

Số: /QĐ-UBND Hà Nam, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị
Nam Cao, thuộc xã Hòa Hậu, huyện Lý Nhân**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Xây dựng 18/6/2014; Luật quy hoạch đô thị 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 37 của luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy hoạch xây dựng; số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về 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 của quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch 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 02/2017/TT-BXD hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2276/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lý Nhân đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1124/QĐ-UBND ngày 24/9/2013 phê duyệt Quy hoạch chung kết hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thị trấn Nhân Hậu, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam; Văn bản số 465/UBND-GTXD ngày 27/02/2020 về việc chủ trương khảo sát, nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết khu nhà ở đô thị thuộc quy hoạch chung kết hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thị trấn Nhân Hậu, huyện Lý Nhân;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân (tại Tờ trình số 163/TTr-UBND ngày 25/5/2020 ngày 25/5/2020); của Sở Xây dựng (tại Văn bản Báo cáo thẩm định số 1168/BC-SXD ngày 15/6/2020).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Nam Cao, thuộc xã Hòa Hậu, huyện Lý Nhân, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Nam Cao,

thuộc xã Hòa Hậu, huyện Lý Nhân.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân.

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

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung kết hợp quy hoạch phân khu thị trấn Nhân Hậu, huyện Lý Nhân.

- Hình thành khu ở mới có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ phục vụ người dân xã Hòa Hậu và các khu vực xung quanh trên địa bàn huyện Lý Nhân, đáp ứng quá trình đô thị hóa trên địa bàn xã góp phần đô thị hóa đẩy nhanh quá trình nâng cấp đô thị Hòa Hậu theo lộ trình phát triển đã đề ra.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy định.

b) Tính chất:

Là khu dân cư trung tâm đô thị mới có các công trình hạ tầng kỹ thuật - xã hội gắn với các công trình dịch vụ công cộng đô thị và các tiện ích đô thị đồng bộ.

c) Quy mô:

- Quy mô diện tích:

+ Diện tích gián tiếp nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 23,0ha.

+ Diện tích trực tiếp lập quy hoạch chi tiết: khoảng 8,3ha.

- Quy mô dân số khoảng: 900 người.

(Các chỉ tiêu về quy mô diện tích, chỉ tiêu dự báo quy mô dân số quy hoạch sẽ được cụ thể hóa và điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch cho phù hợp).

d) Vị trí ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Phía Bắc giáp đất mặt nước theo quy hoạch.

- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng.

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng và đường xã.

- Phía Tây giáp đường xã và khu dân cư hiện trạng.

4. Các chỉ tiêu Quy hoạch:

Khu dân cư trên địa bàn xã Hòa Hậu, tuy nhiên thuộc khu vực phát triển đô thị dự kiến nâng cấp hình thành đô thị Hòa Hậu theo định hướng quy hoạch chung kết hợp quy hoạch phân khu thị trấn Nhân Hậu và quy hoạch xây dựng vùng huyện Lý Nhân đã được phê duyệt, do đó áp dụng các chỉ tiêu hạ tầng theo tiêu chí đô thị loại V.

a) Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Dân số: 4 người/hộ.

- Đất ở: Tối thiểu 20m²/người; tối thiểu 80m²/hộ.

- Đất giao thông: Mật độ đường (tính đến đường có chiều rộng phần xe

chạy $\geq 7,5m$) đạt $6 \div 8km/km^2$.

- Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở: Theo Bảng 2.3 và Bảng 2.4 QCVN 01:2019/BXD.

- Đất cây xanh:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: $\geq 2m^2/người$ (trong đó dành tối thiểu 25% bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời).

+ Cây xanh đường: trồng cây xanh tất cả các tuyến đường phố.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước sinh hoạt: $120 \div 150l/người.ngđ$ (theo loại hình nhà liền kề, biệt thự).

- Cấp nước công cộng và dịch vụ: $\geq 2lít/m^2$ sàn - ngày đêm.

- Cấp nước vườn hoa, công viên: $\geq 3lít/m^2/ngày.đêm$.

- Cấp nước rửa đường: tối thiểu $0,5lít/m^2/ng.đ$.

- Cấp nước cứu hoả: Cấp nước cho cứu hoả bằng hệ thống cấp nước sạch và tận dụng các ao, hồ để dự trữ nước chữa cháy (bố trí điểm lấy nước tại khu vực ao hồ). Bố trí họng lấy nước chữa cháy dọc theo các đường phố thuận tiện cho việc lấy nước với bán kính phục vụ của các điểm lấy nước là 75m, đường kính ống dẫn nước cứu hoả phải không nhỏ hơn 100mm.

- Thoát nước: Chỉ tiêu tính nhu cầu bằng 90% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt; tỷ lệ thu gom xử lý: 100%.

- Rác thải: 0,8 kg/người ngày.

