đắp); mặt đường bê tông nhựa (đảm bảo $E_{yc} \geq 120\text{Mpa}$).
- Bó vỉa, đan rãnh: Bó vỉa hè kích thước $30 \times 18 \times 100\text{cm}$, đan rãnh kích thước $50 \times 30 \times 5\text{cm}$. Bó vỉa, đan rãnh bê tông đá tự nhiên đặt trên lớp bê tông lót mác 150.
- Kết cấu hè: Mặt hè lát đá tự nhiên trên lớp bê tông lót, nền đắp đá lẫn đất $K \geq 90$. Bó gáy hè xây gạch trên lớp bê tông lót. Trồng cây xanh trên hè đường phù hợp với chủng loại cây đô thị, khoảng cách trung bình $10 \div 12\text{m/cây}$.
- Bãi đỗ xe: Mặt đồ bê tông nhựa, móng cấp phối đá dăm, nền đắp đá lẫn đất đầm chặt $K \geq 90$.
- Tổ chức giao thông: Bố trí các hạng mục biển báo, vạch sơn tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2024/BGTVT, TCCS 34:2020/TCĐBVN,...

2.1.3. Thoát nước mưa

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông. Nước mưa được thu về hệ thống chạy dọc hè đường thoát về kênh A4-6 ở phía Đông và phía Nam dự án.
- Hệ thống công thoát nước mưa sử dụng công tròn bê tông cốt thép đúc sẵn D600, D800 đi dọc hè đường, công thu nước ngang đường D400. Công trên hè sử dụng loại công cấp tải trọng VH, công qua đường sử dụng công cấp tải trọng HL93.
- Hố ga: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo tuyến công. Hố ga xây gạch kết hợp hố ga bê tông cốt thép, trên đây tấm đan bê tông cốt thép đúc sẵn kết hợp nắp ga composite, song chắn rác bằng composite.
- Hoàn trả kênh, mương (theo Biên bản làm việc ngày 12/7/2023 giữa đại diện Công ty TNHH MTV Khai thác công trình thủy lợi tỉnh Hà Nam, đại diện Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên): Hoàn trả kênh tưới I4-8-6 phía Nam dự án bằng hệ thống công hộp $B \times H = 1,2 \times 1,2$ đi dưới lòng đường N1.

2.1.4. Thoát nước thải

- Hướng thoát nước: Từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam chờ đầu nối vào hệ thống thoát nước thải để thoát về trạm xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch.
- Hệ thống công thoát nước thải sử dụng công HDPE D300mm. Độ dốc

đọc tối thiểu $i=1/D$ đảm bảo điều kiện tự chảy.

- Hồ ga: Hệ thống hồ ga thiết kế dọc theo tuyến cống. Hồ ga xây gạch kết hợp hồ ga bê tông cốt thép, nắp hồ ga bằng bê tông cốt thép đúc sẵn kết hợp nắp ga composite, bố trí ống chờ PVC D110 để đầu nối cho các hộ dân.

2.1.5. Cấp nước sinh hoạt và cấp nước phòng cháy chữa cháy

- Nguồn cấp, điểm đầu (theo Văn bản số 328/CV-HANWACO ngày 12/12/2024 của Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam): Đầu nối vào đường ống D250 hiện có trên hè đường phía Tây đường gom cao tốc (đường Bạch Thái Bưởi).

- Hệ thống mạng lưới cấp nước thiết kế mạch vòng cấp nước bằng đường ống HDPE

+ Cấp nước PCCC từ đường ống trên trục đường chính từ đường ống D110; trụ cứu hỏa đặt trên vỉa hè các tuyến đường khoảng cách $\leq 150\text{m}$ /trụ.

+ Cấp nước sinh hoạt thiết kế mạng cụt bằng ống HDPE D50 bố trí đi ngầm trên hè đường, tại các đoạn ống qua đường dùng ống lồng thép bảo vệ.

- Hồ van xây gạch xi măng cốt liệu, tấm đan hồ van bằng bê tông cốt thép kết hợp nắp ga composite.

2.1.6. Phần điện:

a) Phần di chuyển đường điện 22kV nhánh Tiên Nội 5 Lộ 479E24.13 khoảng cột 15÷21 đi nối cắt qua dự án.

b) Xây dựng đường cáp ngầm trung thế 22kV cấp điện cho các TBA xây dựng mới của dự án: Đường dây cáp ngầm trung thế 22kV cấp điện cho các TBA xây dựng mới của dự án được đầu nối cấp điện từ tủ RMU 04 ngăn 24kV-630A-20kA/s (trong phần di chuyển). Dây dẫn sử dụng cáp ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W. Cáp ngầm được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE đi trong rãnh cáp thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo cáp ngầm theo quy định.

c) Phần trạm biến áp mới:

- TBA 01 630kVA-22/0,4kV cấp điện cho các khu liên kết thiết kế theo kiểu trạm Kios hợp bộ đặt tại vị trí cây xanh CX4 theo quy hoạch. TBA được bố trí thành 3 khoang: 01 khoang trung thế, 01 khoang máy biến áp và 01 khoang hạ thế.

- TBA 02 công suất 2000kVA-22/0,4kV cấp điện cho Trung tâm thương mại thiết kế theo kiểu trạm Kios hợp bộ đặt tại vị trí lô đất quy hoạch TM. TBA được bố trí thành 3 khoang: 01 khoang trung thế, 01 khoang máy biến áp và 01 khoang hạ thế:

d) Phần cấp điện hạ thế ngầm 0,4kV

- Từ tủ điện phân phối hạ thế của TBA 02 2000kVA xây dựng 03 lộ cáp ngầm hạ thế cấp đến các tủ điện của Trung tâm thương mại sử dụng cáp đồng ngầm loại 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

- Từ tủ điện phân phối hạ thế của TBA 01 630kVA xây dựng 04 Lộ cáp ngầm hạ thế cấp điện đến các tủ công tơ đặt tại các vị trí quy hoạch cây xanh và bãi đỗ xe; sử dụng cáp đồng ngầm loại 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

Cáp được luồn ống nhựa xoắn HDPE đặt trong rãnh cáp theo thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định.

đ) Phần điện chiếu sáng

- Xây dựng 01 tủ điều khiển chiếu sáng lấy nguồn từ TBA 01 630kVA và đặt cạnh trạm biến áp.

- Cáp trục chính cáp cho các cột đèn sử dụng cáp đồng ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC; Cáp được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE đặt trong rãnh cáp theo thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo cáp ngầm theo quy định; dây lên đèn, chống sét Cu/PVC/PVC.

2.1.7. Thông tin liên lạc: Đầu tư xây dựng các ống chờ để luồn cáp thông tin liên lạc theo quy hoạch. Hệ thống đường ống đi trên vỉa hè, sử dụng ống HDPE kết hợp các hố ga chia cáp.

2.2. Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp

- Mặt bằng và phương án kiến trúc:

+ Diện tích khu đất 2.600,3m², mật độ xây dựng và chỉ giới xây dựng, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Công trình có quy mô xây dựng 01 tầng hầm và 12 tầng nổi + tum mái, chiều cao của công trình 48,05m (tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái tum), cos 0,00 nền tầng 1 cao hơn cos sân hoàn thiện 0,75m, trong đó tầng hầm cao 3,75m, tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 cao 7,5m, tầng 3 cao 3,4m, các tầng từ tầng 4 đến tầng 12 cao 3,3m, **tum cao 2,5m**; giao thông theo phương ngang là khu vực sảnh và hành lang; theo phương đứng gồm cầu thang bộ và cầu thang máy; nền và sàn lát gạch; tường xây gạch, trát vữa xi măng; sơn hoàn thiện.

+ Tầng hầm bố trí khu kỹ thuật, thang máy, thang thoát hiểm và bãi đỗ xe; Các tầng bố trí phòng họp, nhà hàng, karaoke, massage, các phòng nghỉ khách sạn,...; tầng tum bố trí khu vực thang máy, sảnh lên mái. Tổng diện tích sàn xây dựng của công trình khoảng 19.274,0m².

- Giải pháp kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc, cọc bê tông dự ứng lực; Đài móng cọc, dầm móng sử dụng bê tông cốt thép. Phần kết cấu thân sử dụng khung cột, vách, dầm bê tông cốt thép chịu lực. Dầm, sàn bê tông cốt thép đổ toàn khối.

- Phần hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện nhẹ, điều hòa và thông gió...được thiết kế đồng bộ.

- Các hạng mục cây xanh cảnh quan, đường giao thông nội bộ... ngoài nhà được thiết kế đồng bộ.

2.3. Công trình nhà ở liền kề

- Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 45 căn nhà liền kề. Chỉ tiêu quy hoạch các lô đất như sau: Mật độ xây dựng khoảng 85%; tầng cao công trình 05 tầng; tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 cao 3,6m, tầng 3,4 cao 3,3m, tầng 5 cao 3,2m, tum cao 1,45m, nền tầng 1 cao hơn hè đường hoàn thiện 0,15m, khoảng lùi và chỉ giới xây dựng tuân thủ quy theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh (tại Quyết

định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023). Tên mẫu nhà, vị trí, diện tích xây dựng... được liệt kê theo bảng dưới đây:

STT	Lô đất	Tên mẫu	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)
LK-01							
1	LK01-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK01-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
3	LK01-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
4	LK01-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
5	LK01-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
6	LK01-06	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
7	LK01-07	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-02							
1	LK02-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK02-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
3	LK02-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
4	LK02-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
5	LK02-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
6	LK02-06	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-03							
1	LK03-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK03-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
3	LK03-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
4	LK03-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
5	LK03-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
6	LK03-06	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
7	LK03-07	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
8	LK03-08	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
9	LK03-09	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
10	LK03-10	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-04							
1	LK04-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK04-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
3	LK04-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21

4	LK04-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
5	LK04-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
LK-05							
1	LK05-01	Mẫu MG2	593,5	118,7	147,8	80,3	4,02
2	LK05-02	Mẫu M2	506,0	102	120	85,0	4,22
3	LK05-03	Mẫu M2	506,0	102	120	85,0	4,22
4	LK05-04	Mẫu M2	506,0	102	120	85,0	4,22
5	LK05-05	Mẫu M2	506,0	102	120	85,0	4,22
6	LK05-06	Mẫu M2	506,0	102	120	85,0	4,22
7	LK05-07	Mẫu M2	506,0	102	120	85,0	4,22
8	LK05-08	Mẫu M2	506,0	102	120	85,0	4,22
9	LK05-09	Mẫu M2	506,0	102	120	85,0	4,22
10	LK05-10	Mẫu M2	506,0	102	120	85,0	4,22
11	LK05-11	Mẫu M2	506,0	102	120	85,0	4,22
12	LK05-12	Mẫu MG2A	566,0	116,5	143,3	81,3	3,95
LK-06							
1	LK06-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK06-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
3	LK06-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
4	LK06-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21
5	LK06-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85,0	4,21

- Phần kết cấu: Kết cấu móng cọc, cọc bê tông cốt thép đúc sẵn, phần thân dạng khung cột bê tông cốt thép chịu lực, dầm sàn bê tông đổ toàn khối.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

- Sở Xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng 2014 *(đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14)* trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này.

- Sở Xây dựng chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, thẩm định theo quy định của pháp luật trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng 2014 *(đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14)*.

- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (*Chủ đầu tư*) và các nhà thầu tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

- Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng: Tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

- Điều kiện năng lực hoạt động của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng: Các tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra được cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng đảm bảo theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

- Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng:

+ Theo Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021, vị trí quy hoạch là đất hỗn hợp, đường giao thông.

+ Theo Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022, vị trí quy hoạch là đất hỗn hợp, đường giao thông.

- Thiết kế cơ sở của dự án phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023*).

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (*nếu có*):

- Sự phù hợp với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận: Dự án phù hợp với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (*tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024*) về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng, quy mô sử dụng đất, tiến độ thực hiện.

- Tổng mức đầu tư dự án Chủ đầu tư trình thẩm định (*tại Tờ trình số 18/TTr-NHN ngày 17/3/2025*) là 446.179.550.000 đồng (*tăng khoảng 11,48% so với sơ bộ tổng mức đầu tư theo chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận*). Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tổng mức đầu tư trình thẩm định đảm bảo theo quy định.

- Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch thực hiện:

+ Theo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 1754/QĐ-*

UBND ngày 18/12/2024), vị trí dự án thuộc khu vực dự kiến thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đến năm 2030.

+ Vị trí dự án thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên được xác định là khu vực thuộc Danh mục dự án nhà ở thương mại, khu dân cư, khu đô thị dự kiến thu hút đầu tư theo Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022).

- Đánh giá về kế hoạch xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật: Việc triển khai thực hiện dự án phải đảm bảo tuân thủ theo chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024). Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối theo đúng quy mô dự án được thẩm định, phê duyệt.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Chủ đầu tư đã thực hiện thỏa thuận đấu nối cấp nước, thoát nước, cấp điện với đơn vị quản lý chuyên ngành. Đề nghị Chủ đầu tư thực hiện các ý kiến kiến nghị của các đơn vị quản lý chuyên ngành, đảm bảo thực hiện dự án theo đúng quy định.

- Việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình xây dựng theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

+ Đối với các công trình đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, ống luồn thông tin, cấp điện và chiếu sáng, cây xanh cảnh quan: Sau khi hoàn thành xây dựng, Nhà đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý sử dụng, duy tu, bảo trì.

+ Đối với các công trình nhà ở liền kề, công trình thương mại dịch vụ tổng hợp, Nhà đầu tư triển khai xây dựng theo dự án được chấp thuận, tự chịu trách nhiệm quản lý, vận hành.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:

a) Kiểm tra tính đầy đủ các nội dung đánh giá quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra xác nhận về bảo đảm an toàn chịu lực: Nội dung thiết kế cơ sở có các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật Xây dựng năm 2014 và thể hiện được giải pháp thiết kế, các thông số kỹ thuật chủ yếu, thiết kế cơ sở bao gồm thuyết minh và các bản vẽ. Báo cáo kết quả thẩm tra đánh giá kết cấu công trình đảm bảo khả năng chịu lực, các yêu cầu về chuyển vị, ổn định của nền móng và toàn bộ công trình; đơn vị thẩm tra chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về nội dung kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở dự án theo quy định tại khoản 21 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

b) Kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ thiết kế cơ sở về thực hiện thiết kế phòng cháy chữa cháy; kiểm tra việc đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật

về phòng cháy chữa cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra đánh giá về về đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ: Báo cáo kết quả thẩm tra đánh giá hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật. Đơn vị thẩm tra chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về nội dung kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở dự án theo quy định tại khoản 21 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

c) Về bảo vệ môi trường: Dự án được Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên cấp Giấy phép môi trường số 06/GPMT-UBND ngày 18/3/2025.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:

Dự án chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng 2014, trong đó danh mục tiêu chuẩn áp dụng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận khi quyết định đầu tư.

VI. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Việc xác định Chủ đầu tư dự án căn cứ theo khoản 4 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Điều 35, 36 Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Điều 16 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Tờ trình thẩm định của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (*tại Tờ trình số 18/2025/TTr-NHN ngày 17/3/2025*). Vì vậy, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung, thông tin liên quan đến trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án.

2. Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (*DT-ĐT33.23*) đủ điều kiện tổng hợp trình phê duyệt.

3. Yêu cầu Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (*Chủ đầu tư*):

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD của Bộ Xây dựng.

- Trước khi thi công cọc đại trà Chủ đầu tư cần yêu cầu Nhà thầu thiết kế bổ sung đầy đủ điều kiện dừng ép cọc theo quy định. Tổ chức nghiên cứu các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật để thực hiện đầy đủ các thí nghiệm cọc, gửi kết quả cho các nhà thầu tư vấn đối chiếu, kiểm tra điều chỉnh (*nếu cần*) cho phù hợp, an toàn, tiết kiệm.

- Kiểm tra, đảm bảo mốc giới khu đất, khoảng lùi xây dựng, ranh giới xây dựng công trình, cốt nền xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

- Yêu cầu nhà thầu có biện pháp thi công đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn cho công trình. tổ chức lập hệ thống quan

trắc biến dạng cho công trình trong suốt quá trình thi công xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời khi cần thiết.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ, văn bản pháp lý cung cấp cho cơ quan thẩm định. Tổ chức thẩm định các nội dung khác của dự án tuân thủ theo Điều 15 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024, tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng, ý kiến của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan (*nếu có*); phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng.

- Triển khai dự án theo đúng Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, thiết kế cơ sở được thẩm định, tuân thủ các nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng được quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và các Văn bản khác có liên quan.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm áp dụng Ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng và các giải pháp công nghệ số theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (*định dạng .PDF*) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đã đóng dấu thẩm định về Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam để lưu trữ theo quy định.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (*DT-DT33.23*), đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, triển khai thực hiện theo quy định hiện hành./. 

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (*để b/c*);
- UBND thị xã Duy Tiên;
- PGĐ Sở; Phòng: QLCL, TTr;
- Lưu: VT, QLHXD;
- CV(PLH+LDG)/2025/

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Vũ Văn Huỳnh

**BỘ TỔNG THAM MƯU
CỤC TÁC CHIẾN**

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

Số: **516** /TC-QC

Hà Nội, ngày **04** tháng 12 năm 2024

V/v chấp thuận độ cao tĩnh
không xây dựng công trình

Kính gửi: Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
(Đ/c: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam).

Cục Tác chiến nhận được văn bản số 90/2024/NHN ngày 25/11/2024 của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, kèm theo hồ sơ; về việc đề nghị chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình “Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và Thương mại dịch vụ tổng hợp” tại tổ dân phố Sa Lao, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ Nghị định của Chính phủ: Số 01/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Quốc phòng; số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam (Nghị định số 32); xét vị trí công trình, Cục Tác chiến có ý kiến như sau:

1. Về mặt quản lý vùng trời, quản lý bay và quản lý chương ngại vật hàng không: Đồng ý chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình tại vị trí nêu trên, độ cao tối đa 70 (bảy mươi) mét, trên cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng 04 (bốn) mét, toạ độ công trình 20°38'07.64"N - 105°56'24.46"E.

2. Để bảo đảm an toàn cho các hoạt động bay, chủ đầu tư chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan xây dựng địa phương để được cấp phép xây dựng không vượt quá độ cao tĩnh không cho phép; lắp đặt và duy trì hoạt động của hệ thống cảnh báo hàng không theo quy định tại Phụ lục IV Nghị định số 32.

3. Đề nghị Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Hà Nam chỉ đạo cơ quan chức năng kiểm tra việc chấp hành các quy định về vị trí, độ cao của chủ đầu tư được phép xây dựng và việc cảnh báo hàng không đối với công trình nêu trên./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Tham mưu/QC PK-KQ;
- Bộ CHQS tỉnh Hà Nam;
- Lưu: VT, PQC. C05.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Thiếu tướng Phạm Văn Hoạt



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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ
THẨM TRA THIẾT KẾ BVTC (PHẦN HTKT)**

Gói thầu: Tư vấn thẩm tra thiết kế BVTC (Phần HTKT) và Tổng dự toán XDCT

Dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-DT33.23)

Chủ đầu tư: Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Đơn vị Tư vấn: Công ty CP Tư vấn xây dựng Trần Anh

Số: 28/BCIT-TA

Hà Nam, ngày 20 tháng 5 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG
PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Kính gửi: Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Thực hiện theo Hợp đồng tư vấn thẩm tra số 28/2025/HĐ-TV ngày 15/4/2025 giữa Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội và Công ty CP Tư vấn xây dựng Trần Anh về việc thẩm tra thiết kế BVTC (Phần HTKT) và Tổng dự toán XDCT thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23). Sau khi xem xét, Công ty CP Tư vấn xây dựng Trần Anh báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật (Giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước sinh hoạt và cấp nước PCCC, thông tin liên lạc) thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

3. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:

- Nhóm dự án: Dự án nhóm B.
- Loại, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II, giao thông cấp IV.
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: 50 năm

(theo Nhiệm vụ thiết kế đã được Chủ đầu tư phê duyệt, QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng).

