

Số: **331** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **14** tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc, tại phường Châu Giang, 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 18/6/2014; Luật quy hoạch đô thị 17/6/2009;

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 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 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;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về việc 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; Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Thông báo số 392-KL/TU ngày 02/01/2020 của Tỉnh ủy Hà Nam thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc nghiên cứu, khảo sát, quy hoạch và đề xuất dự án đầu tư Tổ hợp nhà máy sản xuất, lắp ráp ô tô;

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, tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên; Văn bản số 192/UBND-GTXD ngày 22/01/2020 về việc chủ trương nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên; Thông báo số 223/TB-VPUB ngày 13/02/2020 thông báo kết luận của đồng chí Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị làm việc với Công ty Minexport về triển khai đầu tư dự án Tổ hợp nhà máy sản xuất, lắp ráp ô tô tại các phường: Mộc Bắc, Mộc Nam và Châu Giang, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Văn bản thẩm định số 205/SXD-QHKT ngày 12/02/2020).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu

đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc, tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên; với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên.

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

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

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 15/01/2015 và quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Châu Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 19/7/2019.

- Phân đấu chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa và thương mại dịch vụ có trình độ và chất lượng cao.

- Từng bước hình thành, phát triển đất công nghiệp (*Khu công nghiệp, cụm công nghiệp*), có các ngành công nghiệp tiên tiến, hiện đại, đặc biệt là ngành công nghiệp ô tô; tạo điều kiện thuận lợi thu hút các nhà đầu tư đầu tư chiến lược góp phần phát triển kinh tế xã hội của khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định.

3.2. Tính chất:

Là cụm công nghiệp ưu tiên thu hút các ngành cơ khí chế tạo, lắp ráp, linh kiện điện tử, công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp ô tô, xe máy có công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường.

3.3. Phạm vi, quy mô ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

- Vị trí lập quy hoạch chi tiết thuộc các lô 02-OC26, 02-DTPT06 tại địa bàn phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên; có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đất dự trữ phát triển và khu dân cư hiện trạng theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang.

+ Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 15m (*theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang*).

+ Phía Đông giáp đất dự trữ phát triển theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang.

+ Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 28m (*theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang*).

- Quy mô diện tích:

+ Diện tích nghiên cứu trực tiếp lập quy hoạch chi tiết khoảng 40ha.

+ Diện tích nghiên cứu gián tiếp định hướng kết nối và đường giao thông đối ngoại khoảng 30ha.

(*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).

4. Các chỉ tiêu Quy hoạch:

4.1. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất xây dựng công trình toàn khu: khoảng từ 55% ÷ 70 %.
- Đất công trình hành chính, dịch vụ: ≥ 01 %.
- Đất cây xanh: ≥ 10 %.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: ≥ 01 %.
- Đất giao thông: ≥ 08 %.

4.2. Tầng cao công trình:

- Công trình công nghiệp, công trình phụ trợ: 1÷2 tầng.
- Công trình công cộng, dịch vụ: 1÷5 tầng.

4.3. Mật độ xây dựng tối đa:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa 55%.
- Công trình nhà máy, kho tàng: 70%.
- Công trình hành chính dịch vụ: 40%.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật: 40%.

4.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện:
 - + Đất xây dựng công nghiệp, kho tàng: 200 ÷ 300 KW/ha.
 - + Các công trình hành chính, dịch vụ: 50 W/m² sàn.
- Cấp nước: 35 ÷ 40 m³/ha/ngày.đêm.
- Thoát nước: 80 ÷ 100 % cấp nước sinh hoạt.

(Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản, tỷ trọng, diện tích từng khu chức năng sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tuân thủ chỉ tiêu quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang được duyệt, phù hợp quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành)

5. Các yêu cầu về nội dung cần nghiên cứu:

5.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các dự án đang triển khai và các quy định của quy hoạch phân khu trung tâm y tế chất lượng cao của vùng có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Nghiên cứu làm rõ các vấn đề có liên quan đến nhu cầu đất ở và khả năng tạo việc làm mới trong bối cảnh chung, là cơ sở cho việc lựa chọn mô hình, giải pháp xây dựng nhà ở và công trình dịch vụ. Làm rõ quy mô và đối tượng phục vụ của dự án.