- Cấp điện sinh hoạt: nhà liền kề 3KW/hộ, nhà biệt thự 5KW/hộ.

- Chiều sáng đèn đường phố bằng đèn led tiết kiệm điện: đường chính $1,2 \div 1,6 Cd/m^2$, đường khác $0,4 \div 1,0 Cd/m^2$.

5. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu:

Khảo sát, thu thập tài liệu, phân tích, đánh giá kỹ các điều kiện tự nhiên, môi trường, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các dự án đang triển khai trong khu vực lân cận.

b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định cụ thể các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tuân thủ không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch chung kết hợp quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Do vị trí khu đất khu vực đề xuất nghiên cứu là khu vực trung tâm đô thị lõi của thị trấn (khu vực ưu tiên đầu tư phát triển), ưu tiên các công trình dịch vụ đô thị, quảng trường lớn kết hợp

với bố trí khu ở để đảm bảo sự gắn kết giữa không gian công cộng, giao lưu buôn bán giới thiệu sản phẩm truyền thống với không gian sinh hoạt theo hướng truyền thống và hiện đại; đảm bảo hình thành không gian trung tâm đô thị có nhiều hướng tiếp cận, khai thác có hiệu quả không gian mở (*không gian mặt nước, công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị: trung tâm hành chính, trường học, trung tâm thương mại dịch vụ, chợ...*).

- Xác định từng khu vực trọng tâm tạo lập bản sắc không gian, kiến trúc cho từng khu chức năng trong khu ở. Bám sát các nội dung điều chỉnh của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung mở rộng đô thị Hòa Hậu đang tổ chức thực hiện đảm bảo tính thống nhất giữa các đồ án quy hoạch.

- Xác định mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu của công trình xây dựng thuộc các khu chức năng đảm bảo phù hợp với tổng thể không gian trong khu vực.

- Xác định vị trí, quy mô công trình thương mại dịch vụ, cụm các công trình nhà ở thấp tầng, các công trình hạ tầng xã hội, đầu mối hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp nhu cầu sử dụng trong và ngoài phạm vi quy hoạch.

- Xác định khoảng lùi của các công trình, quy định cụ thể về khối, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu đảm bảo thống nhất trên các tuyến đường trong khu vực.

- Cụ thể về bố trí biển chỉ dẫn, cây xanh, sân vườn, mặt nước...

- Quy định cao độ vỉa hè, cao độ xây dựng công trình.

d) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông đường bộ, lộ giới các tuyến đường (*đường chính và đường phụ*) trong khu quy hoạch, vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông với các đường khu đảm bảo êm thuận, thông suốt.

- San nền thoát nước mưa: Bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc đào đắp. Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành đặc biệt các quy định về hành lang bảo vệ công trình thủy lợi. Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước mặt đảm bảo khả năng thoát nước với các số liệu mưa thiết kế cập nhật trong điều kiện biến đổi khí hậu.

- Cấp nước: Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu cấp nước, nguồn nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật khác.

- Cấp điện: Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được bố trí hợp lý, đảm bảo đủ nhu cầu chiếu sáng và đóng góp vào cảnh quan khu vực.

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu sử dụng điện thoại, nguồn và tổng đài, vị trí các tủ cáp, mạng cáp thông tin.

- Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải, mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình xử

lý nước thải đảm bảo các quy định về tiêu chuẩn diện tích và vị trí đối với khu dân cư, lựa chọn công nghệ xử lý nước thải phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế và khả năng quản lý của địa phương.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, cảnh quan thiên nhiên. Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch. Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khu vực khi triển khai thực hiện quy hoạch.

6. Thành phần hồ sơ gồm:

a) *Phần bản vẽ:*

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và ranh giới khu đất	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường + Bản đồ quy hoạch giao thông + Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng + Bản đồ quy hoạch cấp nước + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý CTR + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500
7	Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định	Tỷ lệ phù hợp

(Các bản vẽ thể hiện trên nền hiện trạng khảo sát có lồng ghép với bản đồ địa chính theo hệ tọa độ VN2000).

b) *Phần văn bản:*

- Các văn bản pháp lý kèm theo (*Bản sao*), bản tổng hợp giải trình ý kiến cộng đồng dân cư và các bên liên quan.

- Thuyết minh tổng hợp (*kèm theo các bản vẽ A3 thu nhỏ*), thuyết minh tóm tắt.

- Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

- Số lượng: gồm hồ sơ đen trắng và 01 bộ màu (*in Fit 1A0*), 1 đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

7. Dự toán kinh phí:

Kinh phí lập quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Hà Nam.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân.

Thời gian thực hiện: 06 tháng từ ngày phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch.

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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân; Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phúc Thành và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Như Điều 2 (9);
 - VPUB: LĐVP(3), GTXD, TN, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- DH. - D:\1\QĐ\3\NV\2020\12

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Vượng