MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU 3
1.1. Lý do, căn cứ và sự cần thiết lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: 3
1.1.1. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch 3
1.1.2. Căn cứ lập quy hoạch 4
a) Căn cứ pháp lý 4
b) Các nguồn tài liệu số liệu 4
1.2. Phạm vi ranh giới lập, quy mô quy hoạch: 5
1.2.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch 5
1.2.2. Quy mô lập quy hoạch 5
1.3. Điều kiện tự nhiên và hiện trạng tổng hợp 6
1.3.1. Hiện trạng tự nhiên: 6
1.3.2. Hiện trạng dân cư, lao động và hạ tầng xã hội 7
1.3.3. Hiện trạng sử dụng đất 7
1.3.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan 7
1.3.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 7
II. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH 8
3.1. Mục tiêu lập quy hoạch 8
3.2. Tính chất lập quy hoạch 8
3.3. Chức năng khu vực lập quy hoạch 8
4. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH DỰ KIẾN 8
5. CÁC YÊU CẦU VỀ QUY HOẠCH 10
5.1. Phân tích vị trí và vai trò khu vực lập quy hoạch 10
5.2. Yêu cầu về khảo sát, đánh giá hiện trạng: 10
5.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường 10
5.2.2. Đánh giá Hiện trạng về dân số, xã hội 11
5.2.3. Đánh giá Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan 11
5.2.4. Đánh giá Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường 11
5.2.5. Yêu cầu về rà soát các dự án, chương trình đang triển khai 11
5.2.6. Đánh giá tổng hợp hiện trạng 12
5.3. Yêu cầu về Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian: 12
5.3.1. Yêu cầu về Tầm nhìn, chiến lược phát triển và ý tưởng quy hoạch Đô thị 12
5.3.2. Yêu cầu về nguyên tắc thiết kế 12
5.3.3. Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất đai 12
5.3.4. Yêu cầu về Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan 13
5.4. Yêu cầu về thiết kế đô thị 13
5.5. Yêu cầu về định hướng xây dựng, kết nối khung hạ tầng kĩ thuật 13
5.6. Xây dựng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch 14
6. HỒ SƠ SẢN PHẨM 14
6.1. Phần bản vẽ: 15
6.2. Phần văn bản: 15

6.3. Yêu cầu về chất lượng hồ sơ quy hoạch: 15
7. DỰ TOÁN KINH PHÍ 15
8. TỔ CHỨC THỰC HIỆN 15
9. KIẾN NGHỊ 16

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do, căn cứ và sự cần thiết lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:

1.1.1. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch

Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Châu Giang II. Xây dựng phát triển thị xã Duy Tiên trở thành đô thị chuyên ngành công nghiệp - dịch vụ, phát triển nhà ở có tính cạnh tranh cao; 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. Thị xã Duy Tiên đang thu hút nhiều dự án phát triển hạ tầng quan trọng, có quy mô, có triển vọng đóng góp lớn cho nền kinh tế của thị xã và tỉnh.

Tại Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1686/QĐ-TTg 2023 ngày 26 tháng 12 năm 2023, thị xã Duy Tiên được định hướng phát triển 10 khu công nghiệp và 8 cụm công nghiệp, dự kiến trong thời gian tới sẽ thu hút lực lượng lao động lớn đến với thị xã Duy Tiên. Khu công nghiệp Châu Giang II đã được xác định trong Định hướng phát triển khu công nghiệp của Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; là một trong số các khu công nghiệp trọng điểm của thị xã Duy Tiên; là nơi thu hút, kêu gọi các nhà đầu tư lớn, các doanh nghiệp của nhiều thành phần kinh tế, tạo đà cho việc chuyển dịch cơ cấu phát triển KT-XH của thị xã Duy Tiên, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Hà Nam.