4. Chủ đầu tư: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

5. Nguồn vốn: Vốn hợp pháp của chủ đầu tư.

6. Địa điểm xây dựng: phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

7. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần tư vấn và thiết kế công trình.

- Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Công ty TNHH Tư vấn khảo sát và xây dựng Hà Nam.

8. Nhà thầu thiết kế xây dựng: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Sơn Hà, Công ty Cổ phần xây dựng và đầu tư thương mại ACD.

II. DANH MỤC HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Quyết định 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Thông báo số 700/SXD-QLHĐXD ngày 04/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam về kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Quyết định số 68/QĐ-NHN ngày 8/4/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội về việc phê duyệt dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

2. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra:

- Thuyết minh thiết kế thi công;
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công;
- Và tài liệu liên quan khác.

3. Các tài liệu sử dụng trong thẩm tra:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở được phê duyệt;
- Các hồ sơ theo mục 1 và 2 và các tài liệu khác có liên quan.
- Và tài liệu liên quan khác.

III. NỘI DUNG CHỦ YẾU THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng.

- QCVN 01:2021/BXD- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
 - QCVN 07: 2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
 - QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế;
 - QCVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;
 - QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
 - TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
 - TCVN 38:2022/TC ĐB VN Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;
 - TCVN 9436:2012 Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu;
 - TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu;
 - TCVN 4054-2005: Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô;
 - TCVN 13567-1:2022 Lớp mặt đường bằng hỗn hợp nhựa nóng - Thi công và nghiệm thu;
 - TCVN 8809:2011 Mặt đường đá dăm thấm nhập nhựa nóng thi công và nghiệm thu;
 - TCVN 8859:2023 Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường - Thi công và nghiệm thu;
 - TCVN 13606-2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;
 - TCVN 7957-2023: Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài Yêu cầu thiết kế;
 - TCVN 9113-2012: Ống bê tông cốt thép thoát nước;
- ### 2. Giải pháp thiết kế chủ yếu của công trình.
- #### 2.1. San nền
- San nền: San lấp mặt bằng toàn bộ các lô đất (trừ đường giao thông) theo

quy hoạch, cao độ thiết kế san lấp thấp hơn cao độ san nền theo quy hoạch 30cm (riêng đối với các lô cây xanh san nền bằng cao độ san nền theo quy hoạch);

- Vật liệu san lấp: đá lẫn đất, đảm bảo $K \geq 85$.

- Tận dụng đất hữu cơ đắp các lô cây xanh;

2.2. Giao thông

a) Mặt cắt đường

- Tuyến đường D1 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 7,4 \div 11,2\text{m (hè)} = 18,4 \div 22,2\text{m}$;

- Tuyến D2, D3 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 3,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 3,0\text{m (hè)} = 13,0\text{m}$;

- Tuyến D4 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 5,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 1,0\text{m (hè)} = 13,0\text{m}$;

- Tuyến N1 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0\text{m (hè)} + 10,5\text{m (lòng đường)} + 0,5\text{m (hè)} = 15,0\text{m}$;

- Tuyến N2 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 4,0\text{m (hè)} = 15,0\text{m}$;

b) Kết cấu đường:

- Kết cấu nền, mặt đường từ trên xuống dưới. Mô đun đàn hồi $E_{yc} = 120\text{Mpa}$

- + Mặt BTN C12.5 dày 5cm;

- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²;

- + BTN C19 dày 7cm;

- + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m²;

- + Lớp CPDD loại I dày 18cm;

- + Lớp CPDD loại II dày 25cm;

- + Lớp nền bằng đất lẫn đá dày 50cm, đảm bảo $K \geq 0,98$;

- + Lớp nền bằng đất lẫn đá, đảm bảo $K \geq 0,95$;

- c) An toàn giao thông: Bố trí các hạng mục biển báo, vạch sơn tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT, TCCS 34:2020/TCDBVN, TCVN 7887:2018 ...

d) Kết cấu vỉa hè:

- + Bê tông xi măng M150 đá 2x4, dày 10cm; mặt hè lát đá tự nhiên kích thước 40x40x3cm;

- + Đắp nền bằng đất lẫn đá đảm bảo $K \geq 0,95$;

e) Kết cấu bó vỉa:

- + Bó vỉa bằng đá tự nhiên; kích thước (100x30x18)cm;

- + Lớp vữa lót mác 75, dày 2cm;

- + Lớp bê tông lót mác 150, dày 10cm.

f) Kết cấu bó gáy:

- + Bó gáy kích thước 11x21 cm, xây gạch VXM mác 75 trên lớp móng BT

đá 2x4 mác 150.

g) Kết cấu đan rãnh:

- + Đan rãnh bằng đá tự nhiên; kích thước (30x50x5)cm;
- + Lớp vữa lót mác 75, dày 2cm;
- + Lớp bê tông lót mác 150, dày 10cm.

h) Cây xanh:

- Trồng cây xanh trên hè đường phù hợp với chủng loại cây đô thị, khoảng cách trung bình 10-12m/. Kết cấu hồ trồng cây:

- + Bó bốn đá tự nhiên, kích thước (10x15x12)cm;
- + Lớp vữa lót M75 dày 2cm;
- + Lớp móng BTXM M150 đá 2x4 đổ tại chỗ dày 10cm;
- Cây xanh tập trung: Khu cây xanh CX-04, CX-05.
- + Lát gạch 8 có lỗ trồng cỏ M300, kích thước (40x20x8)cm;
- + Cấp phối đá dăm loại 2 dày 18cm;
- + Cấp phối sỏi đầm chặt K98 dày 30cm;
- + Lớp cát đen đầm chặt K95 dày 30cm;

i) Kết cấu bãi đỗ xe:

- Kết cấu bãi đỗ xe từ trên xuống:
- + Mặt BTN C12.5 dày 5cm;
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²;
- + BTN C19 dày 7cm;
- + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m²;
- + Lớp CPDD loại I dày 18cm;
- + Lớp CPDD loại II dày 25cm;
- + Lớp nền bằng đất lèn đá dày 50cm, đầm chặt $K \geq 0,98$;
- + Lớp nền bằng đất lèn đá, đầm chặt $K \geq 0,95$;

2.3. Hệ thống thoát nước mưa

- Nước mưa được thu gom vào mạng lưới thoát nước đặt dưới vỉa hè.

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông. Nước mưa được thu về hệ thống chạy dọc hè đường thoát về kênh A4-6 ở phía Đông và phía Nam dự án.

- Hệ thống công thoát nước thiết kế theo nguyên tắc chế độ tự chảy, dốc dọc tối thiểu $i=1/4$.

- Hệ thống công thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn D600, D800 đi dọc hè đường, cống thu nước ngang đường D400. Cống trên hè sử dụng loại cống cấp tải trọng VII, cống qua đường sử dụng cống cấp tải trọng III.93.

- Hồ ga: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo tuyến cống. Hồ ga xây gạch kết hợp hồ ga bê tông cốt thép, trên đây tấm đan bê tông cốt thép đúc sẵn kết

hộp nắp ga, song chắn rác.

- Hoàn trả kênh, mương: Hoàn trả kênh tưới I4-8-6 phía Nam dự án bằng hệ thống cống hộp BxH=1,2x1,2 đi dưới lòng đường N1 (Cao độ tuyến cống được điều chỉnh so với thiết kế cơ sở để bảo đảm cao độ đầu nổi phù hợp, duy trì khả năng dẫn nước của hệ thống mương tưới hiện trạng).

- Kết cấu cống: Cống tròn BTCT đúc sẵn D400, D600, D800 bố trí dọc hè đường; Mối nối cống bằng vữa xi măng; Đế cống bằng BTXM đúc sẵn.

- Kết cấu hố ga thăm thu kết hợp: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo tuyến cống. Hố ga được xây bằng gạch xi măng cốt liệu, kết hợp ga bê tông cốt thép (tùy thuộc chiều sâu hố ga).

- Hố ga xây gạch: Tường ga bằng gạch xi măng cốt liệu xây VXM M75, thành trong trát VXM M75 dày 1,5cm; Đáy ga bằng Bê tông cốt thép M200 đá 1x2 dày 20cm, lán đáy ga bằng VXM M75 dày 2cm; Đệm đáy ga bằng BTXM M100 đá 2x4 dày 10cm; Tấm đan hố ga bằng BTCT M200 đá 1x2 dày 10cm đúc sẵn kết hợp nắp ga; Song chắn rác đặt trên máng thu BTCT M200 đá 1x2 đúc sẵn.

- Kết cấu hố thu nước trực tiếp: Thành và đáy hố thu bằng BTCT M200 đá 1x2; lót đáy BTXM M100 đá 2x4 dày 10cm; song chắn rác đặt trực tiếp trên hố thu tại vị trí đan rãnh.

- Kết cấu cửa xả: Cửa xả CX1 có tường đầu, tường cánh, sân công xây đá hộc VXM M75.

- Cống hộp BTCT BxH=2x(2,5x3)m đá 1x2 mác 300, dày 30 cm; đáy cống đệm BTCT M100 đá 2x4 dày 10cm.

2.4. Hệ thống thoát nước thải

- Hướng thoát nước: Từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam chờ đầu nổi vào hệ thống thoát nước thải để thoát về trạm xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch.

- Hệ thống cống thoát nước thiết kế theo nguyên tắc chế độ tự chảy, dốc dọc tối thiểu $i=1/d$ đảm bảo điều kiện tự chảy.

- Hệ thống cống thoát nước sử dụng cống HDPE D300.

- Hố ga bố trí đảm bảo đúng kỹ thuật, tiêu chuẩn quy định.

- Hố ga BTCT: Thành, đáy ga BTCT đá 1x2 mác 200 dày 15cm; Đáy bê tông lót đá 4x6 mác 100 dày 10cm. Tấm đan BTCT mác 200# đá 1x2, dày 12cm, kết hợp nắp ga.

2.5. Hệ thống cấp nước

- Nguồn nước, điểm đầu (theo Văn bản số 328/CV-HANWACO ngày 12/12/2024 của Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam): Đầu nổi vào đường ống D250 hiện có trên hè đường phía Tây đường gom cao tốc (đường Bạch Thái Bưởi).

- Hệ thống mạng lưới cấp nước thiết kế mạch vòng kết hợp mạng cụt, cấp nước bằng đường ống HDPE gồm: Đường ống truyền dẫn đường kính D300, D200, D150, D110, ống dịch vụ đường kính D50. Vật liệu ống và phụ kiện nổi

ống đồng bộ HDPE, các vị trí ngang qua đường sử dụng ống thép lồng bảo vệ.

- Hồ van xây gạch xi măng cốt liệu, tấm đan hồ van bằng bê tông cốt thép kết hợp nắp ga.

- Cấp nước PCCC từ đường ống trên trục đường chính từ đường ống D110; trụ cứu hỏa đặt trên vỉa hè các tuyến đường khoảng cách $\leq 150\text{m}$ /trụ.

2.6. Thông tin liên lạc: Đầu tư xây dựng các ống chờ để luôn cấp thông tin liên lạc theo quy hoạch. Hệ thống đường ống đi trên vỉa hè, sử dụng ống HDPE kết hợp các hố ga chia cấp.

IV. NHẬN XÉT VỀ CHẤT LƯỢNG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA

Sau khi nhận được hồ sơ của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, qua xem xét Công ty CP Tư vấn xây dựng Trần Anh báo cáo về chất lượng hồ sơ đề nghị thẩm tra như sau:

1. Quy cách và danh mục hồ sơ thực hiện thẩm tra (nhận xét về quy cách, tính hợp lệ của hồ sơ theo quy định): đầy đủ và phù hợp.

2. Nhận xét, đánh giá tính đầy đủ về các nội dung thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 80 của Luật Xây dựng năm 2014:

- Phương án kiến trúc: Phù hợp với thiết kế cơ sở được duyệt;
- Phương án công nghệ: Không có;
- Công năng sử dụng: Phù hợp với thiết kế cơ sở được duyệt;
- Phương án kết cấu, loại vật liệu chủ yếu: Phù hợp với kiến trúc công trình và quy định hiện hành;
- Chỉ dẫn kỹ thuật: Các chỉ dẫn kỹ thuật phù hợp TCVN;
- Phương án sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả: Phù hợp quy định hiện hành;

3. Kết luận của đơn vị thẩm tra về việc đủ điều kiện hay chưa đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra: Hồ sơ do Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội cung cấp đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra theo quy định.

V. KẾT QUẢ THẨM TRA THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. Sự phù hợp của thiết kế xây dựng bước sau so với thiết kế xây dựng bước trước: Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công thực hiện đúng các nội dung, yêu cầu trong thiết kế cơ sở đã được phê duyệt;

- Hoàn trả kênh, mương: Hoàn trả kênh tưới 14-8-6 phía Nam dự án bằng hệ thống cống hộp $B \times H = 1,2 \times 1,2$ đi dưới lòng đường N1 (*Cao độ tuyến cống được điều chỉnh so với thiết kế cơ sở để bảo đảm cao độ đầu nổi phù hợp, duy trì khả năng dẫn nước của hệ thống mương tưới hiện trạng*);

2. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật; quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình:

- Về sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật: Phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Về sử dụng vật liệu cho công trình theo quy định của pháp luật: Đảm bảo yêu cầu theo quy định hiện hành.

3. Đánh giá về an toàn công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận:

- Đánh giá sự phù hợp của từng giải pháp thiết kế với công năng sử dụng công trình: Phù hợp.

- Đánh giá, kết luận khả năng chịu lực của kết cấu công trình, giải pháp thiết kế đảm bảo an toàn cho công trình lân cận: Đảm bảo an toàn.

4. Sự hợp lý của việc lựa chọn dây chuyền và thiết bị công nghệ đối với thiết kế công trình có yêu cầu về công nghệ: Không có.

5. Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ.

- Giải pháp thiết kế cơ bản phù hợp với quy mô công trình đảm bảo an toàn công trình.

+ Về phòng cháy chữa cháy: Thiết kế cơ sở Hạng mục cấp nước chữa cháy của dự án đã được Công ty Cổ phần xây lắp PCCC Quang Minh thẩm tra, đảm bảo yêu cầu về PCCC;

+ Về bảo vệ môi trường: Dự án được Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên cấp Giấy phép môi trường số 06/GPMT-UBND ngày 18/3/2025.

6. Yêu cầu hoàn thiện hồ sơ: Không có.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Đối với vật liệu san nền, đắp hè đường, nền đường $K \geq 85$, $K \geq 90$, $K \geq 95$, $K \geq 98$: Các bên liên quan phải tổ chức thí nghiệm xác định hệ số chuyển đổi phù hợp với tính chất cơ lý của vật liệu đắp để làm cơ sở nghiệm thu, thanh quyết toán theo quy định.

Hồ sơ thiết kế xây dựng đề nghị thẩm tra bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, an toàn công trình trong quá trình sử dụng, bảo đảm an toàn công trình lân cận và đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo.

(Kết quả thẩm tra được bổ sung thêm một số nội dung khác nhằm đáp ứng yêu cầu thẩm tra của chủ đầu tư và nhà thầu tư vấn thẩm tra, việc đóng dấu thẩm tra tại các bản vẽ được thực hiện sau khi nhà thầu thiết kế đã chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu của nhà thầu tư vấn thẩm tra).

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu:Cty.



GIÁM ĐỐC

Trần Quốc Lập

Số: 88/QĐ-NHN

Hà Nam, ngày 05 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

TỔNG GIÁM ĐỐC TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Sửa đổi một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) (Sau đây gọi tắt là Dự án); Quyết định số 971/QĐ/UBND ngày 18/7/2024 về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án; Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 về việc phê

duyet phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 về việc giao đất và cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Căn cứ các quyết định của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội: Quyết định số 1120/QĐ-NHN ngày 20/11/2024 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) (sau đây gọi tắt là Dự án); Quyết định số 25/QĐ-NHN ngày 28/02/2025 về việc phê duyệt kết quả thi tuyển phương án kiến trúc Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án; Quyết định số 68/QĐ-NHN ngày 05/4/2025 về việc phê duyệt Dự án;

Căn cứ Báo cáo số 01/2025/BCTT ngày 05/6/2025 của Công ty CP Công nghệ và TVTK xây dựng RD về Kết quả thẩm tra TKBVTC phần Kết cấu nhà TMDV tổng hợp và 45 căn nhà ở liền kề thuộc Dự án;

Văn bản số 21/KQTT-TĐ ngày 16/5/2025 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Đạt về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế và dự toán hạng mục cấp điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng thuộc Dự án;

Căn cứ Báo cáo số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025 của Công ty CP Tư vấn xây dựng Trần Anh về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án;

Căn cứ giấy chứng nhận thẩm duyệt của phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam: số 160/TD-PCCC ngày 30/5/2025 thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án; số 170/TD-PCCC ngày 04/6/2025 thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án;

Căn cứ vào kế hoạch đầu tư dự án và năng lực của Tổng công ty Đầu tư phát

triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội;

Căn cứ các hồ sơ pháp lý khác có liên quan;

Theo đề nghị của đơn vị Tư vấn quản lý dự án và căn cứ báo cáo thẩm định của Phòng kỹ thuật - Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Người phê duyệt: Tổng Giám đốc - Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội.

2. Tên công trình:

- Công trình khu thương mại dịch vụ 12 tầng (gồm 12 tầng nổi, 01 tầng hầm, 01 tầng tum);

- Công trình nhà ở thương mại 05 tầng: 45 căn nhà ở liên kết;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống cấp nước, thông tin liên lạc;

- Các công trình giao thông: đường giao thông, vỉa hè, cây xanh tập trung, bãi đỗ xe;

- Công trình Điện đz&TBA, cấp điện chiếu sáng;

3. Mã số thông tin công trình: (DT-ĐT33.23).

4. Loại, cấp công trình:

- Công trình khu thương mại dịch vụ: Công trình dân dụng, cấp II;

- Công trình nhà ở thương mại 05 tầng: Công trình dân dụng, cấp III;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống cấp nước, thông tin liên lạc): Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II;

- Các công trình giao thông (đường giao thông, vỉa hè, cây xanh tập trung, bãi đỗ xe): Công trình giao thông cấp IV;

- Công trình Điện đz&TBA, cấp điện chiếu sáng: Công trình năng lượng cấp IV.

5. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

6. Địa điểm xây dựng:

- Địa điểm xây dựng: Phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

7. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Tư vấn khảo sát địa hình: Công ty CP Tư vấn và thiết kế công trình;
- Tư vấn khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn khảo sát và xây dựng Hà

Nam;

8. Nhà thầu lập thiết kế xây dựng

- Tư vấn lập thiết kế xây dựng (Phần xây dựng dân dụng, Điện ĐZ&TBA): Công ty CP Tư vấn xây dựng Sơn Hà;

- Tư vấn lập thiết kế xây dựng (phần PCCC): Công ty CP Tư vấn thiết kế xây dựng và thiết bị PCCC Hưng Phát;

- Tư vấn lập thiết kế xây dựng (phần HTKT): Liên danh Công ty CP Tư vấn xây dựng Sơn - Hà Công ty Cổ phần xây dựng và Đầu tư thương mại ACD;

9. Nhà thầu thẩm tra, thẩm định, thẩm duyệt thiết kế xây dựng:

- Thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật: Công ty CP Tư vấn xây dựng Trần Anh;

- Thẩm tra TKBVTC phần Kết cấu nhà TMDV tổng hợp và 45 căn nhà ở liền kề: Công ty CP Công nghệ và TVTK xây dựng RD;

- Thẩm tra thiết kế BVTC và dự toán XDCT hạng mục cấp điện trung - hạ thế và trạm biến áp: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Đạt;

- Thẩm duyệt thiết kế về PC&CC: phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam.

10. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật; các giải pháp thiết kế nhằm sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên (nếu có):

10.1. San nền

- San nền: San lấp mặt bằng toàn bộ các lô đất (trừ đường giao thông) theo quy hoạch, cao độ thiết kế san lấp thấp hơn cao độ san nền theo quy hoạch 30cm (riêng đối với các lô cây xanh san nền bằng cao độ san nền theo quy hoạch);

- Vật liệu san lấp: đá lẫn đất, đầm chặt $K \geq 85$.

- Tận dụng đất hữu cơ đắp các lô cây xanh;

10.2. Giao thông:

a) Mặt cắt đường

- Tuyến D2, D3 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 3,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 3,0\text{m (hè)} = 13,0\text{m}$;

- Tuyến D4 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 5,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 1,0\text{m (hè)} = 13,0\text{m}$;

- Tuyến N1 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0\text{m (hè)} + 10,5\text{m (lòng đường)} + 0,5\text{m (hè)} = 15,0\text{m}$;

- Tuyến N2 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 4,0\text{m (hè)} = 15,0\text{m}$;

b) Kết cấu đường:

- Kết cấu nền, mặt đường từ trên xuống dưới. Mô đun đàn hồi $E_{yc} = 120\text{Mpa}$.

+ Mặt BTN C12.5 dày 5cm;

+ Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn $0,5\text{kg/m}^2$;

+ BTN C19 dày 7cm;

+ Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{kg/m}^2$;

+ Lớp CPĐD loại I dày 18cm;

+ Lớp CPĐD loại II dày 25cm;

+ Lớp nền bằng đá lấn đất dày 50cm, đầm chặt $K \geq 0,98$;

+ Lớp nền bằng đá lấn đất, đầm chặt $K \geq 0,95$;

c) An toàn giao thông: Bố trí các hạng mục biển báo, vạch sơn tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT, TCCS 34:2020/TCĐBVN, TCVN 7887:2018 ...

d) Kết cấu vỉa hè:

+ Bê tông xi măng M150 đá 2x4, dày 10cm; mặt hè lát đá tự nhiên kích thước $40 \times 40 \times 3\text{cm}$;

+ Đắp nền bằng đất lấn đá đầm chặt K95;

e) Kết cấu bó vỉa:

+ Bó vỉa bằng đá tự nhiên; kích thước $(100 \times 30 \times 18)\text{cm}$;

+ Lớp vữa lót mác 75, dày 2cm;

+ Lớp bê tông lót mác 150, dày 10cm.

f) Kết cấu bó gáy:

+ Bó gáy kích thước $11 \times 21\text{ cm}$, xây gạch VXM mác 75 trên lớp móng BT đá 2x4 mác 150.

g) Kết cấu đan rãnh:

+ Đan rãnh bằng đá tự nhiên; kích thước $(30 \times 50 \times 5)\text{cm}$;

+ Lớp vữa lót mác 75, dày 2cm;

+ Lớp bê tông lót mác 150, dày 10cm.

h) Cây xanh:

- Trồng cây xanh trên hè đường phù hợp với chủng loại cây đô thị, khoảng cách trung bình 10-12m/. Kết cấu hồ trồng cây:

+ Bó bồn đá tự nhiên, kích thước $(10 \times 15 \times 12)\text{cm}$;

+ Lớp vữa lót M75 dày 2cm;

+ Lớp móng BTXM M150 đá 2x4 đổ tại chỗ dày 10cm;

- Cây xanh tập trung: Khu cây xanh CX-04, CX-05.
- + Lát gạch 8 có lỗ trồng cỏ M300, kích thước (40x20x8)cm;
- + Cấp phối đá dăm loại 2 dày 18cm;
- + Lớp nền bằng đá lèn đất chặt K98 dày 30cm;
- + Lớp đá lèn đất đầm chặt K95 dày 30cm;

i) Kết cấu bãi đỗ xe:

- Kết cấu bãi đỗ xe từ trên xuống:
- + Mặt BTN C12.5 dày 5cm;
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²;
- + BTN C19 dày 7cm;
- + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m²;
- + Lớp CPĐD loại I dày 18cm;
- + Lớp CPĐD loại II dày 25cm;
- + Lớp nền bằng đất lèn đá dày 50cm, đầm chặt $K \geq 0,98$;
- + Lớp nền bằng đất lèn đá, đầm chặt $K \geq 0,95$;

10.3. Hệ thống thoát nước mưa

- Nước mưa được thu gom vào mạng lưới thoát nước đặt dưới vỉa hè.
- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông. Nước mưa được thu về hệ thống chạy dọc hè đường thoát về kênh A4-6 ở phía Đông và phía Nam dự án.
- Hệ thống cống thoát nước thiết kế theo nguyên tắc chế độ tự chảy, dốc dọc tối thiểu $i=1/d$.
- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn D600, D800 đi dọc hè đường, cống thu nước ngang đường D400. Cống trên hè sử dụng loại cống cấp tải trọng VH, cống qua đường sử dụng cống cấp tải trọng HL93.
- Hồ ga: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo tuyến cống. Hồ ga xây gạch kết hợp hồ ga bê tông cốt thép, trên đây tấm đan bê tông cốt thép đúc sẵn kết hợp nắp ga, song chắn rác.
- Hoàn trả kênh, mương: Hoàn trả kênh tưới I4-8-6 phía Nam dự án bằng hệ thống cống hộp BxH=1,2x1,2 đi dưới lòng đường N1 (*Cao độ tuyến cống được điều chỉnh so với thiết kế cơ sở để bảo đảm cao độ đầu nối phù hợp, duy trì khả năng dẫn nước của hệ thống mương tưới hiện trạng*);
- Kết cấu cống: Cống tròn BTCT đúc sẵn D400, D600, D800 bố trí dọc hè đường; Mỗi nối cống bằng vữa xi măng; Đế cống bằng BTXM đúc sẵn.
- Kết cấu hồ ga thăm thu kết hợp: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo tuyến cống. Hồ ga được xây bằng gạch xi măng cốt liệu, kết hợp ga bê tông cốt thép (tùy thuộc chiều sâu hồ ga).

- Hồ ga xây gạch: Tường ga bằng gạch xi măng cốt liệu xây VXM M75, thành trong trát VXM M75 dày 1,5cm; Đáy ga bằng Bê tông cốt thép M200 đá 1x2 dày 20cm, lán đáy ga bằng VXM M75 dày 2cm; Đệm đáy ga bằng BTXM M100 đá 2x4 dày 10cm; Tấm đan hồ ga bằng BTCT M200 đá 1x2 dày 10cm đúc sẵn kết hợp nắp ga; Song chắn rác đặt trên máng thu BTCT M200 đá 1x2 đúc sẵn.
- Kết cấu hồ thu nước trực tiếp: Thành và đáy hồ thu bằng BTCT M200 đá 1x2; lót đáy BTXM M100 đá 2x4 dày 10cm; song chắn rác đặt trực tiếp trên hồ thu tại vị trí đan rãnh.
- Kết cấu cửa xả: Cửa xả CX1 có tường đầu, tường cánh, sân công xây đá hộc VXM M75.
- Cống hộp BTCT BxH=2x(2,5x3)m đá 1x2 mác 300, dày 30 cm; đáy cống đệm BTCT M100 đá 2x4 dày 10cm.

10.4. Hệ thống thoát nước thải

- Hướng thoát nước: Từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam chờ đầu nối vào hệ thống thoát nước thải để thoát về trạm xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch.
- Hệ thống cống thoát nước thiết kế theo nguyên tắc chế độ tự chảy, dốc dọc tối thiểu $i=1/d$ đảm bảo điều kiện tự chảy.
- Hệ thống cống thoát nước sử dụng cống HDPE D300.
- Hồ ga bố trí đảm bảo đúng kỹ thuật, tiêu chuẩn quy định.
- Hồ ga BTCT: Thành, đáy ga BTCT đá 1x2 mác 200 dày 15cm; Đáy bê tông lót đá 4x6 mác 100 dày 10cm. Tấm đan BTCT mác 200# đá 1x2, dày 12cm, kết hợp nắp ga bằng.

10.5. Hệ thống cấp nước

- Nguồn nước, điểm đầu (theo Văn bản số 328/CV-HANWACO ngày 12/12/2024 của Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam): Đầu nối vào đường ống D250 hiện có trên hệ đường phía Tây đường gom cao tốc (đường Bạch Thái Bưởi).
- Hệ thống mạng lưới cấp nước thiết kế mạch vòng kết hợp mạng cụt, cấp nước bằng đường ống HDPE gồm: Đường ống truyền dẫn đường kính D300, D200, D150, D110, ống dịch vụ đường kính D50. Vật liệu ống và phụ kiện nối ống đồng bộ HDPE, các vị trí ngang qua đường sử dụng ống thép lồng bảo vệ.
- Hồ van xây gạch xi măng cốt liệu, tấm đan hồ van bằng bê tông cốt thép kết hợp nắp ga.
- Cấp nước PCCC từ đường ống trên trục đường chính từ đường ống D110; trụ cứu hỏa đặt trên vỉa hè các tuyến đường khoảng cách $\leq 150m$ /trụ.

10.6. Phần điện:

- a) Phân di chuyển đường điện 22kV nhánh Tiên Nội 5 Lộ 479E24.13 khoảng

cột 15÷21 đi nổi cắt qua dự án:

- Thu hồi các vị trí cột từ cột 15 đến cột 21.
- Trồng mới vị trí cột 15, cột 21 sử dụng cột bê tông ly tâm dự ứng lực LT20m đảm bảo TCVN 5847:2016. Trên mỗi cột lắp 01 bộ cầu dao cách ly 24kV-630A, 01 bộ chống sét van 22kV.
- Xây dựng 01 tủ RMU 04 ngăn 24kV-630A-20kA/s tại Lô cây xanh CX4
- Xây dựng đường cáp ngầm 22kV từ cột 15 đến tủ RMU 04 ngăn và đến cột 21, tuyến cáp đi dọc vỉa hè đường N1, D3 và phía sau Lô LK2, LK3; Sử dụng cáp ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 12,7/22(24)kV 3x120mm² luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE 130/100 đi trong rãnh cáp thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo cáp ngầm theo quy định.

b) Xây dựng đường cáp ngầm trung thế 22kV cấp điện cho các TBA xây dựng mới của dự án:

- Đường dây cáp ngầm trung thế 22kV cấp điện cho các TBA xây dựng mới của dự án được đầu nối cấp điện từ tủ RMU 04 ngăn 24kV-630A-20kA/s (trong phần di chuyển).
- Dây dẫn sử dụng cáp ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W. Cáp ngầm được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE đi trong rãnh cáp thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo cáp ngầm theo quy định.

c) Phân trạm biến áp mới:

- TBA 01 630kVA-22/0,4kV cấp điện cho các khu liên kề thiết kế theo kiểu trạm Kios hợp bộ đặt tại vị trí cây xanh CX4 theo quy hoạch. TBA được bố trí thành 3 khoang: 01 khoang trung thế, 01 khoang máy biến áp và 01 khoang hạ thế:
 - + Khoang trung thế: Lắp 01 tủ trung thế RMU hợp bộ 24kV gồm 02 ngăn trong đó: 01 ngăn cầu dao phụ tải 24kV/630A- 20kA/s cho đầu cáp đến và 01 ngăn cầu dao, cầu chì LBS 24kV 200A 20kA/s sang máy biến áp.

+ Khoang máy biến áp: Lắp 01 MBA công suất 630kVA theo thiết kế. Đầu nối từ tủ trung thế RMU sang cực cao thế MBA dùng cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC 3x(1x70mm²).

+ Khoang hạ thế: Lắp 01 tủ hạ thế 1000A-500V và 01 tủ tụ bù hạ thế 240kVAr. Cáp tổng dẫn từ mặt MBA đến tủ điện dùng cáp Cu/XLPE/PVC 1x300mm².

- TBA 02 công suất 2000kVA-22/0,4kV cấp điện cho Trung tâm thương mại thiết kế theo kiểu trạm Kios hợp bộ đặt tại vị trí lô đất quy hoạch TM. TBA được bố trí thành 3 khoang: 01 khoang trung thế, 01 khoang máy biến áp và 01 khoang hạ thế:

+ Khoang trung thế: Lắp 01 tủ trung thế RMU hợp bộ 24kV gồm 03 ngăn trong đó: 02 ngăn cầu dao phụ tải 24kV/630A- 20kA/s cho đầu cáp đến và dự

phòng; 01 ngăn máy cắt 24kV 200A 20kA/3s sang trạm biến áp.

+ Khoang máy biến áp: Lắp 01 MBA công suất 2000kVA theo thiết kế. Đầu nối từ tủ trung thế RMU sang cực cao thế MBA dùng cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC 3x(1x70mm²).

+ Khoang hạ thế: Lắp 01 tủ hạ thế 3000A-500V và 01 tủ tụ bù hạ thế 525kVAr. Cáp tổng dẫn từ mặt MBA đến tủ điện dùng cáp Cu/XLPE/PVC 1x300mm² 06 sợi cho dây pha và 03 sợi cho trung tính.

- Hệ thống tiếp địa trạm sử dụng cọc tia hỗn hợp, cọc gia công bằng thép hình L63x63x6 dài 2,5m mạ kẽm, dùng thép dẹt 40x4 hàn các đầu cọc với nhau, trị số điện trở tiếp đất $\leq 4\Omega$.

d) Phần cấp điện hạ thế ngầm 0,4kV

- Từ tủ điện phân phối hạ thế của TBA 02 2000kVA xây dựng 03 lộ cáp ngầm hạ thế cấp đến các tủ điện của Trung tâm thương mại sử dụng cáp đồng ngầm loại 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

- Từ tủ điện phân phối hạ thế của TBA 01 630kVA xây dựng 04 Lộ cáp ngầm hạ thế cấp điện đến các tủ công tơ đặt tại các vị trí quy hoạch cây xanh và bãi đỗ xe; sử dụng cáp đồng ngầm loại 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Cáp được luồn ống nhựa xoắn HDPE đặt trong rãnh cáp theo thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định.

- Tủ bao gom công tơ chế tạo theo bản vẽ thiết kế, vỏ tủ được gia công từ tôn dày 2mm sơn tĩnh điện màu ghi sáng, gồm 2 mặt cửa, mỗi mặt 2 lớp cánh, cấp bảo vệ IP54. Bệ đỡ tủ điện được đổ bê tông M200# đá 1x2, ốp gạch thẻ bên ngoài.

Liên kết giữa bệ đỡ với tủ điện bằng bu lông khung móng M16x700x400x650. (Phần công tơ sẽ do Điện lực lắp đặt).

- Từ tủ công tơ đặt ống nhựa chờ sẵn HDPE D65/50 đến các lô đất.

- Tiếp địa tủ công tơ có điện trở $R \leq 10\Omega$: gồm 2 cọc tiếp địa thép L63x63x6 dài 2,5 mét, được nối với tủ bằng sắt tròn D12 tất cả tiếp địa được mạ kẽm nhúng nóng.

- Tiếp địa lắp lại hệ thống cấp điện hạ thế ngầm có điện trở $R_{LL} \leq 4\Omega$ gồm 04 cọc tiếp địa thép L63x63x6 dài 2,5 mét, được nối với trung tính tủ điện bằng dây đồng bọc M50 tất cả tiếp địa được mạ kẽm nhúng nóng.

đ) Phần điện chiếu sáng

- Xây dựng 01 tủ điều khiển chiếu sáng lấy nguồn từ TBA 01 630kVA và đặt cạnh trạm biến áp

- Bố trí đèn chiếu sáng và đèn trang trí:

+ Tuyến đường N1 có lòng đường rộng 10,5m: Bố trí cột đèn chiếu sáng liên cần cao 10m lắp đèn Led 120W ở 1 bên đường.

+ Các tuyến đường còn lại có lòng đường rộng 7m: Bố trí cột đèn chiếu sáng

liền cần cao 8m lắp đèn Led 120W ở 1 bên đường.

+ Tại khu vực quy hoạch cây xanh bố trí cột đèn trang trí bằng gang cao 3,7m lắp chùm 04 đèn cầu D400 bằng nhôm, kiểu dáng hiện đại.

- Cấp cáp đến tủ ĐKCS loại 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x10mm². Cáp từ tủ ĐKCS đến các cột đèn sử dụng cáp đồng ngầm 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x6mm², cáp luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE D50/40 đặt trong rãnh cáp thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo cáp ngầm theo quy định.

- Dây lên đèn và chống sét đèn dùng loại dây Cu/PVC/PVC 3x1,5mm².

- Bảo vệ chống ngắn mạch và quá tải: Các cáp trực được bảo vệ chống quá tải và ngắn mạch 2 cấp tại tủ điện bằng aptomat.6

- Bảo vệ chống điện giật: Tất cả các chi tiết kim loại không mang điện được nối đất an toàn với điện trở nối đất $R \leq 10\Omega$ bằng cách mỗi cột nối với 01 cọc tiếp địa bằng thép L63x63x6x2500. Các cột trong hệ thống chiếu sáng và tủ điều khiển được nối liên hoàn hệ thống tiếp địa bằng dây đồng M10 tại vị trí tiếp địa của cột. Các vị trí tiếp địa nếu đo kiểm không đạt phải đóng thêm cọc tiếp địa bổ sung.

- Tiếp địa lắp lại hệ thống cáp điện chiếu sáng ngầm có điện trở $R_{LL} \leq 4\Omega$, sử dụng 5 cọc tiếp địa thép L63x63x6 dài 2,5 mét, hệ tiếp địa lắp lại này được nối trực tiếp vào dây trung tính của nguồn điện tại bảng điện của cột.

10.7. Thông tin liên lạc:

- Đầu tư xây dựng các ống chờ để luồn cáp thông tin liên lạc theo quy hoạch. Hệ thống đường ống đi trên vỉa hè, sử dụng ống HDPE kết hợp các hố ga chia cáp.

10.8. Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp

- Mặt bằng và phương án kiến trúc:

+ Diện tích khu đất 2.600,3m², mật độ xây dựng và chỉ giới xây dựng, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Diện tích xây dựng công trình 1.568m². Công trình có quy mô xây dựng 01 tầng hầm và 12 tầng nổi + tum mái, chiều cao của công trình 48,05m (tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái tum), cos 0,00 nền tầng 1 cao hơn cos sân hoàn thiện 0,75m, trong đó tầng hầm cao 3,75m, tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 cao 7,5m, tầng 3 cao 3,4m, các tầng từ tầng 4 đến tầng 12 cao 3,3m, tum cao 2,5m; giao thông theo phương ngang là khu vực sảnh và hành lang; theo phương đứng gồm cầu thang bộ và cầu thang máy; nền và sàn lát gạch; tường xây gạch, trát vữa xi măng; sơn hoàn thiện.

