

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: PHẦN MỞ ĐẦU	3
1.1. Lý do và sự cần thiết lập Quy hoạch:	3
1.2. Tên đồ án:	4
1.3. Mục tiêu quy hoạch:	4
1.4. Tính chất:.....	5
1.5. Nhiệm vụ quy hoạch:	5
1.6. Các căn cứ thiết kế quy hoạch:	6
CHƯƠNG II: ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	7
2.1. Vị trí và ranh giới quy hoạch:	7
2.2. Đánh giá hiện trạng tổng thể khu vực nghiên cứu	8
2.3. Đánh giá hiện trạng địa hình, địa vật, dân cư:	8
2.4. Đánh giá yếu tố khí hậu, địa chất thủy văn, địa chất công trình	9
2.5. Sử dụng đất hiện trạng của khu vực nghiên cứu:	10
2.7. Đánh giá tổng thể hiện trạng	12
CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN	12
3.1. Định hướng phát triển quy hoạch.....	12
3.2. Phân Khu chức năng.	12
3.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.	12
3.4. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.	14
3.5. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật.....	15
3.6. Các yêu cầu về nội dung cần nghiên cứu.	15
3.6.1. Giao thông:.....	15
3.6.2 Cấp nước, thoát nước, xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:.....	15
3.6.3. San nền:.....	16
3.6.4 Cấp điện:	16
3.6.5 Thông tin liên lạc:	16
3.6.6 Đánh giá môi trường chiến lược ĐMC:	17
CHƯƠNG IV: CÁC YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CẦN NGHIÊN CỨU	17
4.1 Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu:	17
4.2 Yêu cầu về tổ chức không gian, phân khu chức năng, kiến trúc cảnh quan:	17
4.3 Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật và đánh giá môi trường chiến lược:.....	18
CHƯƠNG V: BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC	18
5.1. Cơ cấu tổ chức quy hoạch.	18
5.2. Các phương án cơ cấu quy hoạch.	18
5.3. Quy hoạch sử dụng đất và Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	18
5.3.1. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng:	18
5.3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	19
5.3.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:.....	19
CHƯƠNG VI: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	19
6.1. Yêu cầu chung.....	20
6.2. Quy hoạch hệ thống đường giao thông.	20
6.3. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa.	20
6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước.	20
6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện.	20
6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin – liên lạc.	20
6.7. Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường.	21
CHƯƠNG VII: HỒ SƠ SẢN PHẨM	21
7.1. Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ:.....	21
7.2. Thành phần văn bản:	21
7.3. Tổ chức thực hiện:.....	22
7.4. Chi phí lập quy hoạch:	22

CHƯƠNG VIII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ22
8.1. Kết luận22
8.2. Kiến nghị.....23

CHƯƠNG I: PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập Quy hoạch:

Huyện Lý Nhân nằm ở phía Đông của tỉnh Hà Nam tiếp giáp với cả huyện Bình Lục, Duy Tiên. Huyện có vị trí nằm giữa các dòng sông chính của tỉnh là sông Hồng và sông Châu, phần lớn đất đai nông nghiệp được bồi đắp phù sa từ các dòng sông này.

Huyện Lý Nhân là cửa ngõ phía Đông của tỉnh Hà Nam, kết nối khu vực phía nam đồng bằng sông Hồng với vùng Thủ đô Hà Nội và thành phố Hải Phòng. Là vùng phát triển ngành nông nghiệp, chế biến nông sản và sản xuất công nghiệp đa ngành - tiểu thủ công nghiệp, làng nghề.

Lý Nhân là vùng có lợi thế giao thông trong vùng đồng bằng sông Hồng và vùng Thủ đô về đường bộ như Quốc lộ 38B, tuyến ĐT499 kết nối đường Vành đai 5 thủ đô, tuyến ĐT491, các tuyến đường thủy trên hệ thống sông Hồng, sông Châu. Là vùng dân cư lâu đời đậm chất đồng bằng sông Hồng, phát triển nông nghiệp hàng hóa với hiệu quả kinh tế cao, sản xuất hàng tiêu dùng, công nghiệp đa ngành trong tương lai. Trên địa bàn vùng huyện đã hình thành khu vực dịch vụ thương mại trung tâm vùng phía Đông tỉnh tại thị trấn Vĩnh Trụ, đã phát triển được điểm du lịch tâm linh Đền Trần Thương, đã và đang hình thành, phát triển công nghiệp gắn với chuỗi đô thị và các trục giao thông quan trọng theo hướng Đông Tây trên địa bàn các xã dọc theo tuyến đường ĐT.499 (Vành đai 5 Thủ Đô) cùng với đó là hệ thống cảng hàng hóa dọc sông Hồng và vùng sản xuất vật liệu xây dựng trên địa bàn các xã thuộc đô thị Thái Hà.

Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Lý Nhân đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (tại Quyết định số 1269/QĐ-UBND ngày 20/7/2021) đã xác định tính chất Huyện Lý Nhân là cực phát triển Kinh tế - Xã hội quan trọng phía Đông của tỉnh Hà Nam, gắn với các công trình đầu mối giao thông quan trọng thuộc Vùng Thủ đô và vùng Đồng bằng sông Hồng (Khu công nghệ cao – Khu công nghiệp có công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường). Phát triển đồng bộ các lĩnh vực: Dịch vụ - Đô thị đồng bộ gắn với xây dựng nông thôn mới kiểu mẫu theo hướng bản sắc bền vững. Là đô thị loại IV đơn vị hành chính cấp huyện trực thuộc tỉnh, đạt tiêu chí đô thị loại IV vào trước năm 2030. Về không gian, theo định hướng tổng thể phát triển KT-XH tỉnh đến năm 2020, huyện Lý Nhân sẽ mở rộng thị trấn Vĩnh Trụ, hình thành ba thị trấn mới là đô thị Hòa Hậu, Nhân Mỹ, Thái Hà.

Trong đó Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Thái Hà được phê duyệt theo Quyết định số 1887/QĐ-UBND ngày 08/11/2017 của UBND tỉnh. Theo quy hoạch được phê duyệt, khu đô thị Thái Hà được xây dựng trên địa bàn xã Chân Lý và một phần diện tích xã Nhân Đạo, xã Bắc Lý, huyện Lý Nhân. Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch trên 2.000 ha. Quy mô dân số đến năm 2025 khoảng 23.000 người. Phía Bắc giáp huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên, phía Nam giáp phần còn lại của các xã Nhân Đạo, Bắc Lý – huyện Lý Nhân, phía Đông giáp huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình, phía Tây giáp xã Đạo Lý, huyện Lý Nhân. Đây là đô thị loại V trực thuộc huyện Lý Nhân, là đô thị công

ngành đa ngành, có công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường, phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Đồng thời, là đô thị thương mại dịch vụ, trung tâm đầu mối kết nối giao thông cửa ngõ phía đông của tỉnh kết nối với các tỉnh Hưng Yên, Thái Bình và TP Hải Phòng.

+ Về phân khu chức năng, khu đô thị được tổ chức thành 4 khu, gồm: Khu vực trung tâm đô thị, khu vực phát triển công nghiệp đa ngành, khu vực phát triển du lịch - nông nghiệp công nghệ cao, khu vực cải tạo chỉnh trang - dự trữ phát triển.

+ Về định hướng phát triển không gian, đô thị Thái Hà được phát triển theo mô hình ô bàn cờ với đường vành đai 5 thủ đô và tính lộ 495B là trục xương sống, kết nối với không gian sông Hồng và khu vực đền Trần Thương, đền Bà Vũ, đền Tam Quan. Với hạ tầng đồng bộ, giao thông đối nội, đối ngoại hoàn chỉnh, kết nối với các địa phương trong tỉnh và đi các tỉnh lân cận; hệ thống điện - nước, xử lý nước thải, rác thải được đầu tư xây dựng đáp ứng theo quy chuẩn đô thị loại V, là đô thị xanh, thân thiện và phát triển hài hòa.

Khu vực đề xuất nghiên cứu Quy hoạch Phân khu thuộc khu vực lõi trung tâm đô thị (bao gồm 02 bên trục đường nối đường ĐT.499 với cầu Hưng Hà).

Theo Điểm b, Khoản 1, Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Khoản 2 Điều 14 Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ

Việc triển khai tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu riêng tại khu vực có quy mô vừa phải, ít bị ảnh hưởng bởi hệ thống hạ tầng khung của đô thị, thuận lợi trong quá trình tổ chức thực hiện nhằm sớm đáp ứng yêu cầu phủ kín quy hoạch, tăng cường thu hút đầu tư xây dựng, sớm hình thành kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô hóa trên địa bàn và hoàn thiện hệ thống đô thị của tỉnh Hà Nam. Theo đó, việc đề xuất lập quy hoạch chi tiết tại khu vực theo như đề xuất của Sở Xây dựng là phù hợp.