Song song với vấn đề phát triển kinh tế, vấn đề nhà ở cho lao động, người thu nhập thấp luôn được Đảng và Nhà nước quan tâm, nhằm tạo điều kiện tốt nhất giúp người dân "An cư lạc nghiệp", do đó để đáp bảo đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho người thu nhập thấp, người lao động làm việc tại các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên nói riêng, tỉnh Hà Nam nói chung trong thời gian tới là rất cần thiết và cấp thiết.

Theo quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Châu Giang II được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 với quy mô thu hút lao động trong khu công nghiệp từ 15.000 – 17.000 lao động, do đó dự kiến bố trí khu nhà ở xã hội, phục vụ công nhân, người lao động làm việc trong khu công nghiệp có quy mô diện tích 10-12 ha trong khu vực phía Bắc khu công nghiệp (thuộc đất nhóm nhà ở mới).

Khu vực nghiên cứu lập đồ án có vị trí thuộc địa bàn phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Châu Giang II được xác định là khu vực dự án nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ góp phần cụ thể hóa đề án 1 triệu căn hộ NOXH giai đoạn 2021-2032 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023, hỗ trợ chính sách an sinh cho người thu nhập thấp rất thiết thực trong thực tiễn, góp phần quan trọng để thúc đẩy phát triển sản xuất, thu hút các nhà đầu tư kinh doanh và sản xuất tại địa bàn tỉnh Hà Nam nói chung

và KCN Châu Giang II nói riêng, góp phần phát triển nguồn lực con người 1 cách bền vững, giúp người lao động ổn định sức khỏe, tái sản xuất sức lao động, tạo nguồn lực lao động có chất lượng cho xã hội.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại văn bản số 2590/UBND-GTXD ngày 03/12/2024 về việc tập trung đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Tỉnh vì vậy lập quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội tại phía Đông khu công nghiệp Châu Giang II (vị trí 1) là rất cần thiết.

1.1.2. Căn cứ lập quy hoạch

a) Căn cứ pháp lý

Căn cứ các Luật : Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; Luật kiến trúc số 40/2019/QH14;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Văn bản 333/CP-CN ngày 13/7/2023 về việc đính chính Nghị định số số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 72/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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 85/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 Quyết định, văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định 1736/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam đến năm 2050 ; Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Châu Giang II.

b) Các nguồn tài liệu số liệu

- 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.
- Đồ án quy hoạch chung thị xã Duy Tiên
- Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Châu Giang II
- Các đồ án QHCT được thực hiện tại khu vực quy hoạch cùng các văn bản, tài liệu và số liệu có liên quan do địa phương cấp;

- Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ Quy hoạch tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ VN2000 do đơn vị có chức năng lập;

- Các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới lập, quy mô quy hoạch:

1.2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Vị trí khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch thuộc địa bàn phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Ranh giới cụ thể:

+ Phía Bắc và phía Tây: Giáp với đường quy hoạch quy mô 20,5 mét;

+ Phía Nam: Giáp kênh Mộc Nam;

+ Phía Đông: Giáp khu công cộng đô thị của thị xã Duy Tiên (hiện nay đang là đất nông nghiệp phường Châu Giang).

1.2.2. Quy mô lập quy hoạch

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 5,82 ha

- Dự báo quy mô dân số:

+ Theo quy hoạch phân khu, khu vực lập quy hoạch chi tiết là các ô đất mới có chiều cao tối đa 15 tầng có diện tích khoảng 5,82 ha dự kiến phục vụ nhu cầu nhà ở công nhân của khu công nghiệp Châu Giang II. Theo số liệu được tổng kết từ các khu công nghiệp đã xây dựng và hoạt động ở Việt Nam với số lượng lao động khoảng 17.000 người, cơ cấu như sau:

. Quản lý bậc cao: 5%, khoảng 850 người;

. Quản lý bậc trung: 10%, khoảng 1.700 người;

. Công nhân kỹ thuật: 60%, khoảng 10.200 người;

. Công nhân lao động phổ thông: 25%, khoảng 4.250 người.