+ Tầng hầm bố trí khu kỹ thuật, thang máy, thang thoát hiểm và bãi đỗ xe; Các tầng bố trí phòng họp, nhà hàng, karaoke, massage, các phòng nghỉ khách sạn,.... ; tầng tum bố trí khu vực thang máy, sảnh lên mái. Tổng diện tích sàn xây dựng của công trình khoảng 19.274,0m².

- Giải pháp kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc, cọc bê tông dự ứng lực; Đài móng cọc, dầm móng sử dụng bê tông cốt thép. Phần kết cấu thân sử dụng khung cột, vách, dầm bê tông cốt thép chịu lực. Dầm, sàn bê tông cốt thép đổ toàn khối.
- Phần hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện nhẹ, điều hòa và thông gió...được thiết kế đồng bộ.
- Các hạng mục cây xanh cảnh quan, đường giao thông nội bộ... ngoài nhà được thiết kế đồng bộ.

10.9. Công trình nhà ở liền kề

- Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 45 căn nhà liền kề. Chỉ tiêu quy hoạch các lô đất như sau: Mật độ xây dựng khoảng 85%; tầng cao công trình 05 tầng; tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 cao 3,6m, tầng 3,4 cao 3,3m, tầng 5 cao 3,2m, tum cao 1,45m, nền tầng 1 cao hơn hè đường hoàn thiện 0,15m, khoảng lùi và chỉ giới xây dựng tuân thủ quy theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên phê duyệt điều chỉnh (tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023). Tên mẫu nhà, vị trí, diện tích xây dựng ... được liệt kê theo bảng dưới đây:

STT	Lô đất	Tên mẫu	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
LK-01							
1	LK01-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK01-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK01-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK01-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK01-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
6	LK01-06	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
7	LK01-07	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-02							
1	LK02-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK02-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK02-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK02-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK02-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
6	LK02-06	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-03							

STT	Lô đất	Tên mẫu	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	LK03-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK03-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK03-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK03-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK03-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
6	LK03-06	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
7	LK03-07	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
8	LK03-08	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
9	LK03-09	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
10	LK03-10	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-04							
1	LK04-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK04-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK04-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK04-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK04-05	Mẫu M1A	463,5	93,5	110	85	4,21
LK-05							
1	LK05-01	Mẫu MG2	593,5	118,7	147,8	80,3	4,02
2	LK05-02	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
3	LK05-03	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
4	LK05-04	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
5	LK05-05	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
6	LK05-06	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
7	LK05-07	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
8	LK05-08	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
9	LK05-09	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
10	LK05-10	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
11	LK05-11	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
12	LK05-12	Mẫu MG2A	566	116,5	143,3	81,3	3,95
LK-06							
1	LK06-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK06-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21

STT	Lô đất	Tên mẫu	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
3	LK06-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK06-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK06-05	Mẫu M1A	463,5	93,5	110	85	4,21

- Phần kết cấu: Kết cấu móng cọc, cọc bê tông cốt thép đúc sẵn, phần thân dạng khung cột bê tông cốt thép chịu lực, dầm sàn bê tông đổ toàn khối.

11. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: 50 năm (*theo quy định hiện hành tại QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng*).

12. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07: 2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế;

- QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;

- QCXDVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- TCCS 38:2022/TCĐBVN Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;

- TCVN 9436:2012 Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu; - TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu;

- TCVN 4054-2005: Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô;

- TCVN 13567-1:2022 Lớp mặt đường bằng hỗn hợp nhựa nóng - Thi công và nghiệm thu;

- TCVN 8809:2011 Mặt đường đá dăm thấm nhập nhựa nóng thi công và nghiệm thu;

- TCVN 8859:2023 Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường - Thi công và nghiệm thu;

- TCVN 13606-2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;

TCXDVN 7957-2023: Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài
Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 9113-2012: Ống bê tông cốt thép thoát nước;
- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế; - TCVN 5574: 2018.Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế; - TCVN 10304: 2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan.

13. Các nội dung khác: không.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao cho phòng kỹ thuật chủ trì thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, hoàn thiện, lưu trữ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công theo đúng quy định.
2. Giao cho tư vấn quản lý dự án kết hợp với phòng kỹ thuật tổ chức nghiên cứu, tham mưu cho Giám đốc thực hiện lựa chọn và ký kết hợp đồng các gói thầu thi công, giám sát ... đảm bảo năng lực, kinh nghiệm, chất lượng.
3. Phòng vật tư - thiết bị: cung cấp đầy đủ trang thiết bị, vật tư phục vụ công việc, đảm bảo thực hiện tổ chức thi công xây dựng các công trình đúng tiến độ yêu cầu.
4. Phòng tài chính chịu trách nhiệm quản lý vốn thực hiện thi công, tham mưu đề xuất kế hoạch cung cấp vốn theo tiến độ thực hiện thi công.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các Phòng ban thuộc Công ty và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhân:

- Như điều 3;
- Lưu VP.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUY TIỀN**

Số: 65 /UBND-GPTC

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - tự do - hạnh phúc**

Duy Tiên, ngày 15 tháng 02 năm 2025

GIẤY PHÉP THI CÔNG

Công trình: Thi công xây dựng cầu nối tuyến đường N1 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên vào tuyến đường Bạch Thái Bưởi, thị xã Duy Tiên.

Căn cứ Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23 tháng 9 năm 2015 của Bộ Giao thông vận tải hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

Căn cứ Thông tư số 41/2024/TT-BGTVT ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Bộ Giao thông vận tải Quy định về quản lý, vận hành, khai thác và bảo trì kết cấu hạ tầng đường bộ;

Căn cứ Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2015 của UBND tỉnh Hà Nam Ban hành Quy định phân công, phân cấp và trách nhiệm quản lý, vận hành khai thác cầu và đường giao thông nông thôn, địa bàn tỉnh Hà Nam;

Căn cứ Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Văn bản số 32/UBND-QLĐT ngày 07/01/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc chấp thuận chủ trương vị trí đầu nối giao thông của dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Quy hoạch phân khu 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên vào tuyến đường Bạch Thái Bưởi, thị xã Duy Tiên;

Căn cứ Văn bản số 231/UBND-QLĐT ngày 20/02/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc chấp thuận thiết kế và phương án tổ chức giao thông nút giao tuyến đường N1 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên vào tuyến đường Bạch Thái Bưởi, thị xã Duy Tiên;

Xét Đơn đề nghị cấp phép thi công số 12/ĐĐNCPTC-NHN ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội về việc cấp phép thi công đấu nối tuyến đường N1 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên vào tuyến đường Bạch Thái Bưởi, thị xã Duy Tiên tại Km1+124 (P). (kèm theo hồ sơ thiết kế).

Sau khi xem xét, Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên có ý kiến như sau:

1. Cấp cho: Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (Chủ đầu tư).

- Người đại diện: Ông Nguyễn Đắc Long – Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Địa chỉ: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

- Điện thoại: 086.669.2996.

2. Được phép thi công: Đấu nối tuyến đường N1 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên vào tuyến đường Bạch Thái Bưởi, thị xã Duy Tiên tại Km1+124 (P), theo hồ sơ thiết kế và biện pháp tổ chức thi công của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, với nội dung như sau:

- Vị trí: Đấu nối tuyến đường N1 thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên vào tuyến đường Bạch Thái Bưởi, thị xã Duy Tiên tại Km1+124, bên phải tuyến.

a) Quy mô: Nút giao kiểu ngã ba, cùng mức đơn giản.

b) Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

- Nút giao đấu nối kiểu ngã ba, góc cua từ đường N1 vào đường Bạch Thái Bưởi có bán kính bên phải $R=8m$, bên trái $R=6m$, nút giao được vuốt nối êm thuận; tầm nhìn khi xe ra vào nút đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật TCVN 4054:2005 “Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế”.

+ Đường N1 được thiết kế mặt đường xe chạy rộng $B=10,5m$.

+ Hệ thống thoát nước mưa: Nước mặt thuộc phạm vi nút giao thoát theo dốc dọc và dốc ngang mặt đường vào hệ thống cống dọc.

+ Hệ thống cáp điện ngầm: Sử dụng biện pháp gia cố bằng ống thép bọc bảo vệ đoạn đường dây nằm trong phạm vi nút giao đi ngầm dưới đất.

c) Tổ chức giao thông:

- Trên tuyến đường Bạch Thái Bưởi:

Hai bên trái, phải tuyến theo hướng đi từ đường N1 ra đường Bạch Thái Bưởi bố trí 02 cụm vạch gờ giảm tốc màu vàng, từ 05 đến 07 vạch/01 cụm, dày 6mm; 02 biển báo số W.207b,c “Giao nhau với đường không ưu tiên”; Vạch kẻ kiểu mất vòng tại nút giao ngã ba “Áp dụng cho nút giao ngã ba”.

- Trên chiều đường N1 ra đường Bạch Thái Bưởi:

Bố trí 01 biển số W.208 “Giao nhau với đường ưu tiên”; bố trí 01 cụm vạch gờ giảm tốc màu vàng, 07 vạch/01 cụm, dày và 01 biển báo số W.245a “Đi chậm”.

3. Các yêu cầu đối với đơn vị được cấp phép:

- Làm việc với các đơn vị có công trình ngầm, nổi tại vị trí thi công để có biện pháp xử lý bảo đảm an toàn các công trình này khi thi công; và chịu hoàn toàn trách nhiệm về pháp luật và bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan (nếu có) trong trường hợp xảy ra sự cố ảnh hưởng đến an toàn giao thông, sự bền vững của các công trình đường bộ, các công trình ngầm, nổi trên tuyến và các vấn đề khác có liên quan trong suốt quá trình thi công, khai thác, vận hành công trình;

- Khi cấp có thẩm quyền cải tạo, nâng cấp đường Bạch Thái Bưởi thì Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phải tự đầu tư kinh phí để cải tạo các hạng mục công trình trên theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền (nếu có) mà không được bồi thường;

- Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội chịu toàn bộ kinh phí xây dựng, bảo trì, khai thác, sử dụng đảm bảo an toàn giao thông tại vị trí đầu nổi giao thông trên, đồng thời chịu trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến mất an toàn trong quá trình xây dựng và khai thác;

- Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội mang giấy phép thi công này và phương án tổ chức thi công phối hợp với phòng Quản lý đô thị thị xã Duy Tiên và UBND phường Đồng Văn để tiến hành thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn giao thông khi thi công trên tuyến đường.

- Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phải chịu trách nhiệm về đảm bảo an toàn giao thông, đảm bảo thoát nước mưa, nước thải. Chịu sự kiểm tra của phòng Quản lý đô thị thị xã Duy Tiên và UBND phường Đồng Văn và cơ quan có thẩm quyền khác trong việc thực hiện các quy định về ATGT, VSMT;

- Trong quá trình tổ chức thi công nếu Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội không thực hiện việc tổ chức giao thông, gây mất an toàn giao thông và gây ách tắc thoát nước mưa, nước thải sẽ bị đình chỉ thi công; mọi trách nhiệm liên quan đến tai nạn giao thông và chi phí thiệt hại khác (nếu có). Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phải hoàn toàn chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật;

- Khi thi công, Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phải thực hiện đúng quy định về bảo đảm giao thông và an toàn giao thông khi thi công công trình trong phạm vi đất dành cho đường bộ được quy định tại chương VI thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ GTVT. Đặc biệt lưu ý khu vực thi công phải có đầy đủ hệ thống biển báo hiệu đường bộ được quy định theo Điều lệ báo hiệu đường bộ 22TCN-237-01. Có người thường xuyên hướng dẫn giao thông, thu dọn vật liệu rơi vãi ra đường nhằm đảm bảo ATGT, VSMT trong khu vực và chịu hoàn toàn trách nhiệm về công tác đảm bảo ATGT trong quá trình thi công.

* Lưu ý: Hệ thống báo hiệu được lắp trên đoạn tuyến thi công phải đúng Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT được Bộ GTVT ban hành tại Thông tư số 54/2019/TT-BGTVT ngày 31 tháng 12 năm 2019.

- Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phải có phương án thi công phù hợp, không làm ảnh hưởng đến các công trình đường bộ hiện có khác như: Cống thoát nước, đường điện, hệ thống cáp viễn thông... Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về đền bù thiệt hại công trình đường bộ do lỗi của đơn vị thi công gây ra khi thi công trên đường bộ đang khai thác, nghiêm cấm việc cắt phá hoặc làm hư hỏng các kết cấu công trình trên.

- Khi thi công đấu nối giao thông xong, kết thúc thi công công trình, Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phối hợp với phòng Quản lý đô thị thị xã Duy Tiên và UBND phường Đồng Văn và các đơn vị liên quan để tiến hành kiểm tra, nghiệm thu việc hoàn trả theo quy định.

- Có trách nhiệm bảo hành các hạng mục hoàn trả trên và các công trình bị ảnh hưởng do việc thi công các hạng mục công trình đấu nối trên. Thời gian bảo hành 12 tháng kể từ ngày bàn giao trả lại cho cơ quan, đơn vị quản lý đường bộ;

4. Thời hạn thi công:

- Giấy phép thi công này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành đến hết ngày **20/02/2026**.

- Trong quá trình thi công khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan cấp phép hoặc đơn vị quản lý đường bộ thì nhà thầu phải tạm dừng thi công. Nếu không thực hiện sẽ bị thu hồi Giấy phép thi công này.

- Giao phòng Quản lý đô thị kiểm tra, đôn đốc và giám sát đơn vị thi công theo các nội dung Giấy phép thi công. Khi đơn vị thi công không chấp hành các quy định trong Giấy phép thi công thì phòng Quản lý đô thị xử lý theo thẩm quyền và báo cáo UBND thị xã Duy Tiên.

- Quá thời hạn quy định phải đề nghị cấp gia hạn./.

Nơi nhận:

- Lãnh đạo UBND thị xã (để b/c);
- UBND phường Đồng Văn;
- Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội;
- Lưu: VT, QLĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quý Hùng

Hà Nam, ngày tháng năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD
(Sử dụng cấp cho dự án)

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 05/2022/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành “Quy định phân cấp thực hiện cấp giấy phép xây dựng và trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam”;

Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); Quyết định 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Văn bản số 516/TC-QC ngày 04/12/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Văn bản số 700/SXD-QLHĐXD ngày 04/4/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo Kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Giấy phép môi trường số 06/GPMT-UBND ngày 18/3/2025 do Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên cấp;

Căn cứ các Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh: Giấy chứng nhận số 160/TD-PCCC ngày 30/5/2025 về thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án; Giấy chứng nhận số 170/TD-PCCC ngày 04/6/2025 về thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án;

Căn cứ Quyết định số 68/QĐ-NHN ngày 08/4/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội về việc phê duyệt Dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Xét đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng ngày 05/6/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội (theo Quyết định số 68/QĐ-NHN ngày 08/4/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội về việc phê duyệt Dự án gồm các công trình: Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp; san nền; đường giao thông; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp nước; cấp điện, chiếu sáng; thông tin liên lạc); Sở Xây dựng Hà Nam cấp Giấy phép xây dựng với nội dung sau:

1. Cấp cho:

- Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội.
- Địa chỉ: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

2. Được phép xây dựng các hạng mục công trình: Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp; Công trình san nền và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc) trong phạm vi đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam giao đất tại Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23/12/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM303213 ngày 31/12/2024.

- **Theo thiết kế:** Hồ sơ bản vẽ thiết kế thi công do Liên danh Công ty CP Tư vấn xây dựng Sơn Hà - Công ty Cổ phần xây dựng và Đầu tư thương mại ACD lập được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

- **Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:** KTS. Trần Văn Thành có năng lực thiết kế kiến trúc công trình, số chứng chỉ HAN-12-2023-16 do Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 10/11/2033); KS. Đinh Văn Tuấn có năng lực thiết kế xây dựng công trình đường bộ hạng II, số chứng chỉ HAN-00123426 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 08/11/2026); KS. Đỗ Tất Luận có năng lực thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng I, số chứng chỉ BXD-00115309 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 17/6/2027); KS. Nguyễn Văn Nam có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HNT 00149837 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 08/08/2027); KS. Phạm Việt Hưng có năng lực thiết kế cấp – thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00003595 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 29/8/2027); KS. Trần Văn Quỳnh có năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00077611 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 30/7/2029).

- **Đơn vị thẩm định, thẩm tra:**

+ **Đơn vị thẩm định:** Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) tại Văn bản số 700/SXD-QLHĐXD ngày 04/4/2025.

+ **Đơn vị thẩm tra thiết kế công trình thương mại dịch vụ tổng hợp:** Công ty Cổ phần công nghệ và tư vấn thiết kế xây dựng RD có năng lực thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, số chứng chỉ BXD-00024895 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 29/5/2029) thẩm tra thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Báo cáo thẩm tra số 01/2025/BCTT ngày 05/6/2025.

.**Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra thiết kế:** KS. Nguyễn Tuấn Ninh có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HNT-00099820 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 08/8/2027); KTS. Vương Tuệ Minh có năng lực thiết kế kiến trúc công trình xây dựng, số chứng chỉ YEB-00000026 do Sở Xây dựng Yên Bái cấp (có hiệu lực đến ngày 11/11/2034); KS. Nguyễn Trung Kiên có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HAN-00116559 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 25/3/2026); KS. Đào Anh Dũng có năng lực thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00106264 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 21/10/2025); KS. Nguyễn Thành Trung có năng lực thiết kế cơ - điện công

trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00016235 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 13/3/2028).

+ **Đơn vị thẩm tra thiết kế hạng mục cấp điện và chiếu sáng:** Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Đạt có năng lực thiết kế công nghiệp (năng lượng) hạng III, số chứng chỉ HAN-00048739 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 23/11/2030) thẩm tra hạng mục cấp điện và chiếu sáng tại Báo cáo thẩm tra số 21/KQTT-TĐ ngày 16/5/2025.

.**Chủ trì thẩm tra thiết kế:** KS. Hoàng Ngọc Mai có năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng III, số chứng chỉ HNT-00173586 (có hiệu lực đến ngày 12/9/2028).

+ **Đơn vị thẩm tra thiết kế hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, cấp thoát nước, thông tin liên lạc,...):** Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 20/5/2025.

.**Chủ trì thẩm tra thiết kế:** KS. Nguyễn Văn Vinh có năng lực thiết kế công trình giao thông (đường bộ) hạng III, số chứng chỉ HNA-00102195 do Sở Xây dựng Hà Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 11/12/2025); KS. Nguyễn Thị Minh Ngọc có năng lực thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật (thoát nước) hạng II, công trình hạ tầng kỹ thuật (mạng đường ống cấp nước sinh hoạt) hạng III, số chứng chỉ NAD-00102209 do Sở Xây dựng Nam Định cấp (có hiệu lực đến ngày 26/8/2025).

- **Loại, cấp công trình:** Công trình dân dụng cấp II, công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II, công trình giao thông cấp IV, công trình năng lượng cấp IV.

- **Gồm các nội dung sau:**

+ **Vị trí xây dựng:** Theo Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất và cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) (Vị trí, ranh giới, diện tích giao đất được xác định theo Tờ đo đạc, chỉnh lý khu đất số 99/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 02 tháng 7 năm 2024 và được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 03 tháng 7 năm 2024); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM303213 do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp.