Do đó đồ án “**Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Bắc thuộc đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-PK02.21) được lập là cần thiết.** là cần thiết.

1.2. Tên đồ án:

Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Bắc thuộc đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-PK02.21).

1.3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Nghị quyết số 16-NQ/TU ngày 15/9/2021 của Tỉnh ủy Hà Nam về xây dựng và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 và đồ án điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lý Nhân đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Trong đó, mục tiêu xây dựng đô thị Thái Hà đạt tiêu chí đô thị loại V vào năm 2025 và hướng đến đô thị Lý Nhân - đô thị loại IV vào năm 2030.

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch vùng huyện Lý Nhân được duyệt; Cụ thể hóa Quy hoạch Chung xây dựng đô thị Thái Hà được duyệt; Đồng bộ và kết nối các khu chức năng theo các đồ án phân khu được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận, đang tổ chức và triển khai thực hiện;

Phù hợp với Quy định, trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở trên địa bàn; Phù hợp Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đáp ứng nhu cầu, ổn định chỗ ở cho công nhân, người lao động, và người dân trên địa bàn huyện và các vùng lân cận, đảm bảo an sinh xã hội, góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực cho đất nước.

- Hình thành các khu chức năng, khu ở mới theo hướng đô thị có môi trường sống văn minh hiện đại đáp ứng được nhu cầu sinh hoạt và nhu cầu làm việc của người dân.

- Phát triển các quỹ đất theo chức năng được xác định tại đồ án Quy hoạch chung và đất ở mới đáp ứng các tiêu chí theo trương trình phát triển đô thị và đạt tiêu chí đô thị loại V.

- Làm cơ sở để quản lý, thu hút đầu tư và tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

1.4. Tính chất:

- Là khu vực lõi trung tâm đô thị Thái Hà có các công trình hạ tầng kỹ thuật – xã hội và các tiện ích cấp đô thị đồng bộ đáp ứng các tiêu chí về đô thị văn minh hiện đại giàu bản sắc và bền vững.

1.5. Nhiệm vụ quy hoạch:

- Khảo sát, đánh giá hiện trạng để khớp nối các khu dân cư hiện có, các dự án đã và đang triển khai trong khu vực, khu dân cư đã có quy hoạch liền kề, đường giao thông để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

- Kết nối giao thông với các khu vực xung quanh. Xác định trục đường chính của khu quy hoạch với định hướng đảm bảo kết nối mạng lưới giao thông.

- Xác định phạm vi, quy mô, tính chất, phân khu chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định nguyên tắc và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc của từng khu chức năng, từng lô đất, trục đường chính.

- Nghiên cứu mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Nghiên cứu đề xuất xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và đánh giá môi trường chiến lược ĐMC.

- Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

- Cụ thể hóa diện tích và khối lượng đầu tư hạ tầng cơ sở: đường xá, công trình chức năng làm căn cứ lập điều kiện lập và quản lý dự án.

- Là cơ sở để tổ chức triển khai các bước tiếp theo, đưa ra các giải pháp, phân kỳ đầu tư phù hợp với điều kiện hiện trạng, nguồn lực điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật: Căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và Quy hoạch vùng huyện Lý Nhân, Đồ án quy hoạch chung đô thị Thái Hà, các dự án đã được duyệt, đồ án đang triển khai điều chỉnh.

- Phân Khu chức năng: Trên cơ sở tính toán quy mô dân số cho các khu chức năng và rà soát hệ thống hạ tầng xã hội khu vực lân cận để bố trí các công trình công cộng cây xanh, nhà văn hóa, trường mầm non đáp ứng yêu cầu, tuân thủ theo tiêu chuẩn quy định.

- Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Tận dụng tối đa điều kiện tự nhiên, khai thác các yếu tố mặt nước, cây xanh để tạo cảnh quan chung cho toàn khu và dọc trục đường ĐT.499, đường chính đô thị, nút giao kết nối hai đền Trần (Theo Quy hoạch Vùng huyện Lý Nhân DT-M1).