Đối với lao động phổ thông được tuyển dụng từ địa phương. Còn lại được tuyển dụng, đào tạo từ địa phương khác và các tỉnh trong cả nước.

Tổng quy mô dân số dự báo khoảng 6000 - 7000 người.

(*) Ranh giới, đất đai và quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu quy hoạch chi tiết và khi có nền khảo sát địa hình 1/500 hệ tọa độ VN2000.

1.2.3. Định hướng phát triển khu vực lập quy hoạch

Hình thành khu nhà ở xã hội có cơ sở hạ tầng kỹ thuật để phục vụ người lao động làm việc trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp hiện có, Khu công nghiệp Châu Giang II và nhân dân trong khu vực lập dự án, khu vực lân cận nói chung. Kết nối một cách hợp lý và linh hoạt các công trình cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu vực lập dự án, đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch chung và các đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt.

1.2.4. Nhu cầu quản lý và đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch.

Từng bước xây dựng hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng đô thị và hiện thực hóa định hướng phát triển Nhà ở xã hội theo Đồ án Quy hoạch phân xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp

Châu Giang II tại Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 18/12/2024, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đồng thời góp phần đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng đô thị khu nhà ở cho công nhân, người lao động làm việc tại thị xã Duy Tiên nói chung và Khu công nghiệp Châu Giang II nói riêng.

- Việc đầu tư dự án sẽ đảm bảo khai thác hiệu quả tiềm năng của quỹ đất đô thị của khu vực; giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho công nhân và người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp hiện có và Khu công nghiệp Châu Giang II, khoảng 6000-7000 người; góp phần hình thành không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực, vừa mang tính hiện đại, vừa mang tính đặc trưng văn hóa truyền thống của vùng miền, thân thiện với môi trường và kết nối hài hòa với phần kết cấu hạ tầng đô thị xung quanh.

1.3. Điều kiện tự nhiên và hiện trạng tổng hợp

1.3.1. Hiện trạng tự nhiên:

a) Địa hình

- Phần lớn phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng. Cao độ các khu dân cư hiện trạng trung bình từ 2.5m-3.5m. Khu vực canh tác nông nghiệp từ 0,7m-1,4m, khu vực mương cao độ trung bình 0.4m, tuyến 495B cao độ trung bình 5.0m.

b) Khí hậu

Khu vực nghiên cứu chịu ảnh hưởng của khí hậu vùng đồng bằng Bắc Bộ.

❖ **Nhiệt độ:**

- Nhiệt độ trung bình năm 23°C - 24°C.
- Nhiệt độ tháng cao nhất vào mùa hè (Tháng 6) có lúc lên tới 39°C - 42°C
- Nhiệt độ tháng thấp nhất vào mùa đông (Tháng 12) 10°C

❖ **Độ ẩm:**

- Độ ẩm không khí trung bình năm 85%
- Độ ẩm thấp nhất (Tháng 12): 11%
- Độ ẩm cao nhất : 95,5% (Tháng 3)

❖ **Chế độ mưa:**

- Lượng mưa trung bình năm 1900mm
- Lượng mưa tháng cao nhất 3176mm tập trung vào tháng 6,7,8
- Lượng mưa tháng thấp nhất 912mm tập trung chủ yếu vào tháng 12 và tháng 1

❖ **Chế độ gió:**

Khu vực lập quy hoạch có 2 loại gió chính: Gió mùa Đông Bắc và gió Đông Nam.

- Gió mùa Đông Bắc kèm theo khí hậu lạnh thường xuất hiện vào tháng 12 năm trước đến tháng 3 năm sau.

- Gió Đông Nam xuất hiện từ tháng 4 đến tháng 11 trong năm, khí hậu mát mẻ kèm theo mưa nhiều.