+ **Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp**

.Cột nền xây dựng công trình (cos 0,00): +0,75m (cos 0,00 nền tầng 01 cao hơn cos sân hoàn thiện + 0,75m).

.Diện tích xây dựng tầng 1: 1.568,0m².

.Tổng diện tích sàn: 19.274,0m².

.Chiều cao công trình: 48,05m (*tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái tum*)

.Chiều sâu công trình tính từ cốt 0,00: -3,75m.

.Số tầng: 01 tầng hầm + 12 tầng nổi + 01 tum.

.Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, hệ số sử dụng đất: Theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) đã được Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên phê duyệt điều chỉnh (*tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023*).

.Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần công nghệ và tư vấn thiết kế xây dựng RD thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 01/2025/BCTT ngày 05/6/2025 được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

- Công trình Hạ tầng kỹ thuật:

+ **Hạng mục giao thông:** Bao gồm các tuyến đường giao thông trong phạm vi đất được bàn giao. Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Hạng mục san nền:** San lấp các lô đất trong phạm vi đất được bàn giao (*trừ đường giao thông*). Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Hạng mục Thoát nước mưa:** Bao gồm các tuyến cống tròn bê tông cốt thép, cống hộp bê tông cốt thép nằm dọc các tuyến đường giao thông trong phạm vi đất được bàn giao. Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Hạng mục Thoát nước thải:** Bao gồm các tuyến cống HDPE và hố ga nằm dọc các tuyến đường giao thông... trong phạm vi đất được bàn giao. Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Hạng mục Cấp nước:** Bao gồm các tuyến ống HDPE phân phối; đường ống cấp nước dịch vụ nằm dọc các tuyến đường giao thông trong phạm vi đất được bàn giao. Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Hạng mục cấp điện và chiếu sáng:** Hệ thống đường cáp ngầm trung thế, các trạm biến áp, đường cáp ngầm hạ thế, chiếu sáng nằm dọc các tuyến đường giao thông trong phạm vi đất được bàn giao. Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Đạt thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 21/KQTT-TĐ ngày 16/5/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Các hạng mục khác theo quy hoạch chi tiết được duyệt:** Thông tin liên lạc, cây xanh...theo Quy hoạch chi tiết được duyệt trong phạm vi đất được bàn giao. Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

3. Giấy tờ về đất đai: Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 về việc giao đất và cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-DT33.23) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM303213 do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp ngày 31/12/2024.

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:

- Giám đốc Sở (để b/c);
- Các PGĐ Sở;
- Phòng QLCL, Thanh tra Sở (để k/tra);
- UBND thị xã Duy Tiên (để k/tra);
- Lưu: VT, QLXD;
- CV(PLH)/2025/

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Văn Đoàn

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp phép.

ĐIỀU CHỈNH/ GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/ gia hạn.....
.....
.....
.....
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:
.....
.....

Hà Nam, ngày..... tháng.... năm

SỞ XÂY DỰNG HÀ NAM

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ
THỊ NAM HÀ NỘI**

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

Số: 16/TB-NHN

Hà Nam, ngày 19 tháng 6 năm 2025

THÔNG BÁO KHỞI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

Kính gửi: - Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam;
- Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên;
- Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn.

Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội báo cáo về việc khởi công xây dựng công trình như sau:

1. Tên công trình xây dựng:

- Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp;
- Công trình nhà ở liền kề;
- Công trình Hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc).

Thuộc dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

2. Địa điểm xây dựng: Phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

3. Tên và địa chỉ của Chủ đầu tư: Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội.

- Địa chỉ liên hệ: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

4. Tên và số liên lạc của cá nhân phụ trách trực tiếp:

- Ông: Nguyễn Đắc Long Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Số điện thoại: 02263.847.756

5. Quy mô công trình:

a. Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp

- Mặt bằng và phương án kiến trúc: Diện tích khu đất 2.600,3m², mật độ xây dựng và chỉ giới xây dựng, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Diện tích xây dựng công trình 1.568m². Công trình có quy mô xây dựng 01 tầng hầm và 12 tầng nổi + tum mái, chiều cao của công trình

48,05m (tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái tum), cos 0,00 nền tầng 1 cao hơn cos sân hoàn thiện 0,75m, trong đó tầng hầm cao 3,75m, tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 cao 7,5m, tầng 3 cao 3,4m, các tầng từ tầng 4 đến tầng 12 cao 3,3m, tum cao 2,5m; giao thông theo phương ngang là khu vực sảnh và hành lang; theo phương đứng gồm cầu thang bộ và cầu thang máy; nền và sàn lát gạch; tường xây gạch, trát vữa xi măng; sơn hoàn thiện.

+ Tầng hầm bố trí khu kỹ thuật, thang máy, thang thoát hiểm và bãi đỗ xe; Các tầng bố trí phòng họp, nhà hàng, karaoke, massage, các phòng nghỉ khách sạn,... ; tầng tum bố trí khu vực thang máy, sảnh lên mái. Tổng diện tích sàn xây dựng của công trình khoảng 19.274,0m².

- Giải pháp kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc, cọc bê tông dự ứng lực; Đài móng cọc, dầm móng sử dụng bê tông cốt thép. Phần kết cấu thân sử dụng khung cột, vách, dầm bê tông cốt thép chịu lực. Dầm, sàn bê tông cốt thép đổ toàn khối.

- Phần hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện nhẹ, điều hòa và thông gió...được thiết kế đồng bộ.

- Các hạng mục cây xanh cảnh quan, đường giao thông nội bộ... ngoài nhà được thiết kế đồng bộ.

b. Công trình nhà ở liền kề

- Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 45 căn nhà liền kề. Chỉ tiêu quy hoạch các lô đất như sau: Mật độ xây dựng khoảng 85%; tầng cao công trình 05 tầng; tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 cao 3,6m, tầng 3,4 cao 3,3m, tầng 5 cao 3,2m, tum cao 1,45m, nền tầng 1 cao hơn hè đường hoàn thiện 0,15m, khoảng lùi và chỉ giới xây dựng tuân thủ quy theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023;

- Phần kết cấu: Kết cấu móng cọc, cọc bê tông cốt thép đúc sẵn, phần thân dạng khung cột bê tông cốt thép chịu lực, dầm sàn bê tông đổ toàn khối.

c. Công trình Hạ tầng kỹ thuật

Các công trình hạ tầng (cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...): quy mô theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm tra, phê duyệt.

6. Danh sách các nhà thầu:

- Đơn vị khảo sát xây dựng:

+ Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần tư vấn và thiết kế công trình.

+ Nhà thầu khảo sát địa chất công trình: Công ty TNHH Tư vấn khảo sát và xây dựng Hà Nam.

- Đơn vị thiết kế xây dựng: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Sơn Hà, Công ty Cổ phần xây dựng và đầu tư thương mại ACD, Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng và thiết bị phòng cháy chữa cháy Hưng Phát.

- Đơn vị thi công xây dựng: Công ty CP Xây dựng dân dụng công nghiệp Hà Nội;

- Đơn vị tư vấn giám sát: Công ty CP tư vấn xây dựng Trần Anh;

- Đơn vị tư vấn quản lý dự án: Liên danh An Việt Bách - Trần Anh.

7. Ngày khởi công và ngày hoàn thành (dự kiến):

Ngày khởi công: 22/6/2025

Dự kiến hoàn thành: 22/9/2026

Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội xin thông báo để các bên biết, theo dõi và tạo điều kiện cho Chủ đầu tư, đơn vị thi công triển khai thi công xây dựng công trình thuộc dự án nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP.



Nguyễn Đắc Long

Hồ sơ gửi kèm thông báo khởi công gồm (*bản sao công chứng*):

- Quyết định phê duyệt dự án;
- Quyết định phê duyệt TKBVTC và DT;
- Mặt bằng quy hoạch tổng thể 1/500;
- Thiết kế bản vẽ thi công đã phê duyệt;
- Quyết định của UBND tỉnh Hà Nam về việc giao đất cho Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);
- Biên bản giao đất trên thực địa;

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

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

Số: 971 /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 18 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin Dữ liệu và Phát triển quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT.33.23)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 bổ sung, sửa đổi một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường: Số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20 tháng 10 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của một số Thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý Nhà nước của Bộ Tài nguyên Môi trường;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam: số 2452/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 1533/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thị xã Duy Tiên; số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT.33.23);

Căn cứ Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Căn cứ Kết luận của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị Giao ban tuần 28/2024 (tại Thông báo số 2520/TB-VPUB ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 196/TTr- STN&MT ngày 10 tháng 7 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Thu hồi 21.253,8 m² đất (gồm: 15.443,8 m² đất chuyên trồng lúa nước; 2.657 m² đất giao thông; 3.153 đất thủy lợi) do Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn quản lý tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên.

Lý do thu hồi đất: Để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

Toàn bộ diện tích đất thu hồi nêu trên đã được Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên thực hiện xong công tác thu hồi đất và giải phóng mặt bằng.

2. Giao 21.253,8 m² đất thu hồi tại khoản 1 nêu trên cho Trung tâm Thông tin Dữ liệu và Phát triển quỹ đất để quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) theo quy định.

Vị trí, ranh giới khu đất thu hồi và giao đất được xác định theo Tờ đo đạc chỉnh lý khu đất số 99/ĐĐCL tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin Dữ liệu và Phát triển quỹ đất lập ngày 02 tháng 7 năm 2024 và được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, xác nhận ngày 03 tháng 7 năm 2024.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên:

- Chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Trung tâm Thông tin Dữ liệu và Phát triển quỹ đất theo quy định;

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn phối hợp với Trung tâm Thông tin Dữ liệu và Phát triển quỹ đất quản lý quỹ đất đấu giá trong thời gian tổ chức thực hiện đấu giá, tránh để tình trạng bị lấn, chiếm.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Duy Tiên; Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn xác định mốc giới, bàn giao đất trên thực địa cho Trung tâm Thông tin Dữ liệu và Phát triển quỹ đất theo quy định;

- Chính lý hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành;

- Chỉ đạo Trung tâm Thông tin Dữ liệu và Phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) theo quy định;

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính đầy đủ, hợp pháp, đúng quy định về hồ sơ, tài liệu có liên quan và nội dung tham mưu của Sở về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin Dữ liệu và Phát triển quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT.33.23) tại Quyết định này; chịu trách nhiệm về kết luận của các cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan pháp luật của Nhà nước; đồng thời chủ động chỉ đạo thanh tra, kiểm tra nếu phát hiện có sai sót, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, xử lý theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn; Giám đốc Trung tâm Thông tin Dữ liệu và Phát triển quỹ đất; Thủ trưởng các Sở, ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, TH, GTXD, NNTNMT, KT;
- Lưu: VT, NNTNMT.

L/ĐĐ/2024/GĐ/QĐ42

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Vượng

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật Đất đai năm 2024; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở năm 2023; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Luật nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Luật Đấu thầu năm 2023; Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 Quy định về giá đất; số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của lĩnh vực quản lý ngành, lĩnh vực; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 03/2024/TT-BKHĐT ngày 06/3/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư Quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 Quy định về khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 Quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính Quy định về khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

Theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 925/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2024) thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông

Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 971/QĐ/UBND ngày 18/7/2024 về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Theo Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Căn cứ Kết luận của Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị Giao ban tuần 34/2024 ngày 22/8/2024 (tại Thông báo số 3102/TB-VPUB ngày 22/8/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 275/TTr-STN&MT ngày 15/8/2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) theo Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

(Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo)

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Theo chức năng, nhiệm vụ tổ chức lựa chọn đơn vị có chức năng tư vấn định giá đất để xác định giá khởi điểm khu đất đấu giá, thực hiện các thủ tục thẩm định, trình phê duyệt theo đúng quy định.

- Chỉ đạo Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) theo đúng quy định pháp luật.

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: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, KT, NNTNMT;
- Lưu VT, GTXD(DH).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Chúc

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

Số: /QĐ-UBND

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

Hà Nam, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện
Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp
thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông
Đồng Văn thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 2452/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 925/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2024) thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 971/QĐ/UBND ngày 18 tháng 7 năm 2024 về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 1224/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp

thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Theo Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của UBND thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Căn cứ Thông báo số 18/TBKQTĐ-HĐTĐGD ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Hội đồng thẩm định giá đất ngoài các khu công nghiệp, cụm công nghiệp Thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ kết luận của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị giao ban tuần 38/2024 ngày 19 tháng 9 năm 2024 (Thông báo số 3466/TB-VPUB ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Văn phòng UBND tỉnh);

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 307/TTr-STNMT ngày 16 tháng 9 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23), với các nội dung sau:

1.1. Thông tin chung về khu đất

a) Vị trí: Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất thuộc địa giới hành chính phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, theo Tờ đo đạc chính lý khu đất số 99/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất lập ngày 02 ngày 7 năm 2024 và được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 03 tháng 7 năm 2024. Ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp khu đất 7% phục vụ GPMB dự án xây dựng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.
- Phía Nam giáp khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.
- Phía Đông giáp đường Bạch Thái Bưởi (đường gom cao tốc kết nối QL-38 với QL-21B).
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

b) Quy mô diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất đấu giá là: 21.253,8 m² (*Hai một nghìn, hai trăm năm ba phẩy tám mét vuông*). Trong đó:

- Diện tích đất ở đô thị: 5.325,1 m² (*công trình nhà ở thương mại*). Giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày Quyết định giao đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của Luật Đất đai.

- Diện tích đất thương mại dịch vụ là: 2.600,3 m². Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày Quyết định cho thuê đất.

- Diện tích đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật 13.328,4 m² (*Gồm: đất trồng cây xanh: 1.256,4 m²; đất mặt nước: 717,3 m²; đất làm đường giao thông: 10.188,6 m²; đất bãi đỗ xe: 1.166,1 m²*). Giao đất không thu tiền sử dụng đất. Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện đầu tư, xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Sau khi hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao cho Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và các đơn vị chức năng quản lý theo quy định.

c) Hiện trạng khu đất: Hiện trạng khu đất đã được giải phóng mặt bằng, khu đất do Trung tâm thông tin, dữ liệu và Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường được giao quản lý và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Trên khu đất còn một số tài sản không phải bồi thường, hỗ trợ, cụ thể:

- Khu vực phía Bắc khu đất (*vị trí giáp với khu đất dịch vụ 7% tổ dân phố Sa Lao*) có đường giao thông tạm dài khoảng 195m, mặt đường rộng 5m san lấp bằng đá hỗn hợp, hè đường rộng 4m lát gạch Block tự chèn, hệ thống công thoát nước, cây xanh và 04 tủ điện.

- Lưới điện 22KV và 03 cột điện (*hạ ngầm đấu nối đồng bộ lưới điện trong khu vực theo đề xuất dự án đầu tư, đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư*).

2. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

Tổng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở, thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm là (*làm tròn*) 53.581.822.000 đồng. Trong đó:

a) Đối với đất ở

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất ở là (*làm tròn*): 53.331.793.000 đồng (*chi tiết có phụ lục 01 và 02 kèm theo*).

(*Chi phí đầu tư dự án xác định theo giá trị quyết toán dự án hoàn thành theo đúng quy định đối với dự án. Trường hợp giá trị quyết toán công trình nhỏ hơn chi phí đầu tư xác định trong phương án xác định giá đất thì nhà đầu tư có trách nhiệm nộp ngân sách giá trị chênh lệch đó. Trường hợp giá trị quyết toán*

công trình lớn hơn chi phí đầu tư xác định trong phương án xác định giá đất nhà đầu tư không được thanh toán bổ sung giá trị chênh lệch đó).

b) Đối với đất thương mại dịch vụ

- Giá đất thương mại dịch vụ để tính đơn giá thu tiền thuê đất hằng năm là $10.016.000 \text{ đồng/m}^2 \times 80\% = 8.012.800 \text{ đồng/năm}$

- Đơn giá thuê đất đơn giá thu tiền thuê đất hằng năm là $8.012.800 \text{ đồng/năm} \times 1,2\% = 96.154 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

$(96.154 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} \times 2600,3 \text{ m}^2 = 250.029.246 \text{ đồng/năm}; \text{ làm tròn: } 250.029.000 \text{ đồng/năm})$

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực trong thời gian 06 tháng kể từ ngày được UBND tỉnh phê duyệt.

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm thông tin, dữ liệu và Phát triển quỹ đất triển khai các thủ tục tiếp theo để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/cáo);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, NNTNMT, GTXD;
- Lưu: VT, KT.

Ha QĐ 08/2024

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Chức

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

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

Số: /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng
Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ
1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019; Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023; Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024; Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023; Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 Quy định về giá đất; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 Quy định về khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 Quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính Quy định về khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

Theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 925/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2024) thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 971/QĐ-UBND ngày 18/7/2024 về việc thu hồi và

giao đất cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 1224/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 1272/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về việc phê duyệt Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Theo Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 318/TTr-STN&MT ngày 20/9/2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên theo Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh; với các nội dung cụ thể như sau:

1. Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật; mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá.

1.1. Loại đất đấu giá:

- Đất ở tại đô thị: ODT.
- Đất thương mại dịch vụ: TMD.

1.2. Vị trí khu đất: tại tổ dân phố Sa Lao, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu đất 7% phục vụ GPMB dự án xây dựng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.
- Phía Nam giáp khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.
- Phía Đông giáp đường Bạch Thái Bưởi (đường gom cao tốc kết nối QL-38 với QL-21B).
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

1.3. Diện tích khu đất đấu giá: tổng diện tích khu đất đấu giá là: 21.253,8m² (Hai một nghìn, hai trăm năm ba phẩy tám mét vuông), bao gồm:

a) Diện tích thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là: 7.925,4m². Trong đó:

- Diện tích đất ở (đất công trình nhà ở thương mại): 5.325,1m²
- Diện tích đất thương mại dịch vụ (Đất khu thương mại dịch vụ): 2.600,3m²

b) Diện tích đất không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là: 13.328,4m² đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (Gồm: đất trồng cây xanh: 1.256,4m²;

đất mặt nước: 717,3m²; đất làm đường giao thông: 10.188,6 m²; đất bãi đỗ xe: 1.166,1m²).

(Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo tờ đo đạc chính lý khu đất số 99/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất lập ngày 02/7/2024 và được phòng Quy hoạch, đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 03 tháng 7 năm 2024).

1.4. Tài sản gắn liền với khu đất đấu giá: hiện trạng khu đất đã được giải phóng mặt bằng, khu đất do Trung tâm thông tin, dữ liệu và Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường được giao quản lý và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Trên khu đất còn một số tài sản không phải bồi thường, hỗ trợ, cụ thể:

- Khu vực phía Bắc khu đất *(vị trí giáp với khu đất dịch vụ 7% tổ dân phố Sa Lao)* có đường giao thông tạm dài khoảng 195m, mặt đường rộng 5m san lấp bằng đá hỗn hợp, hè đường rộng 4m lát gạch Block tự chèn, hệ thống cống thoát nước, cây xanh và 04 tủ điện.