1.6. Các căn cứ thiết kế quy hoạch:

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 26/5/2014; Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017. Luật số 35/2018/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật số 62/2020/QH14 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của văn phòng Quốc Hội.

- Căn cứ các nghị định của Chính Phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 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; Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Quy hoạch;

- Căn cứ các văn bản của Bộ Xây dựng: Thông tư số: 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng ban hành QCVN 01: 2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam: Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 Ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 22/9/2016 về phê duyệt Chương trình phát triển toàn tỉnh đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1887/QĐ-UBND ngày 08/11/2017 Quyết định phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân; Quyết định số: 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 về việc Ban hành “Quy định về/QĐ-UBND ngày 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 Hà Nam”; Quyết định 41/2018/QĐ-UBND ngày 9/11/2018 ban hành quy định phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Hà Nam. Quyết định số 1269/QĐ-UBND

Nhiệm vụ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Bắc thuộc đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-PK02.21).

ngày 20/7/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Lý Nhân đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Căn cứ Văn bản số 947/UBND-GTXD ngày 8/4/2022 về việc chủ trương lập quy hoạch phân khu khu vực phía Đông Bắc thuộc đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-PK02.22).

- Căn cứ văn bản số 648/SXD-QHKT ngày 25/3/2022 về chủ trương lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực trong đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân.

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2000, số liệu điều tra khảo sát về hiện trạng, dự án do Chủ đầu tư cung cấp.

- Các dự án đầu tư xây dựng, các tài liệu, số liệu và các văn bản hiện hành có liên quan.

CHƯƠNG II: ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

2.1. Vị trí và ranh giới quy hoạch:

1.1. Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực phía Đông Bắc thuộc đô thị Thái Hà thuộc xã Chân Lý, Bắc Lý, huyện Lý Nhân. Có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Đông Bắc giáp đê sông Hồng.

+ Phía Nam giáp đường nối từ đường ĐT.499 tới cầu Thái Hà.

+ Phía Tây giáp đường nối từ đường ĐT.499 tới cầu Hưng Hà;

2.2. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 202 ha. Trong đó: diện tích quỹ đất đơn vị ở mới có thể khai thác khoảng 81 ha, phần diện tích còn lại là đất dân cư hiện trạng, đất tôn giáo, đất cây xanh và đường giao thông khoảng 121 ha (Theo VB số 648/SXD-QHKT)

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng **19.500÷22.500 người**. (Trong đó đạt được các chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân giai đoạn đến năm 2025 khoảng 90÷100 m²/người, mật độ dân số trung bình toàn khu đạt từ 95,0÷110,0 người/ha. Chỉ tiêu đất đơn vị ở mới đạt từ 45÷55 m²/người cơ bản phù hợp với QCVN01:2021)

(Các chỉ tiêu áp dụng theo tiêu chí đô thị loại V trực thuộc huyện Lý Nhân, giai đoạn sau 2025 theo tiêu chí đô thị loại IV. Quy mô dân số được dự báo trong phạm vi ranh giới khu vực nghiên cứu trực tiếp, các chỉ tiêu về quy mô diện tích, chỉ tiêu dự báo quy mô dân số sẽ được cụ thể hóa và điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết cho phù hợp).

Bảng tính toán quy mô dân số dự kiến						
TT	Hạng mục	Hiện trạng 2021	Dự kiến năm 2025		Dự kiến năm 2030	
			Tổng số	Tăng	Tổng số	Tăng
1	Dân số (ngời)	9500	10.592,00	1092	11.810,00	1218
2	Tỷ lệ tăng dân số (%)	0,80	2,20		2,20	
	-Tỷ lệ tăng tự nhiên (%)	0,8	1,2		1,2	
	-Tỷ lệ tăng cơ học (%) do thu hút lao động trong các KCN, TMDV,		1,00		1,0	

	chuyên gia					
3	Dân số tăng do phân bố cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở mới theo quy hoạch (Không quá 60% đất ở, theo QCVN01) áp theo tiêu chí đô thị loại V, sau 2030 theo tiêu chí đô thị loại IV		8.836,36		10.800,00	
	Tổng		19.428,36		22.610,00	

2.2. Đánh giá hiện trạng tổng thể khu vực nghiên cứu

- Dựa vào các số liệu thu thập trên hiện trạng, bản đồ đo đạc khảo sát khu vực và các tài liệu liên quan, phân tích, bổ sung và tích hợp các dự án đã và đang được triển khai trong khu vực nhằm đưa ra các đánh giá chính xác về hiện trạng khu vực nghiên cứu.