- Mùa hạ tốc độ gió trung bình 2-4m/s. Hướng gió chủ đạo: Đông-Nam. Mùa đông hướng gió chủ đạo: Đông- Bắc. Tốc độ gió không lớn nhưng thường gây lạnh đột ngột vào những tháng cuối đông.
- Tốc độ gió trung bình 2m/s
- Tốc độ gió cực đại 36m/s

❖ **Nắng:**

- Số giờ nắng trung bình trong năm 1300- 1500 giờ
- Số giờ nắng tháng lớn nhất 295 giờ.
- Số giờ nắng tháng nhỏ nhất 120 giờ.

c) Địa chất

- Khu vực có địa chất ổn định, phù hợp để xây dựng

1.3.2. Hiện trạng dân cư, lao động và hạ tầng xã hội

- Khu vực nghiên cứu thuộc phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên, hiện nay không có dân cư sinh sống
- Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch không có công trình xây dựng.

1.3.3. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất ruộng: trồng lúa, hoa màu, kênh mương và đường nội đồng.

1.3.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

- Hiện trạng không gian kiến trúc, cảnh quan: Khu vực lập quy hoạch có cảnh quan đặc trưng nông thôn vùng đồng bằng bắc bộ, chủ yếu là khu vực ruộng lúa, hoa màu và kênh mương, đường nội đồng.

1.3.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a) San nền:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có nền địa hình tương đối bằng phẳng.
- Phần lớn phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng. Cao độ trung bình từ 1.7m-37m. Khu vực ao, mương cao độ từ 0,8m-1m.
- Nước mưa hiện chế độ thoát theo địa hình ra các ao hồ và chảy ra nội đồng, hệ thống kênh, mương tiêu trong nội đồng hiện đa số là kênh mương đất, một số là mương xây.

b) Giao thông:

- Giao thông khu vực: Trong khu vực lập quy hoạch hiện trạng là các đường giao thông nội đồng, đường đất, đường đá cấp phối.

c) Cấp nước:

- Khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước tập trung.

d) Hệ thống cấp điện:

- Khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống cấp điện

e) Chiếu sáng đô thị:

- Khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống chiếu sáng

f) Hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Hiện tại trong khu vực nghiên cứu, nước thải sinh hoạt thoát chung với các tuyến mương thoát nước mưa.

1.4. Những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án:

- Đánh giá hiện trạng và quy hoạch xây dựng hệ thống phòng cháy, chữa tự động đảm bảo hoạt động hiệu quả, an toàn về phòng cháy, chữa cháy cho người và công trình, đặc biệt đối với công trình chung cư cao tầng mật độ dân cư sinh sống cao.
- Trên cơ sở vị trí và các chức năng sử dụng đất các khu vực lân cận, đề xuất các vị trí xây dựng các chức năng mới, đảm bảo yêu cầu về tổ chức không gian cũng như cảnh quan chung của khu vực nâng cao khả năng phục vụ .
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông mạch lạc, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông và các hạ tầng kỹ thuật khác đồng bộ, đảm bảo.

II. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Nhà ở xã hội tại phía Đông Khu công nghiệp Châu Giang II (vị trí 1)

2. Đơn vị thực hiện:

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

3.1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Châu Giang II
- Hình thành khu nhà ở xã hội có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, người lao động và các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh cũng như nhu cầu nhà ở cho người dân địa phương, chuyên gia, người lao động.
- Là cơ sở để quản lý và lập dự án đầu tư xây dựng.

3.2. Tính chất lập quy hoạch

Là khu nhà ở có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phục vụ dân cư, công nhân, người lao động làm việc tại các Khu công nghiệp và các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

3.3. Chức năng khu vực lập quy hoạch

Căn cứ các đề xuất trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch xác định sơ bộ cơ cấu các khu chức năng của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quy hoạch phân khu như sau:

- Đất ở mới *(chung cư);*
- Đất cây xanh, mặt nước;
- Đất công trình công cộng khu ở;
- Đất hạ tầng kĩ thuật;
- Đất giao thông *(đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe)...*

Ghi chú: Các thành phần đất này có thể có sự điều chỉnh phù hợp trong quá trình lập quy hoạch chi tiết.

4. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH DỰ KIẾN

4.1. Dự kiến về quy mô dân số

- Dân số quy hoạch dự kiến khoảng 6000 -7000 người.

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

- Đất đơn vị ở bình quân toàn khu vực: ≤ 45 m^2/người.

- Đối với khu vực xây dựng nhà ở xã hội là nhà chung cư: các chỉ tiêu về diện tích, tầng cao phải tuân thủ theo QHPK được phê duyệt. Mật độ xây dựng công trình nhà chung cư phải đảm bảo quy định tại bảng 2.9 - QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Diện tích sử dụng mỗi căn hộ không quá 70 m^2, hệ số sử dụng đất không vượt quá 6,0 lần. Đồng thời đảm bảo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 và tại khoản 4 điều 27 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông ≥18% đất xây dựng, mật độ đường đạt 10-13,3km/km^2. Bề rộng một làn xe, bề rộng đường được xác định tuân thủ các quy định của QCVN 07-4:2023/BXD; khoảng cách giữa hai đường (cấp khu vực và đường phân khu vực của cấp nội bộ) đảm bảo theo bảng 2.17 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Đất bãi đỗ xe: Nhà ở xã hội diện tích chỗ để xe được phép lấy bằng 60% định mức quy định tại khoản b của Mục 2.2.17.1 QCVN04:2019 đồng thời đảm bảo tối thiểu 6 m^2 chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.

- Đất cây xanh: Đất cây xanh trong khu vực dự án ≥ 2 m^2/người; Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ không lớn hơn 300m; Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở, nhóm nhà ở phải được dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời.

- Mật độ xây dựng:

+ Nhóm nhà ở chung cư: Theo bảng 2.9 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ trong khu vực xây dựng mới là 40%;

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ hoặc lô đất sử dụng hỗn hợp phải đảm bảo các quy định tại Bảng 2.10 và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà tại mục 2.6.1, về khoảng lùi công trình tại mục 2.6.2 QCVN 01:2021.

- Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị theo Bảng 2.4 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

4.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước sinh hoạt: ≥150 lít/người/ngày đêm.

- Cấp nước công cộng và dịch vụ: Nước sạch dùng các công trình công cộng, dịch vụ ≥10% lượng nước sinh hoạt, công trình công cộng, dịch vụ khác ≥2 lít/m^2 sàn/ngày đêm.

- Nước rửa đường 0,5 lít/m^2/ngày đêm; cấp nước vườn hoa, công viên ≥3 lít/m^2/ngày đêm. Cho phép sử dụng nước tái sử dụng (nước mưa, nước thải đã qua xử lý...) cho mục đích tưới cây, rửa đường.

- 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 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 cứa hoả phải không nhỏ hơn 100 mm; bố trí bổ sung điểm lấy nước (bến lấy nước) tại hồ nước trong các khu nhà ở khi có nhu cầu.

- Thoát nước thải ≥ 90% chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng; tỷ lệ thu gom 100%.

- Chất thải rắn: 1 kg/người/ngày.

- Cấp điện: Thực hiện theo Mục 2.14 QCVN 01:2021 về quy hoạch xây dựng, trong đó:

+ Điện sinh hoạt: 500W/người.

+ Điện công trình thương mại, dịch vụ 35W/m2 sàn.

+ Điện chiếu sáng: chiếu sáng đường phố 1W/m2, chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5W/m2.

+ Điện chiếu sáng đèn đường phố bằng đèn led tiết kiệm điện: đường chính 1,2÷1,6 Cd/m2, đường khác 0,4÷1,0 Cd/m2.