- Nghiên cứu khu vực lập quy hoạch trong mối quan hệ tổng thể quy hoạch Đô thị Duy Tiên với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Châu Giang và các khu vực lân cận trong phạm vi lập quy hoạch, các

điểm dân cư và các dự án phát triển đô thị, là cơ sở hình thành ý tưởng phân chia các khu chức năng, định hình cảnh quan chung, tính toán cân đối các nhu cầu về hệ thống hạ tầng xã hội và khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Đánh giá sự ảnh hưởng của hệ thống đê điều hiện có trong khu vực, các hành lang bảo vệ sông có liên quan để xác định cụ thể phạm vi, quy mô sử dụng đất, đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành.

5.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Tạo lập một khu vực quy hoạch có chức năng và cơ cấu sử dụng đất phù hợp với tính chất của cụm công nghiệp đa ngành phục vụ phát triển công nghiệp và phụ trợ, đặc biệt là ngành công nghiệp ô tô, phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, đáp ứng nhu cầu đầu tư thực tế và đảm bảo sự phát triển lâu dài.

- Xác định 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; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Bố cục và tổ hợp không gian kiến trúc toàn khu vực quy hoạch và kết nối với không gian kiến trúc cảnh quan của các khu vực có liên quan xung quanh, hình thành các trục không gian chính và mặt chính khu vực quy hoạch, lựa chọn và bố cục các công trình kiến trúc tạo điểm nhấn;

- Xác định vị trí, quy mô, 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, khoảng lùi công trình, quy định cụ thể về khối, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu của từng loại công trình (*công trình dịch vụ công cộng, nhà ở...*), loại hàng rào bao quanh các ô đất xây dựng.

- 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.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới các tuyến đường (*trục 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.

6.2. San nền thoát nước mưa: Bám sát địa hình tự nhiên; phải đảm bảo các yêu cầu về hành lang các tuyến mương tưới tiêu trong khu vực lập quy hoạch. Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với các dự án lân cận.

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

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường và điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích dự báo các tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường, đề xuất hệ thống 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 biện pháp giảm thiểu, khắc phục, tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

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

8. Thành phần hồ sơ sản phẩm:

Sản phẩm của đồ án được lập theo: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và các quy định hiện hành có liên quan.

8.1. Phần bản vẽ:

| STT | Tên bản vẽ | Tỷ lệ |
|-----|---|--------------------|
| 1 | Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất | 1/2.000 1/5.000 |
| 2 | Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng | 1/500 |
| 3 | Các bản đồ hiện trạng hệ thống HTKT và bảo vệ môi trường | 1/500 |
| 4 | Bản đồ quy hoạch sử dụng đất | 1/500 |
| 5 | Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan | 1/500 |
| 6 | Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật | 1/500 |
| 7 | Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường | 1/500 |
| 8 | Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống | 1/500 |
| 9 | Các bản vẽ xác định khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)) | Tỷ lệ thích hợp |
| 10 | Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định. | Tỷ lệ thích 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).

8.2. Phân văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp (kèm theo các bản vẽ thu nhỏ), thuyết minh tóm tắt.
- Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.
- Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, các luận cứ bổ sung cho thuyết minh quy hoạch, bản vẽ minh họa, các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm, các văn bản pháp lý liên quan.
- 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.

9. 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: Sở Xây dựng Hà Nam.
- Thời gian thực hiện: Không quá 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

10. Khái toán kinh phí lập quy hoạch

10.1. Tổng giá trị (làm tròn) : 963.779.000,0 đồng

Trong đó:

- + Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch : 55.080.917,0 đồng
- + Chi phí lập quy hoạch : 490.376.700,0 đồng
- + Chi phí khảo sát địa hình : 250.000.000,0 đồng
- + Các chi phí khác có liên quan (thẩm định nhiệm vụ, quản lý nghiệp vụ, cắm mốc quy hoạch,...) : 168.320.992,0 đồng

10.2. Nguồn vốn: do tổ chức, cá nhân tài trợ.

Điều 2. 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 thị xã Duy Tiên và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./*ng*

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\QH/2020/09

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trương Minh Hiến