- Công trình công cộng dịch vụ: Có các công trình thuộc trung tâm xã Chân Lý gồm: trụ sở đảng uỷ Ủy ban nhân dân xã Chân Lý, Nhà văn hoá trung tâm, Sân vận động trung tâm xã, Trạm y tế trung tâm xã, nghĩa trang liệt sỹ xã Chân Lý, trường mầm non trung tâm miền Chân Lý, trường THCS xã Chân Lý, Chợ Thống Nhất xã Chân Lý, Chợ Xưa xã Chân Lý...

- Công trình tôn giáo tín ngưỡng di tích lịch sử: gồm các công trình điển hình như Nhà thờ giáo xứ miền Tân Lý, Đình làng thôn 3 Trạm Khê, Đình đền chùa thuộc các thôn Thượng, Trung Hạ miền Chân Lý...

- Công trình thương mại dịch vụ điển hình: Công ty sản xuất thương mại Quang Long, Khu thương mại và dịch vụ tổng hợp Chân Lý...

- Đất nông nghiệp, hiện nay đang sản xuất canh tác chủ yếu đất trồng lúa thuộc quản lý hợp pháp của các hộ dân tư nhân, không có tranh chấp. Có một số điểm nghĩa trang nhân dân nằm rải rác trong phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch.

- Về các dự án hiện nay xung quanh kề cận khu vực nghiên cứu có các dự án đang triển khai thực hiện Khu đô thị mới thuộc đô thị Thái Hà phía Đông khu vực nghiên cứu đã có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục thực hiện Quy hoạch; Khu Công nghiệp Thái Hà (GD-1) phía Nam khu vực nghiên cứu; Khu dịch vụ sơ chế và nhà kho cảng thuỷ nội địa Thuỷ Long Hà Nam... Và các dự án thương mại dịch vụ đã được chấp thuận.

(Kèm bản vẽ đánh giá tổng hợp hiện trạng sử dụng đất)

2.3. Đánh giá hiện trạng địa hình, địa vật, dân cư:

- Khu vực Lý Nhân nằm trong vùng đồng bằng Bắc Bộ, địa hình huyện có dạng lòng chảo nghiêng dần về phía Đông Nam. Đây là vùng đồng bằng trũng điển hình của đồng bằng sông Hồng. Cao độ nền tự nhiên từ 0.8-1.3m.

- Khu vực nghiên cứu có địa hình bằng phẳng hướng dốc chủ yếu từ Tây sang Đông về phía nương giáp khu dân cư phía Đông khu đất.

- Hiện trạng dân cư: Dân cư tập trung chủ yếu tại khu vực phía Đông giáp đê sông Hồng, cao độ trung bình khoảng 2.0m.

- Hiện trạng tưới tiêu trong khu vực có các tuyến nương tưới tiêu phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và tiêu thoát nước cho toàn bộ khu dân cư hiện hữu. như tuyến nương tiêu T2, nương tưới C2.

2.4. Đánh giá yếu tố khí hậu, địa chất thủy văn, địa chất công trình

2.4.1 Khí hậu:

- Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, nóng ẩm, mưa nhiều thuộc tiểu khí hậu đồng bằng Bắc Bộ chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc và gió mùa Đông Nam.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình năm dao động từ 23,5° C đến 24,6° C. Các tháng nóng nhất trong năm là tháng 6, 7. Nhiệt độ cao nhất đến 32 - 35oC.

- Độ ẩm: Độ ẩm trung bình khoảng 84%. Độ ẩm trung bình tối đa khoảng 92%, độ ẩm trung bình tối thiểu khoảng 80%. Các tháng khô hanh là tháng 11, 12. Các tháng ẩm ướt là tháng 1, 2.

- Năng: Tổng số giờ nắng trung bình trong các năm là 1.308 giờ. Các tháng có số giờ nắng cao là tháng 5, 6, 10.

- Mưa: Thuộc khu vực có lượng mưa trung bình. Lượng mưa trung bình năm 2010 là 1.762 mm. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4.

- Gió: Hướng gió thay đổi theo mùa. Tốc độ gió trung bình 2 - 2,3 m/s. Khi có bão đổ bộ tốc độ gió đạt gần 40 m/s.