- Thông tin liên lạc: thuê bao băng rộng di động: ≥ 80 thuê bao/100 dân.

5. CÁC YÊU CẦU VỀ QUY HOẠCH

5.1. Phân tích vị trí và vai trò khu vực lập quy hoạch

- Xác định vị trí và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với về mối liên hệ thuận tiện với các loại hình giao thông và mối quan hệ đến các khu vực đô thị khác.

- Phân tích mối quan hệ với các khu chức năng khác trong thị xã Duy Tiên và các khu vực lân cận để rà soát và xác lập chính xác vai trò của dự án đối với các khu vực dự kiến theo quy hoạch phân khu.

5.2. Yêu cầu về khảo sát, đánh giá hiện trạng:

5.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực nghiên cứu (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn..), đặc điểm cảnh quan tự nhiên khu vực nghiên cứu trong mối liên kết với các khu vực liền kề xung quanh và các vùng lân cận.

- Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới khu vực xây dựng và phát triển phân khu như tác động về mặt cảnh quan, thoát nước... Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Nhận định các kết quả phân tích nêu trên, từ đó đề xuất các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch để khắc phục những nhược điểm và phát huy các ưu điểm tự nhiên của khu vực, từ đó xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế, đô thị.

5.2.2. Đánh giá Hiện trạng về dân số, xã hội

- Đánh giá hiện trạng, phát triển dân cư khu vực nghiên cứu, thống kê tỷ lệ dân số, lao động. Mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư.

- Đánh giá ảnh hưởng tác động môi trường văn hóa lịch sử tới quá trình phát triển kinh tế, văn hóa và đời sống của dân cư khu vực.

5.2.3. Đánh giá Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

- Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các khu chức năng (đất ở, nông nghiệp, công cộng, ...). Thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết.

- Khoanh vùng các khu vực bảo vệ cảnh quan, môi trường, các di tích lịch sử có giá trị. Phân tích đánh giá vấn đề nhà ở và công trình kiến trúc, xác định các công trình, cụm công trình có giá trị...

5.2.4. Đánh giá Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật (hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa); Giao thông (Đầu mối giao thông, mạng lưới, công trình và các loại hình giao thông...); Cấp nước (Nguồn, công trình đầu mối, mạng lưới, chất lượng, khả năng cung cấp..); Cấp điện (Nguồn, vị trí trạm biến áp, quy mô trạm, khả năng cung cấp, chất lượng mạng lưới...); Thông tin liên lạc; Thoát nước thải (Hiện trạng hệ thống thoát nước thải, khả năng đáp ứng khi đô thị phát triển...); Quản lý chất thải rắn, nghĩa trang (Hiện trạng thu gom chất thải rắn, vị trí bãi chôn lấp, khả năng thu gom, khu vực nghĩa trang, mức độ gần khu dân cư và ô nhiễm môi trường...).

- Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong quy hoạch phân khu. Đánh giá mối liên quan về hiện trạng và dự kiến đấu nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, như các tuyến chính, các công trình đầu mối bên ngoài khu vực. (nếu có)

- Nêu thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội. Những vấn đề môi trường và vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; Xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

5.2.5. Yêu cầu về rà soát các dự án, chương trình đang triển khai

- Tổng quan chung về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng...

- Nghiên cứu các dự án đầu tư ngoài ranh giới có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp, đặc biệt là các dự án về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Rà soát mức độ triển khai, chất lượng và phân loại từng dự án với tổng thể chung của toàn khu. Xem xét tính hiệu quả và sự phù hợp của các chương trình, dự án với các vấn đề về mục tiêu và tầm nhìn của dự án đã đặt ra.

5.2.6. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực nghiên cứu phát triển. Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở cho phương án;

- Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở cho phương án hướng đến xây dựng phân khu phát triển hài hòa và bền vững.

