

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

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất kính nổi siêu trắng tại xã Chuyên Ngoại, xã Châu Giang, huyện Duy Tiên sang Nhà máy sản xuất các sản phẩm sau kính và xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại phường Hòa Mạc và xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên

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 năm 2014; Luật Quy hoạch năm 2017; 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 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;

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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 15/01/2015 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên; Văn bản số 697/UBND-NV ngày 19/3/2020 về việc điều chỉnh chủ trương nghiên cứu đề xuất dự án của Công ty CP Đầu tư phát triển Tập đoàn Nam Thăng Long Hà Nội; **Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh;**

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Tập đoàn Nam Thăng Long Hà Nội (tại Tờ trình số 156/TTr-NTL.HN ngày 15/6/2020); của Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 1308/SXD-PTĐT ngày 29/6/2020).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất kính nổi siêu trắng tại xã Chuyên Ngoại, xã Châu Giang, huyện Duy Tiên sang Nhà máy sản xuất các sản phẩm sau kính và xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại phường Hòa Mạc và xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, với các nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất kính nổi siêu trắng tại xã Chuyên Ngoại, xã Châu Giang, huyện Duy Tiên sang Nhà máy sản xuất các sản phẩm sau kính và xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại phường Hòa Mạc và xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Tập đoàn Nam Thăng Long Hà Nội.

3. Lý do, mục tiêu, tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu

3.1. Lý do điều chỉnh:

- Điều chỉnh mục tiêu của Dự án từ Nhà máy sản xuất kính nổi siêu trắng sang Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất các sản phẩm sau kính và xây dựng Nhà xưởng cho thuê (*theo chủ trương đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 697/UBND-NV ngày 19/3/2020 của UBND tỉnh*).

- Điều chỉnh phạm vi nghiên cứu Dự án cho phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Châu Giang và phường Hòa Mạc đã được phê duyệt.

- Quy mô sử dụng đất thay đổi so với quy hoạch được duyệt tăng từ 12,99ha lên thành 17,825ha do bổ sung dải cây xanh cách ly và tuyến đường quy hoạch dọc kênh A4-139 phía Bắc khu đất theo quy hoạch chung đô thị Duy Tiên và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hòa Mạc để giao Nhà đầu tư triển khai đầu tư xây dựng và bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý tránh xảy ra quỹ đất xen kẹt, tăng hiệu quả sử dụng đất cho khu vực.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên.

- Điều chỉnh mục tiêu Dự án Nhà máy sản xuất kính nổi siêu trắng sang Dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm sau kính và xây dựng Nhà xưởng cho thuê.

- Đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất các sản phẩm sau kính và xây dựng Nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu về kính xây dựng và xưởng sản xuất cho các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước (*ngành nghề thu hút vào các nhà xưởng cho thuê sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500*).

3.3. Tính chất: Là đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm sau kính và xây dựng nhà xưởng cho thuê.

3.4. Phạm vi và quy mô nghiên cứu: thuộc lô 05-CN9 và một phần lô 05-CN10, lô 05-CL3 theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hòa Mạc; phần còn lại thuộc địa bàn xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên. Theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên thì vị trí trên thuộc một phần lô 4.2.C1 và lô 4.2.X3. Có vị trí cụ thể như sau: Phía Bắc: giáp kênh A4-139; Phía Nam: giáp đất công nghiệp; Phía Đông: giáp đường QL.38; Phía Tây: giáp sông Giát.

3.5. Quy mô sử dụng đất: Khoảng 17,825ha.

4. Các chỉ tiêu cơ bản của đồ án:

4.1. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: Tỷ lệ các loại đất của dự án xây dựng Nhà máy sản xuất các sản phẩm sau kính và xây dựng nhà xưởng cho thuê phụ thuộc và loại hình, tính chất các cơ sở sản xuất, mô đun diện tích của các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng nhưng cần phù hợp với quy định tại Bảng 2.6 và bảng 2.11-QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng. Cụ thể:

- Nhà máy, kho tàng: Tối đa là 70%. Nếu nhà máy có trên 5 sản để sử dụng sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Giao thông nội bộ: $\geq 10\%$.