- Lưới điện 22KV và 03 cột điện *(hạ ngầm đấu nối đồng bộ lưới điện trong khu vực theo đề xuất dự án đầu tư, đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư).*

1.5. Hạ tầng kỹ thuật: khu đất đấu giá có hạ tầng giao thông đồng bộ, thuận lợi, hiện trạng phía Bắc giáp khu đất 7% phục vụ GPMB dự án xây dựng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III; phía Nam giáp Khu công nghiệp Đồng Văn III; phía Đông giáp đường Bạch Thái Bưởi *(đường gom cao tốc kết nối QL-38 với QL-21B)*; phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

1.6. Mục đích sử dụng đất: để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp.

1.7. Hình thức, phương thức giao đất, cho thuê đất; thời hạn sử dụng:

a) *Đối với đất ở đô thị:* 5.325,1m² *(công trình nhà ở thương mại).*

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua phương thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh Quyết định giao đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của Luật Đất đai.

b) *Đối với đất đất thương mại dịch vụ:* 2.600,3m².

- Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thông qua phương thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định cho thuê đất.

- Tiền thuê đất hằng năm được ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định cho thuê. Hết thời gian ổn định, tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định hiện hành.

c) *Đối với đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật:* 13.328,4 m² *(Gồm: đất trồng cây xanh: 1.256,4 m²; đất mặt nước: 717,3 m²; đất làm đường giao thông: 10.188,6 m²;*

đất bãi đỗ xe: 1.166,1 m²). Giao đất không thu tiền sử dụng đất. Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện đầu tư, xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Sau khi hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao cho Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và các đơn vị chức năng quản lý theo quy định.

2. Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.

2.1. Thông tin về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất: khu đất đấu giá nằm trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất (*điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2024*) thị xã Duy Tiên tỉnh Hà Nam, tại Quyết định số 925/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Nam;

2.2. Thông tin quy hoạch xây dựng tại khu đất đấu giá: điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên được UBND thị xã Duy Tiên phê duyệt tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023.

2.3. Thông tin về đầu tư xây dựng dự án tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện đầu tư, xây dựng theo quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên và Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, theo đó:

- Công trình khu thương mại dịch vụ: đầu tư xây dựng, hoàn thiện 01 khối nhà với diện tích sử dụng đất khoảng 2.600,3m², cao 12 tầng (gồm 12 tầng nổi, 1 tầng hầm). Nhà đầu tư thực hiện quản lý, hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ theo quy định

- Công trình nhà ở thương mại: đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình khoảng 45 căn nhà ở liên kế với diện tích sử dụng đất khoảng 5.325,1m² (*100% phần diện tích đất quy hoạch để bố trí, đầu tư xây dựng công trình nhà ở*), cao 05 tầng, mật độ xây dựng trung bình khoảng 85%. Nhà đầu tư thực hiện quản lý, kinh doanh, giao dịch nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hình thức khác theo quy định.

- Các công trình hạ tầng (*cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...*): đầu tư, xây dựng đồng bộ đảm bảo phù hợp quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn, cảnh quan, không gian... bổ trợ, kết nối với các công trình khác trong phạm vi dự án, kết nối với khu vực xung quanh. Hoàn thành đầu tư, nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho cơ quan Nhà nước tại địa phương tiếp nhận, quản lý.

(Chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, bố trí không gian, kiến trúc cảnh quan... với từng công trình, hạng mục cụ thể thực hiện theo quy hoạch chi tiết, báo cáo nghiên cứu khả thi và các văn bản, giấy tờ pháp lý khác có liên quan được cơ quan/cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, chấp thuận, đảm bảo tuân thủ, phù hợp theo quy định pháp luật hiện hành).

2.4. Tổng vốn đầu tư dự kiến: khoảng 400.232,3 triệu đồng, trong đó:

- Công trình khu thương mại dịch vụ: khoảng 282.081,0 triệu đồng.
- Công trình nhà ở thương mại: khoảng 97.805,0 triệu đồng.
- Công trình hạ tầng: khoảng 20.346,3 triệu đồng.

(Theo Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Nam)

2.5. Tiến độ đầu tư dự án: Năm 2024 ÷ 2026. Trong đó:

- Từ Quý II/2024 đến quý III/2024: Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư (chấp thuận chủ trương, xây dựng phương án đấu giá, tổ chức đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá...).

- Quý IV/2024 đến quý IV/2026: Nhà đầu tư triển khai các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường...(giao đất, cho thuê đất, lập, trình thẩm định phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở/ thi công; phòng cháy chữa cháy, cấp phép xây dựng...); triển khai đầu tư xây dựng, hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao, đưa dự án đi vào hoạt động, khai thác vận hành.

2.6. Trách nhiệm của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Chỉ được thực hiện dự án khi đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư (đất đai, xây dựng, môi trường...) theo đúng quy định. Quá trình triển khai dự án đảm bảo thực hiện đúng chủ trương đầu tư được chấp thuận; tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, bất động sản, bảo vệ môi trường, pháp luật có liên quan và cam kết của doanh nghiệp; thực hiện nghĩa vụ tài chính về thuế, đất đai, ...theo quy định; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Triển khai đầu tư xây dựng, nghiệm thu đưa dự án đi vào hoạt động theo đúng quy định, điều kiện của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, nhà ở đất đai, bảo vệ môi trường, các thủ tục, điều kiện khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

3. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất là (làm tròn): **53.581.822.000 đồng**. Cụ thể:

- Giá khởi điểm các lô đất ở là: 53.331.793.000 đồng.

- Đơn giá thuê đất đơn giá thu tiền thuê đất hằng năm là 8.012.800 đồng/m²/năm x 1,2% = 96.154 đồng/m²/năm.

(96.154 đồng/m²/năm x 2.600,3m² = 250.029.246 đồng/năm; làm tròn: 250.029.000 đồng/năm)

(Theo Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

4. Tên, địa chỉ đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam, địa chỉ số 187 đường Quy Lưu, phường Minh Khai, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Sở Tài nguyên và Môi trường: Chỉ đạo Trung tâm thông tin, dữ liệu và Phát triển quỹ đất căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất, giá khởi điểm đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành.

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: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, KT, NNTNMT, TH;
- Lưu VT, GTXD(DH).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Chúc

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

Số: 1591 /QĐ-UBND

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

Hà Nam, ngày 19 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 Quy định về giá đất; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 2452/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 925/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2024) thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 971/QĐ/UBND ngày 18 tháng 7 năm 2024 về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 1224/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 1272/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2024 về việc



phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 1305/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2024 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Theo Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của UBND thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 413/TTr-STN&MT ngày 08 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên với các nội dung chính như sau:

1. Thông tin chung về khu đất:

1.1. Tổng diện tích khu đất là: 21.253,8 m² (Hai một nghìn, hai trăm năm ba phẩy tám mét vuông).

1.2. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo Tờ đo đạc chính lý khu đất số 99/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất lập ngày 02 tháng 7 năm 2024 và được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 03 tháng 7 năm 2024.

2. Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Tên đơn vị trúng đấu giá: Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp 0700222689, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 10 tháng 09 năm 2024 do phòng Đăng ký Kinh doanh sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.

- Địa chỉ trụ sở chính: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, Việt Nam.

- Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông: Nguyễn Đắc Long, Chức danh: Tổng Giám đốc.

3. Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Tổng số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: **54.080.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi tư tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng). Trong đó:

- Tiền sử dụng đất (đất ở): 53.827.646.000 đồng
- Tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (đất thương mại dịch vụ): 252.354.000 đồng/năm

4. Phương thức, địa điểm, thời gian nộp tiền sử dụng đất: Theo thông báo của cơ quan Thuế.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan

1. Đơn vị trúng đấu giá (Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội) có trách nhiệm:

- Thực hiện kê khai, nộp hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền trúng đấu giá và các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội không được nhận lại tiền đặt cọc.

Đối với trường hợp Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các cam kết khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Cục thuế tỉnh:

- Thông báo nộp tiền và gửi thông báo cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội số tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định của pháp luật; theo dõi, đôn đốc Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Thông báo gửi về sở Tài nguyên và Môi trường kết quả thực hiện nộp tiền sử dụng đất Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển Phiếu thông tin cho Cục thuế tỉnh theo quy định.

- Trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định giao đất cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu

tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên hoặc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá **nếu** Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội có vi phạm pháp luật đất đai **hoặc** không nộp đủ tiền trúng đấu giá mà cơ quan Thuế thông báo về kết quả thực hiện nộp tiền trúng đấu giá của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Hà Nam; Chủ tịch UBND thị xã Duy Tiên; Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/cáo);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, KT, NNTNMT, GTXD;
- Lưu: VT, KT.

Hà QĐ 10/2024

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Chức

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

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

Số: 1793/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 23 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

V/v giao đất và cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà
và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng
khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu
tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, tại phường Đồng Văn
thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (DT-ĐT33.23)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 43/NQ-HĐND ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam về danh mục các dự án cần thu hồi đất, dự án chuyển mục đích sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa điều chỉnh, bổ sung năm 2024 trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam: Số 2452/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 925/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất năm 2024) thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; số 1591/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);



Căn cứ Kết luận của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại hội nghị giao ban tuần 50/2024 (tại Thông báo số 4564/TB-VPUB ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 461/TTr-STN&MT ngày 11 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Giao 18.653,5 m² đất, tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) theo quy định của pháp luật, Dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án.

Diện tích đất giao theo quy hoạch chi tiết của Dự án được duyệt, cụ thể như sau:

- Giao 13.328,4 m² đất để xây dựng công trình hạ tầng (*hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội*) theo quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm: 1.256,4 m² đất cây xanh; 717,3 m² đất mặt nước; 11.354,7 m² đất giao thông (*gồm: 1.166,1 m² đất bãi đỗ xe; 10.188,6 m² đất đường giao thông*).

Thời hạn sử dụng đất để thực hiện Dự án: Theo tiến độ thực hiện Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024.

Hình thức giao đất: Giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Sau khi đầu tư xây dựng xong công trình của Dự án, Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng (*hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội*) của Dự án (*theo quy mô Dự án được chấp thuận*) và các quỹ đất (*đất giao thông; đất cây xanh, mặt nước; ...*) theo Dự án đầu tư được chấp thuận mà chủ đầu tư Dự án không được sử dụng, kinh doanh cho chính quyền địa phương và các cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định của pháp luật.

- Giao 5.325,1 m² đất ở (*công trình nhà ở thương mại*) theo quy hoạch chi tiết được duyệt cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (*kể từ ngày có quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh*). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê 2.600,3 m² đất (*diện tích đất thương mại dịch vụ được quy hoạch tại Dự án*), tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam để sử dụng vào mục đích

thương mại, dịch vụ theo quy định của pháp luật, Dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án.

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh).

Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Tiền thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm: Theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Vị trí, ranh giới, diện tích giao đất, cho thuê đất tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên được xác định theo Tờ đo đặc chính lý khu đất số 99/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 02 tháng 7 năm 2024, đã được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nam kiểm tra, xác nhận ngày 03 tháng 7 năm 2024.

4. Phương thức giao đất, cho thuê đất: Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên:

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội theo quy định;
- Hướng dẫn, đôn đốc Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội: Lập hồ sơ phương án sử dụng tầng đất mặt gửi về Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên để tổ chức thẩm định và ban hành văn bản chấp thuận phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa; Chỉ đạo các phòng ban chuyên môn (phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính - Kế hoạch,...) theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, đôn đốc Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thực hiện trình tự, thủ tục nộp tiền đối với diện tích đất chuyên trồng lúa chuyển sang mục đích phi nông nghiệp để thực hiện Dự án, để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ;

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật và các quy định, chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với việc thực hiện Dự án đầu tư trên địa bàn.

2. Giao Sở Xây dựng:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát toàn bộ quá trình thực hiện Dự án của chủ đầu tư Dự án theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định pháp luật khác có liên quan;



- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước thuộc lĩnh vực ngành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm toàn diện về các nội dung đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo, giao thực hiện tại khoản 4 Điều 2 Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn, Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội;

- Ký Hợp đồng thuê đất; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Chinh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định hiện hành.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính đầy đủ, hợp pháp, đúng quy định về hồ sơ, tài liệu có liên quan và nội dung tham mưu của Sở về việc giao đất và cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, tại phường Đồng Văn thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (DT-ĐT33.23) tại Quyết định này; chịu trách nhiệm về kết luận của các cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan pháp luật của Nhà nước; đồng thời chủ động chỉ đạo thanh tra, kiểm tra nếu phát hiện có sai sót, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, xử lý theo quy định.

4. Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm:

- Sau khi đầu tư xây dựng xong công trình của Dự án, tổ chức bàn giao các công trình hạ tầng (*hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội*) của Dự án và các quỹ đất theo Dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận mà Chủ đầu tư Dự án không được sử dụng, kinh doanh cho chính quyền địa phương và các cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định của pháp luật;

- Liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và các phòng ban chuyên môn (*phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính Kế hoạch, ...*) để được hướng dẫn thực hiện trình tự, thủ tục hồ sơ phương án sử dụng tầng đất mặt và trình tự, thủ tục nộp tiền đối với diện tích đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp để thực hiện Dự án, để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định; sử dụng đất đúng mục đích, thời hạn, vị trí, diện tích, mốc giới đất được giao đất, thuê đất; thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật.

5. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền: Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc Chủ đầu tư Dự

án thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) theo đúng quy định của pháp luật.

6. Sở Thông tin và Truyền thông phối hợp với Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải Quyết định này trên cổng thông tin điện tử của tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn; Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, TH, GTXD, NNTNMT, KT;
- Cổng thông tin điện tử của tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT.

L/ĐĐ/2024/GĐ/QĐ71

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trương Quốc Huy



CỤC THUẾ TỈNH HÀ NAM
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC
DUY TIÊN – LÝ NHÂN

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

Số: /TB-CCTKV

Duy Tiên, ngày tháng năm 2024

THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Về tiền sử dụng đất

☒ Thông báo lần đầu ☐ Thông báo điều chỉnh, bổ sung

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Căn cứ pháp luật về tiền sử dụng đất và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 913/PCTT ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Hà Nam gửi đến Cơ quan thuế ngày 25/11/2024.
Chi cục Thuế khu vực Duy Tiên - Lý Nhân xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp như sau:

I. THÔNG TIN NGƯỜI NỘP THUẾ

- Tên người sử dụng đất: Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội
- Mã số thuế: 0700222689
- Địa chỉ: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- Số điện thoại: Email:
- Tên đại lý thuế hoặc người được ủy quyền (nếu có):
- Mã số thuế:
- Địa chỉ:

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT

- Thửa đất số: Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ:
 - Số nhà: Tòa nhà:
Ngõ/hẻm: Đường/Phố:
 - Thôn/Xóm/Ấp:
 - Phường/Xã: Đồng Văn
 - Quận/Huyện: Duy Tiên
 - Tỉnh/Thành phố: Hà Nam
- Vị trí theo Bảng giá đất:

- 3.1. Đường/đoạn đường/khu vực:
- 3.2. Vị trí thửa đất (1, 2, 3, 4...):
4. Mục đích sử dụng đất: Đất ở
5. Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:
6. Nguồn gốc đất (*Nhà nước giao/chuyển từ thuê sang giao...*): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
7. Thời hạn sử dụng đất:
- 7.1. Ôn định lâu dài ☐
- 7.2. Có thời hạn: ... năm. Từ ngày/....../..... đến ngày:/....../.....
- 7.3. Gia hạnnăm. Từ ngày/....../..... đến ngày:/....../.....
8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày:/....../.....
9. Diện tích thửa đất (m²): m²
10. Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất: 5.325,1 m²
- 10.1. Đất ở: 5.325,1 m²
- 10.1.1. Trong hạn mức giao đất ở:
- 10.1.2. Ngoài hạn mức giao đất ở:m²
- 10.2. Đất nghĩa trang, nghĩa địa:
- 10.3. Trường hợp khác:
11. Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất: m²
12. Hình thức sử dụng đất:
13. Giá đất tính tiền sử dụng đất (đồng/m²):..... đồng

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Giá của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng:
2. Giá của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng:
3. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo mức:
- 3.2. Bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của 2 loại đất:.....
- 3.3. Bằng 20% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:
- 3.4. Bằng 30% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:
- 3.5. Bằng 40% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:.....
- 3.6. Bằng 50% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:
- 3.7. Bằng 60% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:.....
- 3.8. Bằng 70% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:
- 3.9. Bằng 100% tiền sử dụng đất: **53.827.646.000 đồng.**
- 3.10. Trường hợp khác:

4. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp: **53.827.646.000 đồng.**

5. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản giảm trừ khác (nếu có):
.....đồng

5.1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoàn trả cho ngân sách nhà nước được trừ vào tiền sử dụng đất:.....đồng

5.2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất:.....đồng

5.2.1 Phân bổ được trừ.....đồng

5.2.2 Không được trừ tính vào chi phí đầu tư của dự án.....đồng

5.3. Các khoản giảm trừ khác:.....đồng

6. Giảm tiền sử dụng đất (nếu có):

6.1. Lý do giảm:.....

6.2. Thời gian giảm:

6.3. Số tiền giảm:.....đồng.

7. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước: **53.827.646.000 đồng.**

(Viết bằng chữ: Năm mươi ba tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

8. Thời hạn nộp tiền:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất.

- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo này.

IV. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước):

1. Tên người nộp thuế: Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

2. Mã số thuế: 0700222689

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: 7111, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam mở tại ngân hàng: Nông nghiệp và phát triển nông thị xã Duy Tiên.

4. Tên cơ quan quản lý thu: Thị xã Duy Tiên; Chi cục Thuế khu vực Duy Tiên - Lý Nhân, Mã cơ quan quản lý thu: 1054425

5. Tên Chương: Mã Chương: 754

6. Tên Nội dung kinh tế (Tiểu mục): Tiền sử dụng đất, Mã Tiểu mục: 1408

7. Tên địa bàn hành chính: Phường Đồng Văn, mã địa bàn hành chính 13321

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có):

Trường hợp người nộp thuế, chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này (trừ trường hợp được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định) thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất (kể cả tiền chậm nộp) thì sẽ bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và khoản tiền đặt trước đã nộp của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội được chuyển vào ngân sách Nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với Chi cục Thuế khu vực Duy Tiên - Lý Nhân theo số điện thoại: 0226.3551.136 địa chỉ: Hòa Mạc, Duy Tiên, Hà Nam để được hướng dẫn cụ thể.

Chi cục Thuế khu vực Duy Tiên – Lý Nhân thông báo để người sử dụng đất được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Hà Nam;
- Lãnh đạo CCTKV;
- Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội;
- Lưu: VT, NV.

**KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG**

Lê Văn Huệ

CỤC THUẾ TỈNH HÀ NAM
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC
DUY TIÊN - LÝ NHÂN

Số: 2689 /TB-CCTKV

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

Duy Tiên, ngày 06 tháng 12 năm 2024

THÔNG BÁO
Về việc xác nhận nghĩa vụ thuế cho NNT

Căn cứ quy định tại Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Văn bản đề nghị xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, mã số thuế 0700222689 gửi Cơ quan thuế ngày 05/12/2024;

Căn cứ Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

Căn cứ Thông báo nộp tiền số 2612/TB-CCTKV ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thuế khu vực Duy Tiên - Lý Nhân về tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông báo nộp tiền số 2614/TB-CCTKV ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thuế khu vực Duy Tiên - Lý Nhân về tiền thuê đất theo hình thức nộp hàng năm;

Căn cứ thông tin người nộp thuế đề nghị và thông tin quản lý thuế trên Hệ thống ứng dụng quản lý thuế của Cơ quan Thuế. Chi cục Thuế khu vực Duy Tiên - Lý Nhân xác nhận Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tính đến ngày 06/12/2024, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Loại Thuế	Số tiền	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất	53.827.646.000	
2	Thuế sử dụng đất PNN	6.664.806	Kỳ thuế năm 2024
3	Tiền thuê đất	21.029.500	Kỳ thuế năm 2024
Tổng cộng		53.855.340.306	

NNT cần biết thêm chi tiết, xin vui lòng liên hệ với cơ quan thuế theo địa chỉ: Đội Nghiệp vụ quản lý thuế - Chi cục Thuế khu vực Duy Tiên - Lý Nhân, tỉnh Hà Nam.