5.3. Yêu cầu về Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian:

5.3.1. Yêu cầu về Tầm nhìn, chiến lược phát triển và ý tưởng quy hoạch Đô thị

- Trên cơ sở các nhận diện về vị trí, tính chất, vai trò đô thị, các ý đồ lớn (tầm nhìn, chiến lược) mà toàn bộ đồ án sử dụng như yếu tố cốt lõi, giá trị có sẵn, tiềm năng phát triển cũng như những hạn chế của địa bàn….

- Đề xuất các mô hình đô thị áp dụng cho khu vực hấp dẫn, chất lượng cao; khu dân cư văn minh, hiện đại,...

- Đề xuất các kịch bản phát triển không gian và tổ chức không gian.

5.3.2. Yêu cầu về nguyên tắc thiết kế

- Phù hợp với điều kiện địa hình và bản sắc khu vực; Khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liền kề về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật đảm bảo khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng phù hợp.

- Bảo đảm tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng cũng như đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.

- Bảo đảm tính thực tiễn: Các giải pháp quy hoạch phải khả thi; phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội và tình hình phát triển thực tế tại địa phương; sử dụng đất hiệu quả, hợp lý, tiết kiệm tài nguyên. Đáp ứng nhu cầu phát triển trước mắt và có tầm nhìn dài hạn.

- Bảo đảm tính thẩm mỹ: Tạo nên khu đô thị hấp dẫn, phong phú về loại hình vui chơi giải trí gắn với tự nhiên, các không gian nghỉ ngơi tiện nghi, hiện đại, hoà nhập thân thiện với thiên nhiên. Diện mạo kiến trúc của khu vực góp phần làm phong phú thêm bản sắc văn hoá bản địa; không gian đô thị tăng sức hấp dẫn với người dân trong khu vực.

- Phù hợp với tiêu chuẩn quy phạm, kỹ thuật.

5.3.3. Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất đai

- Tạo lập một khu vực quy hoạch có chức năng và cơ cấu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đã được phê duyệt; phù hợp với tính chất của một khu đồng bộ về hệ thống cây xanh cảnh quan, công trình dịch vụ công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng lô đất theo cơ cấu sử dụng đất 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 lô đất; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

5.3.4. Yêu cầu về Quy hoạch 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, phù hợp với quy hoạch phân khu đã được duyệt, hình thành các trục không gian chính và mặt chính khu, lựa chọn, bố cục các công trình kiến trúc hiện đại;

- Đề xuất hình khối công trình (hợp khối hoặc phân tán), tầng cao, vật liệu, màu sắc công trình, hệ thống cây xanh cảnh quan, mặt nước trong khu nhà ở, không gian mở trong khu ở.

5.4. Yêu cầu về thiết kế đô thị

Đề xuất được các giải pháp thiết kế đô thị đáp ứng được nhu cầu kiểm soát thực hiện theo các giải pháp quy hoạch của đồ án, đảm bảo các nội dung theo quy định tại thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

5.5. Yêu cầu về định hướng xây dựng, kết nối khung hạ tầng kĩ thuật

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Nam đô thị Phố Cà đã được phê duyệt.

- Giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, tim đường, cao độ, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường (đường chính và đường phụ) trong khu quy hoạch đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung; vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đấu nối giao thông với các tuyến đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt.

- Chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa: Bám sát địa hình hiện trạng, hạn chế tối đa việc đào đắp. Tính toán thủy lực hệ thống công trình và đường cống thoát nước đảm bảo khả năng thoát nước với các số liệu mưa thiết kế cập nhật trong điều kiện biến đổi khí hậu. Đề xuất các giải pháp tăng diện tích mặt phủ thấm hút nước cho các công trình giao thông, sân bãi, hạ tầng, các khu vực công cộng; đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai. Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phù hợp với các dự án đã triển khai trong khu vực.

- Cấp nước: Đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy hoạch cấp trên và các dự án kề cận. Xác định nhu cầu của khu vực lập quy hoạch, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật khác.