2.4.2. Lượng mưa:

- Lượng mưa trung bình hàng năm khoảng 1.762mm, nhưng phân bố không đều, mưa tập trung vào tháng 5 đến tháng 10, chiếm 80% tổng lượng mưa cả năm. Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau chỉ chiếm 20% tổng lượng mưa cả năm.

- Tháng 1, 2 có mưa phùn, giá rét kéo dài do ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc.

2.4.3. Năng:

- Tổng số giờ nắng trong năm dao động từ 1530 - 1776 giờ, tháng có giờ nắng trung bình lớn nhất tháng 7 với 68 giờ, tháng có giờ nắng trung bình ít nhất ít nhất trong năm là tháng 1 với 64 giờ.

2.4.4. Độ ẩm:

- Độ ẩm tương đối trung bình khoảng 81%; Độ ẩm tương đối trung bình thấp nhất từ 72% đến 75% (từ tháng 10-12).

2.4.5. Gió:

- Hướng gió chủ đạo là hướng gió mùa Đông Bắc và gió mùa Đông Nam. Gió mùa Đông Bắc thổi từ tháng 10 đến tháng 3 năm sau, gió mùa Đông Nam thổi từ tháng 4 đến tháng 9 mang theo hơi ẩm gây mưa rào.

- Tốc độ gió trung bình vào tháng 1 khoảng 2,6m/s, và vào tháng 7 khoảng 2,4m/s.

- Bão thường xuất hiện vào các tháng 7,8,9 gây mưa to gió lớn.

2.4.6. Mặt nước:

- Huyện Lý Nhân có hai con sông bao quanh huyện là sông Hồng và sông Châu, có tổng chiều dài trên địa bàn khoảng 78km.

- Sông Hồng hàng năm bồi đắp phù sa cho vùng bãi ngoài đê bồi và vùng lúa của huyện qua các trạm bơm tưới. Trong đó lưu vực có trạm bơm Như Trác cấp nước tưới thông qua mương tưới C2 cho toàn bộ lưu vực thuộc huyện Lý Nhân.

- Sông Châu là nhánh của sông Hồng, đổ ra sông Hồng qua Hữu Bị. Sông có chiều rộng trung bình khoảng 85m đến 120m và chịu sự điều tiết nguồn nước từ sông Hồng và lượng nước mưa tại chỗ. Đoạn sông qua huyện Lý Nhân có chiều dài 47km, là ranh giới giữa huyện Lý Nhân và huyện Bình Lục, huyện Duy Tiên.

- Ngoài ra, còn có sông Long Xuyên là kênh tiêu chính cho toàn bộ vùng trũng của huyện.

Đất đai hình thành 3 vùng khác nhau: Vùng đất bãi bồi ngoài đê sông Hồng và bồi sông Châu; vùng đồng chiêm trũng (*chiếm 2/3 diện tích của huyện*); vùng đất màu và cây công nghiệp. Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc vùng đồng chiêm trũng phía trong đê sông Hồng.

2.4.7. Địa chất thủy văn:

- Theo tài liệu địa chất thủy văn, khu vực Phủ Lý, Kim Bảng, Lý Nhân có nước ngầm tương đối phong phú nhưng chất lượng nước ngầm không tốt. Các lớp đất bề mặt chủ yếu là bùn không thấm nước và sét pha cát lẫn sỏi ảnh hưởng đến dòng chảy bị hạn chế trong các giếng. Mực nước ngầm phụ thuộc vào mực nước các sông và thay đổi theo mùa. Đặc biệt, hàm lượng Asen trong các mẫu nước ngầm ở Lý Nhân nói riêng và khu vực tỉnh Hà Nam nói chung đều cao hơn nhiều so với tiêu chuẩn cho phép.

- Nước ngầm ở khu vực có trong nhiều tầng chứa nước và nhìn chung nước có chất lượng an toàn đáp ứng được nhu cầu sinh hoạt và sản xuất của con người.

2.4.8. Địa chất công trình:

- Nhìn chung địa chất công trình khu vực nghiên cứu tương đối ổn định. Tuy nhiên cần khoan khảo sát để đánh giá địa chất khu vực quy hoạch một cách cụ thể chính xác trong giai đoạn thực hiện dự án ở bước tiếp theo.

2.4.9. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, dân cư trong khu vực:

- Hiện trạng sử dụng đất trong khu quy hoạch phần lớn là đất ruộng đất nông nghiệp sản xuất của các hộ gia đình được giao đất.