Địa chỉ: Phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam:

Số điện thoại: 02263551136

Địa chỉ E-mail:

Chi cục Thuế khu vực Duy Tiên - Lý Nhân thông báo để Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội;
- Chi cục trưởng;
- Phó CCT - Lê Văn Huệ;
- Lưu: VT, NV

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 31-12-2024

Số chứng thực: 9913.01. SCT:BS

**KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG**



Lê Văn Huệ



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Văn Hòa

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤTSố: **74** /HĐTD**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Hà Nam, ngày **24** tháng **12** năm 2024**HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Quyết định số Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 UBND tỉnh Hà Nam về việc giao đất và cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

Căn cứ Thông báo số 1877/TB-CTHNA ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Cục thuế tỉnh Hà Nam về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước;

Hôm nay, ngày **24** tháng **12** năm 2024, tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam, chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ ĐẤT LÀ UBND TỈNH HÀ NAM:Do ông: **Phạm Chí Thống**

Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam, làm đại diện.

Địa chỉ trụ sở chính: đường Lê Công Thanh, phường Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.



II. BÊN THUÊ ĐẤT LÀ TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI:

Do ông: **Nguyễn Đắc Long**

Chức vụ: Tổng Giám đốc, làm đại diện.

Địa chỉ trụ sở chính: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Mã số thuế: 0700222689

Điện thoại: 02263.847.756

Số tài khoản: 2903201000395 tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thị xã Duy Tiên; 0901000989898 tại ngân hàng Vietcombank Hà Nam.

III. Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

Điều 1: Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích khu đất: 2.600,3 m² (Hai nghìn sáu trăm phẩy ba mét vuông);

Tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

2. Vị trí, ranh giới khu đất cho thuê đất được xác định theo Tờ đo đặc chính lý khu đất số 99/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất lập ngày 02 tháng 7 năm 2024 và được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 03 tháng 7 năm 2024.

3. Thời hạn thuê đất: Kể từ ngày 23 tháng 12 năm 2024 đến hết ngày 22 tháng 12 năm 2074.

4. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng khu thương mại dịch vụ.

Điều 2: Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Đơn giá thuê đất: 252.354.000 đồng/năm (Hai trăm năm mươi hai triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng trên một năm)

Thời gian ổn định đơn giá tiền thuê đất: Đơn giá thuê đất ổn định 05 năm kể từ ngày 23/12/2024 đến hết ngày 22/12/2029.

2. Tiền thuê đất được tính từ ngày 23 tháng 12 năm 2024.

Tiền thuê đất nêu tại mục 1 Điều này được trả tiền thuê đất hàng năm theo Thông báo của Cơ quan Thuế.

3. Phương thức nộp tiền thuê đất: Nộp tiền thuê đất hàng năm bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt.

4. Nơi nộp tiền thuê đất: Kho bạc Nhà nước tỉnh Hà Nam.

5. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Điều 3: Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này theo Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi (*chia, tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê,...*) thì người sử dụng đất được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

3. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 06 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng được tính đến ngày bàn giao mặt bằng.

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể theo quy định của pháp luật;

4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 6. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hai bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Điều 8: Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế, kho bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

BÊN THUÊ ĐẤT

TÔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

BÊN CHO THUÊ ĐẤT

GIÁM ĐỐC
PHẠM CHÍ THỐNG

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

BIÊN BẢN
BÀN GIAO ĐẤT TRÊN THỰC ĐỊA

Thực hiện Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Nam Về việc giao đất và cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, tại phường Đồng Văn thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (DT-ĐT33.23).

Hôm nay ngày 25 tháng 12 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Duy Tiên và Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

I. Đại diện cơ quan

1. Đại diện Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Hà Nam

Ông: Trịnh Ngọc Sinh - Phó Trưởng phòng Giao đất Định giá đất
Ông: Phạm Văn Sơn - Phó Giám đốc Trung tâm TT, DL & PTQĐ
Ông: Trương Duy Bình - Chuyên viên phòng Giao đất Định giá đất

2. Đại diện phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Duy Tiên

Ông: - Trưởng phòng

Bà: *Hoàng Thị Hằng Nhung* - Cán bộ

3. Đại diện UBND phường Đồng Văn

Ông: *Bùi Đức Long* - Chủ tịch

Ông: *Kiều Quang Huy* - Công chức địa chính

II. Bên nhận bàn giao đất: Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Ông: Nguyễn Đắc Long - Tổng Giám đốc

Ông: - Cán bộ

III. Các bên tiến hành giao đất trên thực địa, cụ thể như sau:

1. Giao nhận đất trên thực địa đối với khu đất tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội đã được giao đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở theo Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Nam.

2. Giao nhận khu đất tại mục 1 nêu trên theo các mốc giới, ranh giới khu đất, diện tích 18.653,5 m² trên thực địa xác định theo Tờ đo đạc chính lý khu đất số 99/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất,



thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 02 tháng 7 năm 2024, đã được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nam kiểm tra, xác nhận ngày 03 tháng 7 năm 2024. Gồm:

- Diện tích đất ở (đất công trình nhà ở thương mại): 5.325,1 m².
- Diện tích đất xây dựng hạ tầng là: 13.328,4 m² đất để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, theo quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm: 1.256,4 m² đất cây xanh; 717,3 m² đất mặt nước; 11.354,7 m² đất giao thông (gồm: 1.166,1 m² đất bãi đỗ xe; 10.188,6 m² đất đường giao thông).

3. Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất và chấp hành các quy định của pháp luật về Quy hoạch, sử dụng đất, đầu tư xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy,... các cam kết khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Sử dụng diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đúng mục đích, đúng mốc giới theo quy định.

- Bàn giao lại diện tích đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (đất cây xanh; đất mặt nước; đất giao thông ...) cho cơ quan Nhà nước theo quy định sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng.

Biên bản được lập thành 05 bản, được thông qua mọi thành viên nhất trí và ký tên dưới đây./.

BÊN GIAO ĐẤT

ĐẠI DIỆN UBND
PHƯỜNG ĐÔNG VĂN

ĐẠI DIỆN PHÒNG TN&MT
THỊ XÃ DUY TIÊN

BÊN NHẬN BÀN GIAO ĐẤT

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

CHỦ TỊCH
BÙI ĐỨC LONG

Hoàng Thị Hồng Nhung

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

ĐẠI DIỆN SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

PHÒNG GIAO ĐẤT
ĐỊNH GIÁ ĐẤT

TRUNG TÂM THÔNG TIN DỮ LIỆU
VÀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Trịnh Ngọc Sinh



PHÓ GIÁM ĐỐC
Phạm Văn Sơn

Số: 1120/QĐ-NHN

Hà Nam, ngày 20 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt chủ trương đầu tư

**Dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng
hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông
Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)**

**TỔNG GIÁM ĐỐC TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07 tháng 11 năm 2019 sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016; Thông tư 18/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 37/2016/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2016 về việc phân cấp thẩm định dự án, thiết kế xây dựng và dự toán xây dựng công trình đầu tư trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Quyết định số 16/2017/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 37/2016/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2016; Văn bản số 846/UBND-GTXD ngày 27 tháng 3 năm 2020 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án ĐTXD Tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên;

Căn cứ vào kế hoạch đầu tư dự án và năng lực của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng tổ hợp Khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị văn phòng, đáp ứng nhu cầu của người dân trên địa bàn thị xã, góp phần phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

2. Quy mô đầu tư:

Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị văn phòng gồm các hạng mục:

- Khối khách sạn (nhà số 01) + Khu chế biến (nhà số 02) + Khu trung tâm hội nghị (nhà số 03)
- Khu nhà hàng ăn uống (nhà số 04)
- Khu siêu thị văn phòng (nhà số 05)
- Các hạng mục phụ trợ: Nhà bảo vệ, Bể nước ngầm (03 bể) + Bể PCCC;
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

3. Loại, nhóm dự án: Dự án nhóm B.

4. Tổng mức đầu tư (dự kiến): 386 tỷ đồng.

5. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động hợp pháp của Chủ đầu tư.

6. Địa điểm xây dựng và diện tích đất sử dụng:

- Địa điểm xây dựng: Xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- Diện tích sử dụng đất: 18.417,0 m².

7. Thời gian thực hiện dự án: 2020-2025.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn chuẩn bị dự án: năm 2020.
- Giai đoạn thực hiện dự án: năm 2021-2024.
- Giai đoạn kết thúc dự án: năm 2025.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao cho phòng kỹ thuật chủ trì thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, lập, trình thẩm tra thẩm định, phê duyệt dự án theo đúng quy định.

2. Giao cho phòng kinh doanh kết hợp với phòng kỹ thuật tổ chức nghiên cứu, tham mưu cho Tổng Giám đốc thực hiện lựa chọn và ký kết hợp đồng các gói thầu giai đoạn chuẩn bị dự án.

3. Phòng tài chính chịu trách nhiệm quản lý vốn thực hiện dự án, tham mưu đề xuất kế hoạch cung cấp vốn theo tiến độ thực hiện dự án.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các Phòng ban thuộc Công ty và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu VP.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

Số: 88/QĐ-NHN

Hà Nam, ngày 05 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

TỔNG GIÁM ĐỐC TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Sửa đổi một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) (Sau đây gọi tắt là Dự án); Quyết định số 971/QĐ/UBND ngày 18/7/2024 về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án; Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 về việc phê

duyet phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 về việc giao đất và cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Căn cứ các quyết định của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội: Quyết định số 1120/QĐ-NHN ngày 20/11/2024 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) (sau đây gọi tắt là Dự án); Quyết định số 25/QĐ-NHN ngày 28/02/2025 về việc phê duyệt kết quả thi tuyển phương án kiến trúc Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án; Quyết định số 68/QĐ-NHN ngày 05/4/2025 về việc phê duyệt Dự án;

Căn cứ Báo cáo số 01/2025/BCTT ngày 05/6/2025 của Công ty CP Công nghệ và TVTK xây dựng RD về Kết quả thẩm tra TKBVTC phần Kết cấu nhà TMDV tổng hợp và 45 căn nhà ở liền kề thuộc Dự án;

Văn bản số 21/KQTT-TĐ ngày 16/5/2025 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Đạt về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế và dự toán hạng mục cấp điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng thuộc Dự án;

Căn cứ Báo cáo số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025 của Công ty CP Tư vấn xây dựng Trần Anh về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án;

Căn cứ giấy chứng nhận thẩm duyệt của phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam: số 160/TD-PCCC ngày 30/5/2025 thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án; số 170/TD-PCCC ngày 04/6/2025 thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án;

Căn cứ vào kế hoạch đầu tư dự án và năng lực của Tổng công ty Đầu tư phát

triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội;

Căn cứ các hồ sơ pháp lý khác có liên quan;

Theo đề nghị của đơn vị Tư vấn quản lý dự án và căn cứ báo cáo thẩm định của Phòng kỹ thuật - Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Người phê duyệt: Tổng Giám đốc - Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội.

2. Tên công trình:

- Công trình khu thương mại dịch vụ 12 tầng (gồm 12 tầng nổi, 01 tầng hầm, 01 tầng tum);
- Công trình nhà ở thương mại 05 tầng: 45 căn nhà ở liên kết;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống cấp nước, thông tin liên lạc;
- Các công trình giao thông: đường giao thông, vỉa hè, cây xanh tập trung, bãi đỗ xe;
- Công trình Điện đz&TBA, cấp điện chiếu sáng;

3. Mã số thông tin công trình: (DT-ĐT33.23).

4. Loại, cấp công trình:

- Công trình khu thương mại dịch vụ: Công trình dân dụng, cấp II;
- Công trình nhà ở thương mại 05 tầng: Công trình dân dụng, cấp III;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống cấp nước, thông tin liên lạc): Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II;
- Các công trình giao thông (đường giao thông, vỉa hè, cây xanh tập trung, bãi đỗ xe): Công trình giao thông cấp IV;
- Công trình Điện đz&TBA, cấp điện chiếu sáng: Công trình năng lượng cấp IV.

5. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

6. Địa điểm xây dựng:

- Địa điểm xây dựng: Phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

7. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Tư vấn khảo sát địa hình: Công ty CP Tư vấn và thiết kế công trình;
- Tư vấn khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn khảo sát và xây dựng Hà

Nam;

8. Nhà thầu lập thiết kế xây dựng

- Tư vấn lập thiết kế xây dựng (Phần xây dựng dân dụng, Điện ĐZ&TBA): Công ty CP Tư vấn xây dựng Sơn Hà;

- Tư vấn lập thiết kế xây dựng (phần PCCC): Công ty CP Tư vấn thiết kế xây dựng và thiết bị PCCC Hưng Phát;

- Tư vấn lập thiết kế xây dựng (phần HTKT): Liên danh Công ty CP Tư vấn xây dựng Sơn - Hà Công ty Cổ phần xây dựng và Đầu tư thương mại ACD;

9. Nhà thầu thẩm tra, thẩm định, thẩm duyệt thiết kế xây dựng:

- Thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật: Công ty CP Tư vấn xây dựng Trần Anh;

- Thẩm tra TKBVTC phần Kết cấu nhà TMDV tổng hợp và 45 căn nhà ở liền kề: Công ty CP Công nghệ và TVTK xây dựng RD;

- Thẩm tra thiết kế BVTC và dự toán XDCT hạng mục cấp điện trung - hạ thế và trạm biến áp: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Đạt;

- Thẩm duyệt thiết kế về PC&CC: phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam.

10. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật; các giải pháp thiết kế nhằm sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên (nếu có):

10.1. San nền

- San nền: San lấp mặt bằng toàn bộ các lô đất (trừ đường giao thông) theo quy hoạch, cao độ thiết kế san lấp thấp hơn cao độ san nền theo quy hoạch 30cm (riêng đối với các lô cây xanh san nền bằng cao độ san nền theo quy hoạch);

- Vật liệu san lấp: đá lẫn đất, đầm chặt $K \geq 85$.

- Tận dụng đất hữu cơ đắp các lô cây xanh;

10.2. Giao thông:

a) Mặt cắt đường

- Tuyến D2, D3 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 3,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 3,0\text{m (hè)} = 13,0\text{m}$;

- Tuyến D4 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 5,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 1,0\text{m (hè)} = 13,0\text{m}$;

- Tuyến N1 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0\text{m (hè)} + 10,5\text{m (lòng đường)} + 0,5\text{m (hè)} = 15,0\text{m}$;

- Tuyến N2 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0\text{m (hè)} + 7,0\text{m (lòng đường)} + 4,0\text{m (hè)} = 15,0\text{m}$;

b) Kết cấu đường:

- Kết cấu nền, mặt đường từ trên xuống dưới. Mô đun đàn hồi $E_{yc} = 120\text{Mpa}$.

+ Mặt BTN C12.5 dày 5cm;

+ Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn $0,5\text{kg/m}^2$;

+ BTN C19 dày 7cm;

+ Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0\text{kg/m}^2$;

+ Lớp CPĐD loại I dày 18cm;

+ Lớp CPĐD loại II dày 25cm;

+ Lớp nền bằng đá lèn đất dày 50cm, đầm chặt $K \geq 0,98$;

+ Lớp nền bằng đá lèn đất, đầm chặt $K \geq 0,95$;

c) An toàn giao thông: Bố trí các hạng mục biển báo, vạch sơn tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT, TCCS 34:2020/TCĐBVN, TCVN 7887:2018 ...

d) Kết cấu vỉa hè:

+ Bê tông xi măng M150 đá 2x4, dày 10cm; mặt hè lát đá tự nhiên kích thước $40 \times 40 \times 3\text{cm}$;

+ Đắp nền bằng đất lèn đá đầm chặt K95;

e) Kết cấu bó vỉa:

+ Bó vỉa bằng đá tự nhiên; kích thước $(100 \times 30 \times 18)\text{cm}$;

+ Lớp vữa lót mác 75, dày 2cm;

+ Lớp bê tông lót mác 150, dày 10cm.

f) Kết cấu bó gáy:

+ Bó gáy kích thước $11 \times 21\text{ cm}$, xây gạch VXM mác 75 trên lớp móng BT đá 2x4 mác 150.

g) Kết cấu đan rãnh:

+ Đan rãnh bằng đá tự nhiên; kích thước $(30 \times 50 \times 5)\text{cm}$;

+ Lớp vữa lót mác 75, dày 2cm;

+ Lớp bê tông lót mác 150, dày 10cm.

h) Cây xanh:

- Trồng cây xanh trên hè đường phù hợp với chủng loại cây đô thị, khoảng cách trung bình 10-12m/. Kết cấu hố trồng cây:

+ Bó bồn đá tự nhiên, kích thước $(10 \times 15 \times 12)\text{cm}$;

+ Lớp vữa lót M75 dày 2cm;

+ Lớp móng BTXM M150 đá 2x4 đổ tại chỗ dày 10cm;

- Cây xanh tập trung: Khu cây xanh CX-04, CX-05.
- + Lát gạch 8 có lỗ trồng cỏ M300, kích thước (40x20x8)cm;
- + Cấp phối đá dăm loại 2 dày 18cm;
- + Lớp nền bằng đá lèn đất chặt K98 dày 30cm;
- + Lớp đá lèn đất đầm chặt K95 dày 30cm;

i) Kết cấu bãi đỗ xe:

- Kết cấu bãi đỗ xe từ trên xuống:
- + Mặt BTN C12.5 dày 5cm;
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²;
- + BTN C19 dày 7cm;
- + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m²;
- + Lớp CPĐD loại I dày 18cm;
- + Lớp CPĐD loại II dày 25cm;
- + Lớp nền bằng đất lèn đá dày 50cm, đầm chặt $K \geq 0,98$;
- + Lớp nền bằng đất lèn đá, đầm chặt $K \geq 0,95$;

10.3. Hệ thống thoát nước mưa

- Nước mưa được thu gom vào mạng lưới thoát nước đặt dưới vỉa hè.
- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông. Nước mưa được thu về hệ thống chạy dọc hè đường thoát về kênh A4-6 ở phía Đông và phía Nam dự án.
- Hệ thống cống thoát nước thiết kế theo nguyên tắc chế độ tự chảy, dốc dọc tối thiểu $i=1/d$.
- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn D600, D800 đi dọc hè đường, cống thu nước ngang đường D400. Cống trên hè sử dụng loại cống cấp tải trọng VH, cống qua đường sử dụng cống cấp tải trọng HL93.
- Hồ ga: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo tuyến cống. Hồ ga xây gạch kết hợp hồ ga bê tông cốt thép, trên đây tấm đan bê tông cốt thép đúc sẵn kết hợp nắp ga, song chắn rác.
- Hoàn trả kênh, mương: Hoàn trả kênh tưới I4-8-6 phía Nam dự án bằng hệ thống cống hộp BxH=1,2x1,2 đi dưới lòng đường N1 (*Cao độ tuyến cống được điều chỉnh so với thiết kế cơ sở để bảo đảm cao độ đầu nổi phù hợp, duy trì khả năng dẫn nước của hệ thống mương tưới hiện trạng*);
- Kết cấu cống: Cống tròn BTCT đúc sẵn D400, D600, D800 bố trí dọc hè đường; Mỗi nổi cống bằng vữa xi măng; Đế cống bằng BTXM đúc sẵn.
- Kết cấu hồ ga thăm thu kết hợp: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo tuyến cống. Hồ ga được xây bằng gạch xi măng cốt liệu, kết hợp ga bê tông cốt thép (tùy thuộc chiều sâu hồ ga).