- Cây xanh: $\geq 20\%$.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối: $\geq 1\%$.

4.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: Cấp điện: $\geq 200\text{KW/ha}$; Cấp nước: $\geq 20\text{m}^3/\text{ha-ngày/đêm}$ cho 60% diện tích; Thoát nước bản: $\geq 80\%$ lượng nước cấp.

5. Các yêu cầu và nguyên tắc thiết kế

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đề xuất các vị trí, quy mô các hạng mục công trình phục vụ sản xuất và khu điều hành hợp lý đảm bảo vận hành theo dây chuyền đồng bộ.

- Phân tích, đánh giá nhu cầu thực tế cụ thể trên địa bàn đối với mục tiêu xây dựng nhà xưởng cho thuê để đề xuất các loại hình sản xuất đảm bảo tính khả thi của dự án, đáp ứng nhu cầu thị trường và phù hợp với mục tiêu thu hút đầu tư của tỉnh. Trên cơ sở loại hình sản xuất, quy mô, công suất và dây chuyền công nghệ của từng loại hình sản xuất đối chiếu với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy định về môi trường... để xác định cụ thể khu vực xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm sau kính và khu vực xây dựng nhà xưởng cho thuê, các chỉ tiêu cụ thể đối với từng khu vực... (trong đó xác định rõ việc bố trí các nhà xưởng gắn liền với mục đích sử dụng đối với từng ngành nghề theo mục tiêu và tính chất thu hút của dự án).

- Khu vực bám dọc tuyến đường QL.38 không bố trí nhà xưởng sản xuất, chỉ bố trí các công trình hành chính, công cộng tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực (thực hiện theo Kết luận 119-KL/TU ngày 24/6/2019 của Ban thường vụ Tỉnh ủy v/v thực hiện quy hoạch, quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất dọc các tuyến đường mới đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh).

5.2. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mưa: Nghiên cứu thiết kế san nền trên cơ sở bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc đào đắp, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với các dự án lân cận; thoát nước mưa bố trí mạng lưới và kích thước các đường ống thoát nước, vị trí các trạm bơm cục bộ cho hợp lý đảm bảo thu gom hết nước mặt.

b) Giao thông: Xác định vị trí và quy mô các công trình giao thông tĩnh, mạng lưới đường giao thông, lộ giới các tuyến đường (đường chính và đường phụ) trong khu quy hoạch đảm bảo liên kết thuận tiện giữa các khu chức năng và kết nối đồng bộ với tuyến đường QL.38 phía Đông khu đất.

c) Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước, vị trí, quy mô trạm bơm, bể chứa, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật khác.

d) Cấp điện: Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng.

e) 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.

f) Thoát nước thải và VSMT:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải đi riêng, nước thải phải được thu gom và xử lý trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Xác định cụ thể tính chất nước thải, lưu lượng nước thải của từng loại hình sản xuất làm cơ sở để tính toán công suất trạm xử lý nước thải và dây chuyền công nghệ xử lý cho phù hợp đảm bảo nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Xác định lượng rác thải, vị trí tập kết rác, điểm trung chuyển rác, phân loại, tổ chức đặt các thùng đựng rác, kết hợp với các đơn vị thu gom rác, hàng ngày và vận chuyển bằng xe ép rác đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy định.

5.3. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, các vấn đề cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực, 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 đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

6. Thành phần hồ sơ gồm

6.1. Phần bản vẽ:

Stt	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500

3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
5	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Các bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch	Tỷ lệ thích hợp
10	Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược	Tỷ lệ thích hợp

6.2. Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp (kèm theo các bản vẽ A3 thu nhỏ), thuyết minh tóm tắt.
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo).
- Tờ trình đề nghị phê duyệt, dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan. Số lượng gồm 07 bộ hồ sơ đen trắng và 01 bộ màu (in Fit 1A0), 1 đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

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 Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Tập đoàn Nam Thăng Long Hà Nội.

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; Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Tập đoàn Nam Thăng Long Hà Nội 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(10);
 - VPUB: LĐVP(3), GTXD, TNMT, TH, NV;
 - Lưu VT, GTXD.
- DH. - D:\1\QĐ\3\NV\2020\16.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Vượng