- Cấp điện: Đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy hoạch cấp trên. Xác định nhu cầu của khu dân cư mới và khu dân cư hiện trạng kề cận từ đó đề xuất các giải pháp, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối cần nghiên cứu bố trí trong các khu vực sử dụng chung (cây xanh vườn hoa, bãi đỗ xe, trong lô đất nhà chung cư, công trình công cộng, ….), tổ chức mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế (di chuyển nếu có) 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.

- Xác định khu vực xây dựng các công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...).

- Quy hoạch hệ thống hào kỹ thuật: Bố trí hệ thống hào kỹ thuật để đi ngầm đường dây thông tin liên lạc, cáp điện, cáp truyền hình,.... đảm bảo đồng bộ, mỹ quan và thuận lợi khi vận hành sử dụng.

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Đảm bảo phù hợp, thống nhất với quy hoạch quy hoạch cấp trên và các dự án kề cận. Xác định nhu cầu sử dụng, vị trí các tủ cáp, mạng cáp thông tin.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Xác định tổng lượng nước thải và rác thải, mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình đầu mối (trạm bơm, trạm xử lý nước thải, điểm tập kết, trung chuyển rác) đảm bảo các quy định về tiêu chuẩn diện tích và vị trí đối với khu dân cư đô thị. Tính toán thủy lực hệ thống công trình và đường cống đảm bảo khả năng thoát nước.

+ Xác định lượng rác thải, vị trí tập kết rác, phân loại, tổ chức đặt các thùng đựng rác, bán kính phục vụ từ 200m÷300m, 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.

+ Nghĩa trang thực hiện các giải pháp xử lý đảm bảo môi trường, cảnh quan đối với khu dân dụng trong khu vực.

- Các giải pháp bảo vệ môi trường:

+ Đánh giá hiện trạng môi trường và điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan khu vực;

+ 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;

+ 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 khoan trắc môi trường.

5.6. Xây dựng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Quy định về kiểm soát phát triển không gian kiến trúc cảnh quan, phát triển bền vững, hài hòa và đồng bộ. Đề ra các quy định hướng dẫn cho việc xây dựng và quản lý các công trình..., Quy định về phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

6. HỒ SƠ SẢN PHẨM

Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị; Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ xây dựng về hướng dẫn nội dung Thiết kế đô thị.

6.1. Phần bản vẽ:

TT	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 sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ 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	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	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 của Bộ xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD	Tỷ lệ thích hợp

(Các bản vẽ thể hiện trên nền hiện trạng khảo sát theo hệ toạ độ VN2000).

6.2. Phần văn bản:

Thuyết minh tổng hợp (kèm theo các bản vẽ A3 thu nhỏ), thuyết minh tóm tắt; Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị (Nội dung theo quy định tại Khoản 3, Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo).

- Dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch, dự thảo quy định quản lý của 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 7 hồ sơ đen trắng và 01 bộ màu, 1 tệp lưu toàn bộ nội dung thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

6.3. Yêu cầu về chất lượng hồ sơ quy hoạch:

- Hình thức, nội dung thực hiện theo các quy định hiện hành.

- Bản đồ nền phục vụ thiết kế quy hoạch xây dựng sử dụng hệ tọa độ quốc gia VN2000, đồng thời phải được kiểm tra, nghiệm thu theo quy định.

7. DỰ TOÁN KINH PHÍ

- Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo các văn bản quy định hiện hành: Kinh phí lập quy hoạch theo thông tư 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.

8. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Hà Nam;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Hà Nam;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:
- Nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và các nguồn hợp pháp khác.
- Thời gian thực hiện: Không quá 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch và lựa chọn đơn vị tư vấn lấp quy hoạch.

9. KIẾN NGHỊ

Kính đề nghị các Cơ quan chức năng xem xét thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phía Đông Khu công nghiệp Châu Giang II (vị trí 1) để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định của pháp luật.

1