- Hồ ga xây gạch: Tường ga bằng gạch xi măng cốt liệu xây VXM M75, thành trong trát VXM M75 dày 1,5cm; Đáy ga bằng Bê tông cốt thép M200 đá 1x2 dày 20cm, lán đáy ga bằng VXM M75 dày 2cm; Đệm đáy ga bằng BTXM M100 đá 2x4 dày 10cm; Tấm đan hồ ga bằng BTCT M200 đá 1x2 dày 10cm đúc sẵn kết hợp nắp ga; Song chắn rác đặt trên máng thu BTCT M200 đá 1x2 đúc sẵn.
- Kết cấu hồ thu nước trực tiếp: Thành và đáy hồ thu bằng BTCT M200 đá 1x2; lót đáy BTXM M100 đá 2x4 dày 10cm; song chắn rác đặt trực tiếp trên hồ thu tại vị trí đan rãnh.
- Kết cấu cửa xả: Cửa xả CX1 có tường đầu, tường cánh, sân công xây đá hộc VXM M75.
- Công hộp BTCT BxH=2x(2,5x3)m đá 1x2 mác 300, dày 30 cm; đáy công đệm BTCT M100 đá 2x4 dày 10cm.

10.4. Hệ thống thoát nước thải

- Hướng thoát nước: Từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam chờ đầu nối vào hệ thống thoát nước thải để thoát về trạm xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch.
- Hệ thống công thoát nước thiết kế theo nguyên tắc chế độ tự chảy, dốc dọc tối thiểu $i=1/d$ đảm bảo điều kiện tự chảy.
- Hệ thống công thoát nước sử dụng công HDPE D300.
- Hồ ga bố trí đảm bảo đúng kỹ thuật, tiêu chuẩn quy định.
- Hồ ga BTCT: Thành, đáy ga BTCT đá 1x2 mác 200 dày 15cm; Đáy bê tông lót đá 4x6 mác 100 dày 10cm. Tấm đan BTCT mác 200# đá 1x2, dày 12cm, kết hợp nắp ga bằng.

10.5. Hệ thống cấp nước

- Nguồn nước, điểm đầu (theo Văn bản số 328/CV-HANWACO ngày 12/12/2024 của Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam): Đầu nối vào đường ống D250 hiện có trên hệ đường phía Tây đường gom cao tốc (đường Bạch Thái Bưởi).
- Hệ thống mạng lưới cấp nước thiết kế mạch vòng kết hợp mạng cụt, cấp nước bằng đường ống HDPE gồm: Đường ống truyền dẫn đường kính D300, D200, D150, D110, ống dịch vụ đường kính D50. Vật liệu ống và phụ kiện nối ống đồng bộ HDPE, các vị trí ngang qua đường sử dụng ống thép lồng bảo vệ.
- Hồ van xây gạch xi măng cốt liệu, tấm đan hồ van bằng bê tông cốt thép kết hợp nắp ga.
- Cấp nước PCCC từ đường ống trên trục đường chính từ đường ống D110; trụ cứu hỏa đặt trên vỉa hè các tuyến đường khoảng cách $\leq 150m$ /trụ.

10.6. Phần điện:

- a) Phân di chuyển đường điện 22kV nhánh Tiên Nội 5 Lộ 479E24.13 khoảng

cột 15÷21 đi nổi cắt qua dự án:

- Thu hồi các vị trí cột từ cột 15 đến cột 21.
- Trồng mới vị trí cột 15, cột 21 sử dụng cột bê tông ly tâm dự ứng lực LT20m đảm bảo TCVN 5847:2016. Trên mỗi cột lắp 01 bộ cầu dao cách ly 24kV-630A, 01 bộ chống sét van 22kV.

- Xây dựng 01 tủ RMU 04 ngăn 24kV-630A-20kA/s tại Lô cây xanh CX4
- Xây dựng đường cáp ngầm 22kV từ cột 15 đến tủ RMU 04 ngăn và đến cột 21, tuyến cáp đi dọc vỉa hè đường N1, D3 và phía sau Lô LK2, LK3; Sử dụng cáp ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 12,7/22(24)kV 3x120mm² luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE 130/100 đi trong rãnh cáp thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo cáp ngầm theo quy định.

b) Xây dựng đường cáp ngầm trung thế 22kV cấp điện cho các TBA xây dựng mới của dự án:

- Đường dây cáp ngầm trung thế 22kV cấp điện cho các TBA xây dựng mới của dự án được đầu nối cấp điện từ tủ RMU 04 ngăn 24kV-630A-20kA/s (trong phần di chuyển).

- Dây dẫn sử dụng cáp ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W. Cáp ngầm được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE đi trong rãnh cáp thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo cáp ngầm theo quy định.

c) Phân trạm biến áp mới:

- TBA 01 630kVA-22/0,4kV cấp điện cho các khu liên kề thiết kế theo kiểu trạm Kios hợp bộ đặt tại vị trí cây xanh CX4 theo quy hoạch. TBA được bố trí thành 3 khoang: 01 khoang trung thế, 01 khoang máy biến áp và 01 khoang hạ thế:

- + Khoang trung thế: Lắp 01 tủ trung thế RMU hợp bộ 24kV gồm 02 ngăn trong đó: 01 ngăn cầu dao phụ tải 24kV/630A- 20kA/s cho đầu cáp đến và 01 ngăn cầu dao, cầu chì LBS 24kV 200A 20kA/s sang máy biến áp.

- + Khoang máy biến áp: Lắp 01 MBA công suất 630kVA theo thiết kế. Đầu nối từ tủ trung thế RMU sang cực cao thế MBA dùng cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC 3x(1x70mm²).

- + Khoang hạ thế: Lắp 01 tủ hạ thế 1000A-500V và 01 tủ tụ bù hạ thế 240kVAr. Cáp tổng dẫn từ mặt MBA đến tủ điện dùng cáp Cu/XLPE/PVC 1x300mm².

- TBA 02 công suất 2000kVA-22/0,4kV cấp điện cho Trung tâm thương mại thiết kế theo kiểu trạm Kios hợp bộ đặt tại vị trí lô đất quy hoạch TM. TBA được bố trí thành 3 khoang: 01 khoang trung thế, 01 khoang máy biến áp và 01 khoang hạ thế:

- + Khoang trung thế: Lắp 01 tủ trung thế RMU hợp bộ 24kV gồm 03 ngăn trong đó: 02 ngăn cầu dao phụ tải 24kV/630A- 20kA/s cho đầu cáp đến và dự

phòng; 01 ngăn máy cắt 24kV 200A 20kA/3s sang trạm biến áp.

- + Khoảng máy biến áp: Lắp 01 MBA công suất 2000kVA theo thiết kế. Đấu nối từ tủ trung thế RMU sang cực cao thế MBA dùng cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC 3x(1x70mm²).

- + Khoảng hạ thế: Lắp 01 tủ hạ thế 3000A-500V và 01 tủ tụ bù hạ thế 525kVAr. Cáp tổng dẫn từ mặt MBA đến tủ điện dùng cáp Cu/XLPE/PVC 1x300mm² 06 sợi cho dây pha và 03 sợi cho trung tính.

- Hệ thống tiếp địa trạm sử dụng cọc tia hỗn hợp, cọc gia công bằng thép hình L63x63x6 dài 2,5m mạ kẽm, dùng thép dẹt 40x4 hàn các đầu cọc với nhau, trị số điện trở tiếp đất $\leq 4\Omega$.

d) Phần cấp điện hạ thế ngầm 0,4kV

- Tủ tủ điện phân phối hạ thế của TBA 02 2000kVA xây dựng 03 lộ cáp ngầm hạ thế cấp đến các tủ điện của Trung tâm thương mại sử dụng cáp đồng ngầm loại 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

- Tủ tủ điện phân phối hạ thế của TBA 01 630kVA xây dựng 04 Lộ cáp ngầm hạ thế cấp điện đến các tủ công tơ đặt tại các vị trí quy hoạch cây xanh và bãi đỗ xe; sử dụng cáp đồng ngầm loại 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Cáp được luồn ống nhựa xoắn HDPE đặt trong rãnh cáp theo thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định.

- Tủ bao gom công tơ chế tạo theo bản vẽ thiết kế, vỏ tủ được gia công từ tôn dày 2mm sơn tĩnh điện màu ghi sáng, gồm 2 mặt cửa, mỗi mặt 2 lớp cánh, cấp bảo vệ IP54. Bệ đỡ tủ điện được đổ bê tông M200# đá 1x2, ốp gạch thẻ bên ngoài.

Liên kết giữa bệ đỡ với tủ điện bằng bu lông khung móng M16x700x400x650. (Phần công tơ sẽ do Điện lực lắp đặt).

- Tủ công tơ đặt ống nhựa chờ sẵn HDPE D65/50 đến các lô đất.

- Tiếp địa tủ công tơ có điện trở $R \leq 10\Omega$: gồm 2 cọc tiếp địa thép L63x63x6 dài 2,5 mét, được nối với tủ bằng sắt tròn D12 tất cả tiếp địa được mạ kẽm nhúng nóng.

- Tiếp địa lắp lại hệ thống cấp điện hạ thế ngầm có điện trở $R_{LL} \leq 4\Omega$ gồm 04 cọc tiếp địa thép L63x63x6 dài 2,5 mét, được nối với trung tính tủ điện bằng dây đồng bọc M50 tất cả tiếp địa được mạ kẽm nhúng nóng.

đ) Phần điện chiếu sáng

- Xây dựng 01 tủ điều khiển chiếu sáng lấy nguồn từ TBA 01 630kVA và đặt cạnh trạm biến áp

- Bố trí đèn chiếu sáng và đèn trang trí:

- + Tuyến đường N1 có lòng đường rộng 10,5m: Bố trí cột đèn chiếu sáng liền cần cao 10m lắp đèn Led 120W ở 1 bên đường.

- + Các tuyến đường còn lại có lòng đường rộng 7m: Bố trí cột đèn chiếu sáng

liền cần cao 8m lắp đèn Led 120W ở 1 bên đường.

+ Tại khu vực quy hoạch cây xanh bố trí cột đèn trang trí bằng gang cao 3,7m lắp chùm 04 đèn cầu D400 bằng nhôm, kiểu dáng hiện đại.

- Cấp cáp đến tủ ĐKCS loại 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x10mm². Cáp từ tủ ĐKCS đến các cột đèn sử dụng cáp đồng ngầm 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x6mm², cáp luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE D50/40 đặt trong rãnh cáp thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo cáp ngầm theo quy định.

- Dây lên đèn và chống sét đèn dùng loại dây Cu/PVC/PVC 3x1,5mm².

- Bảo vệ chống ngắn mạch và quá tải: Các cáp trục được bảo vệ chống quá tải và ngắn mạch 2 cấp tại tủ điện bằng aptomat.6

- Bảo vệ chống điện giật: Tất cả các chi tiết kim loại không mang điện được nối đất an toàn với điện trở nối đất $R \leq 10\Omega$ bằng cách mỗi cột nối với 01 cọc tiếp địa bằng thép L63x63x6x2500. Các cột trong hệ thống chiếu sáng và tủ điều khiển được nối liên hoàn hệ thống tiếp địa bằng dây đồng M10 tại vị trí tiếp địa của cột. Các vị trí tiếp địa nếu đo kiểm không đạt phải đóng thêm cọc tiếp địa bổ sung.

- Tiếp địa lặp lại hệ thống cáp điện chiếu sáng ngầm có điện trở $R_{LL} \leq 4\Omega$, sử dụng 5 cọc tiếp địa thép L63x63x6 dài 2,5 mét, hệ tiếp địa lặp lại này được nối trực tiếp vào dây trung tính của nguồn điện tại bảng điện của cột.

10.7. Thông tin liên lạc:

- Đầu tư xây dựng các ống chờ để luồn cáp thông tin liên lạc theo quy hoạch. Hệ thống đường ống đi trên vỉa hè, sử dụng ống HDPE kết hợp các hố ga chia cáp.

10.8. Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp

- Mặt bằng và phương án kiến trúc:

+ Diện tích khu đất 2.600,3m², mật độ xây dựng và chỉ giới xây dựng, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Diện tích xây dựng công trình 1.568m². Công trình có quy mô xây dựng 01 tầng hầm và 12 tầng nổi + tum mái, chiều cao của công trình 48,05m (tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái tum), cos 0,00 nền tầng 1 cao hơn cos sân hoàn thiện 0,75m, trong đó tầng hầm cao 3,75m, tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 cao 7,5m, tầng 3 cao 3,4m, các tầng từ tầng 4 đến tầng 12 cao 3,3m, tum cao 2,5m; giao thông theo phương ngang là khu vực sảnh và hành lang; theo phương đứng gồm cầu thang bộ và cầu thang máy; nền và sàn lát gạch; tường xây gạch, trát vữa xi măng; sơn hoàn thiện.

+ Tầng hầm bố trí khu kỹ thuật, thang máy, thang thoát hiểm và bãi đỗ xe; Các tầng bố trí phòng họp, nhà hàng, karaoke, massage, các phòng nghỉ khách sạn,... ; tầng tum bố trí khu vực thang máy, sảnh lên mái. Tổng diện tích sàn xây dựng của công trình khoảng 19.274,0m².

- Giải pháp kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc, cọc bê tông dự ứng lực; Đài móng cọc, dầm móng sử dụng bê tông cốt thép. Phần kết cấu thân sử dụng khung cột, vách, dầm bê tông cốt thép chịu lực. Dầm, sàn bê tông cốt thép đổ toàn khối.
- Phần hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện nhẹ, điều hòa và thông gió...được thiết kế đồng bộ.
- Các hạng mục cây xanh cảnh quan, đường giao thông nội bộ... ngoài nhà được thiết kế đồng bộ.

10.9. Công trình nhà ở liền kề

- Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 45 căn nhà liền kề. Chỉ tiêu quy hoạch các lô đất như sau: Mật độ xây dựng khoảng 85%; tầng cao công trình 05 tầng; tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 cao 3,6m, tầng 3,4 cao 3,3m, tầng 5 cao 3,2m, tum cao 1,45m, nền tầng 1 cao hơn hè đường hoàn thiện 0,15m, khoảng lùi và chỉ giới xây dựng tuân thủ quy theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên phê duyệt điều chỉnh (tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023). Tên mẫu nhà, vị trí, diện tích xây dựng ... được liệt kê theo bảng dưới đây:

STT	Lô đất	Tên mẫu	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
LK-01							
1	LK01-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK01-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK01-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK01-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK01-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
6	LK01-06	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
7	LK01-07	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-02							
1	LK02-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK02-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK02-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK02-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK02-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
6	LK02-06	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-03							

STT	Lô đất	Tên mẫu	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	LK03-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK03-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK03-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK03-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK03-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
6	LK03-06	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
7	LK03-07	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
8	LK03-08	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
9	LK03-09	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
10	LK03-10	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-04							
1	LK04-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK04-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK04-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK04-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK04-05	Mẫu M1A	463,5	93,5	110	85	4,21
LK-05							
1	LK05-01	Mẫu MG2	593,5	118,7	147,8	80,3	4,02
2	LK05-02	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
3	LK05-03	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
4	LK05-04	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
5	LK05-05	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
6	LK05-06	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
7	LK05-07	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
8	LK05-08	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
9	LK05-09	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
10	LK05-10	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
11	LK05-11	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
12	LK05-12	Mẫu MG2A	566	116,5	143,3	81,3	3,95
LK-06							
1	LK06-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK06-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21

STT	Lô đất	Tên mẫu	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
3	LK06-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK06-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK06-05	Mẫu M1A	463,5	93,5	110	85	4,21

- Phần kết cấu: Kết cấu móng cọc, cọc bê tông cốt thép đúc sẵn, phần thân dạng khung cột bê tông cốt thép chịu lực, dầm sàn bê tông đổ toàn khối.

11. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: 50 năm (*theo quy định hiện hành tại QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng*).

12. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07: 2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế;

- QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;

- QCXDVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- TCCS 38:2022/TCĐBVN Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;

- TCVN 9436:2012 Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu; - TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu;

- TCVN 4054-2005: Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô;

- TCVN 13567-1:2022 Lớp mặt đường bằng hỗn hợp nhựa nóng - Thi công và nghiệm thu;

- TCVN 8809:2011 Mặt đường đá dăm thấm nhập nhựa nóng thi công và nghiệm thu;

- TCVN 8859:2023 Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường - Thi công và nghiệm thu;

- TCVN 13606-2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;

TCXDVN 7957-2023: Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài
Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 9113-2012: Ống bê tông cốt thép thoát nước;
- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế; - TCVN 5574: 2018.Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế; - TCVN 10304: 2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan.

13. Các nội dung khác: không.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao cho phòng kỹ thuật chủ trì thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, hoàn thiện, lưu trữ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công theo đúng quy định.

2. Giao cho tư vấn quản lý dự án kết hợp với phòng kỹ thuật tổ chức nghiên cứu, tham mưu cho Giám đốc thực hiện lựa chọn và ký kết hợp đồng các gói thầu thi công, giám sát ... đảm bảo năng lực, kinh nghiệm, chất lượng.

3. Phòng vật tư - thiết bị: cung cấp đầy đủ trang thiết bị, vật tư phục vụ công việc, đảm bảo thực hiện tổ chức thi công xây dựng các công trình đúng tiến độ yêu cầu.

4. Phòng tài chính chịu trách nhiệm quản lý vốn thực hiện thi công, tham mưu đề xuất kế hoạch cung cấp vốn theo tiến độ thực hiện thi công.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các Phòng ban thuộc Công ty và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhân:

- Như điều 3;

- Lưu VP.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

Số: 170/TD-PCCC

**GIẤY CHỨNG NHẬN
THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành của Luật Phòng cháy và chữa cháy (PCCC) và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật PCCC; Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật PCCC và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật PCCC và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ (CNCH) của lực lượng PCCC;

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 03/CV-NHN ngày 02/6/2025 của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật là ông: Nguyễn Đắc Long, chức vụ: Tổng Giám đốc;

**PHÒNG CẢNH SÁT PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN CỨU HỘ
CHỨNG NHẬN**

Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) - Hạ tầng kỹ thuật.

Địa điểm xây dựng: Tổ dân phố Sa Lao, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Chủ đầu tư: Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

Đơn vị thiết kế: Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng và thiết bị phòng cháy chữa cháy Hưng Phát.

Đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các nội dung sau: Đường giao thông cho xe chữa cháy; phương án cấp nước chữa cháy ngoài nhà.

Quy mô dự án và danh mục các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy ghi tại trang 2./

Nơi nhận:

- Tổng Công ty ĐTPT nhà và đô thị Nam Hà Nội;
- Cục C07 - BCA;
- Lưu: Đội 1 (S).

Hà Nam, ngày 04 tháng 6 năm 2025

TRƯỞNG PHÒNG



Trưởng tá Trương Vũ Minh