2.5. Sử dụng đất hiện trạng của khu vực nghiên cứu:

- Cơ cấu đất hiện trạng sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 trong khu vực.

2.6.1. Giao thông:

*** Các tuyến đường giao thông đối ngoại:**

- Đường ĐT.499 – Vành đai 5 Thủ đô, đường nối đường ĐT.499 với cầu Hung Hà.

*** Nhận xét:**

Trong phạm vi nghiên cứu, mạng lưới đường quy hoạch chưa được hình thành theo quy hoạch do vậy trong quá trình khảo sát nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết cần nghiên cứu phạm vi tổng thể đầu nối hạ tầng xung quanh đảm bảo tuân thủ quy mô, hướng tuyến, chỉ giới, mặt cắt tổng thể các tuyến đường một cách đồng bộ.

2.6.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

San nền: Cao độ san nền tuân thủ Quy hoạch vùng huyện Lý Nhân đã duyệt lưu ý cao độ san nền so với mực nước lũ lớn nhất tại khu vực trên địa bàn; tần suất tính toán 50 năm;

Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt phải được tính toán theo chu kỳ lặp trần mưa tính toán;

Hệ thống thủy lợi: Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có tuyến mương tưới tiêu phía Bắc và phía Tây khi nghiên cứu phương án Quy hoạch đảm bảo phạm vi an toàn hành lang theo quy định được Ủy ban nhân tỉnh phê duyệt.

Lưu ý: Khi thiết kế san nền cần phải có giải pháp đối với Khu vực dân cư hiện trạng lân cận (nếu có), tránh tình trạng chèn ép và gây ngập úng cục bộ cho các khu vực nhà ở hiện trạng. Hệ thống thoát nước mặt cần phải đầu nối với các hệ thống chung.

2.6.3. Hiện trạng cấp nước:

Hiện nay trong phạm vi lập quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước hoàn chỉnh theo Quy hoạch vùng được duyệt; Vì vậy hệ thống cấp nước khi thiết kế tuân thủ theo quy hoạch tổng thể, vị trí điểm đầu nối thống nhất trên toàn tuyến.

Hiện nay trên địa bàn xã Chân Lý, xã Bắc Lý đã được sử dụng 100% nước sạch nông thôn nguồn từ nhà máy nước xã Chân Lý.

2.6.4. Hiện trạng cấp điện:

Hiện tại có hệ thống điện 22kV, 35kV cấp điện sinh hoạt cho dân cư thông qua trạm BA nguồn tại xã Đồng Lý cấp điện cho khu vực dân cư lân cận. Trong quá trình tổ chức thực hiện dự án cần tính toán quy mô công suất nhu cầu đối với khu dân cư mới đáp ứng đủ công suất và có phương án hạ ngầm tuyến đường điện nội khu đảm bảo an toàn tiết kiệm hiệu quả.

2.6.5. Thoát nước thải:

Khu vực thực hiện dự án hiện tại là các khu đất nông nghiệp nên không có hệ thống thoát nước thải, khu dân cư, các cơ sở dịch vụ công cộng, các trụ sở cơ quan xung quanh lân cận dự án đều có bể tự hoại, nước thải được dẫn vào các ga thu rồi theo hệ thống cống ngầm hoặc các rãnh thoát nước chung dẫn về hệ thống thoát thủy lợi chung với nước mưa.

Giai đoạn đầu khi hệ thống thoát nước thải tổng thể chưa hoàn chỉnh. Cục bộ tại khu vực nghiên cứu lập quy hoạch cần bố trí đường ống thoát nước thải nước mưa riêng biệt hợp lý trước mắt giải quyết nhu cầu cho khu dân cư mới trong khu vực. Quy mô công suất của trạm (nếu được bố trí) được tính toán cụ thể và bố trí phù hợp các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn cột A của Bộ tài nguyên và môi trường quy định trước khi xả ra môi trường.

2.7. Đánh giá tổng thể hiện trạng

Dựa vào các số liệu thu thập được, bản đồ khảo sát khu vực và các tài liệu liên quan có thể đánh giá và xác định các yếu tố hiện trạng là điều kiện thuận lợi để lập quy hoạch và triển khai đầu tư xây dựng dự án trên địa bàn phù hợp với các điều kiện hình thành khu dân cư mới đáp ứng các điều kiện theo quy định của tỉnh.

CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

3.1. Định hướng phát triển quy hoạch

- Tuân thủ các quy chuẩn, chỉ tiêu xây dựng hiện hành. Khớp nối các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy hoạch vùng huyện Lý Nhân, Quy hoạch chung điều chỉnh đô thị Thái Hà. Trên cơ sở đó đưa ra các đề xuất cơ cấu, giải pháp thiết kế phù hợp.

- Các khu chức năng trong khu ở được bố trí hợp lý trong mặt bằng tổng thể thống nhất, thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, tiết kiệm chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tránh tạo các quỹ đất xen kẽ, có giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể khớp nối với các khu dân cư hiện hữu.

- Cơ cấu sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường, thuận lợi cho việc phân chia các giai đoạn đầu tư xây dựng.

- Nghiên cứu lựa chọn mô hình quy hoạch - kiến trúc hiện đại đồng bộ về ngôn ngữ thiết kế, phù hợp với nhu cầu và văn hóa tại địa phương, hài hòa với các khu vực xung quanh.

- Tuân thủ các quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về chỉ tiêu sử dụng đất, tỷ lệ xây dựng các công trình, lộ giới các tuyến đường...

3.2. Phân Khu chức năng.

Trên cơ sở tính toán dân số và rà soát hệ thống hạ tầng xã hội khu vực lân cận để bố trí các công trình công cộng phục vụ cho từng khu vực nhà ở và khu vực trường mầm non, nhà văn hóa...

3.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được xác định trên cơ sở điều kiện hiện trạng khu vực nghiên cứu thiết kế, tuân thủ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng ban hành QCVN 01: 2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Nghị quyết số 16-NQ/TU ngày 15/9/2021 của Tỉnh ủy Hà Nam về xây dựng và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 và đồ án điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lý Nhân đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Trong đó, mục tiêu xây dựng đô thị Thái Hà đạt tiêu chí đô thị loại V vào năm 2025 và hướng đến đô thị Lý Nhân - đô thị loại IV vào năm 2030, và các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh. Cụ thể như sau:

Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở. Được xây dựng trên cơ sở tiêu chí đô thị loại V hướng tới tiêu chí đô thị loại IV.

Nhiệm vụ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Bắc thuộc đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-PK02.21).

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
A	Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị		
	Đất bình quân	m ² /người	70-100
	Mật độ dân số	người/ha	145-100
	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥ 5
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị		
	Đất đơn vị ở	m ² /người	28-45
	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥ 2
II	Chỉ tiêu hạ tầng xã hội		
A	Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở		
2.1	Giáo dục		
	Trường mầm non	cháu /1000 người	≥50
		m ² / 1 học sinh	≥12
	Trường tiểu học	cháu /1000 người	≥65
		m ² / 1 học sinh	≥10
	Trường THCS	cháu /1000 người	≥55
		m ² / 1 học sinh	≥10
2.2	Y tế		
	Trạm y tế	m ² /trạm	500
2.3	Văn hóa – Thể dục thể thao		
	Sân chơi	m ² / người	0,5
	Sân tập luyện	m ² /người	0,5
		ha/công trình	0,3
	Trung tâm văn hóa- thể thao	m ² /công trình	5.000
III	Hạ tầng kỹ thuật		
3.1	Đất giao thông		
	- Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường phân khu vực	%	≥ 18
	- Mật độ đường	Km/km ²	13,3 - 10
	- Khoảng cách hai đường	m	150-250
3.2	Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	l/người/ng.đ	150
	- Công cộng, dịch vụ	% nước sinh hoạt	≥ 10%
	- Trường học	lít/học sinh/ngày đêm	≥ 15
	- Trường mầm non	lít/cháu/ngày đêm	≥ 75
	- Nhà, công trình công cộng, dịch vụ khác		≥ 2
	- Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	≥ 8%
	- Tưới vườn hoa, công viên	lít/m ² /ngày đêm	≥ 3

Nhiệm vụ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Bắc thuộc đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-PK02.21).

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
	- Nước dự phòng, thất thoát rò rỉ		15%
3.3	Chỉ tiêu cấp điện		
	- Điện sinh hoạt	Điện năng (KWh/người.năm) Phụ tải (W/người)	400 200
	- Công trình công cộng, dịch vụ	Tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt	≥ 30%
	- Chiều sáng đường phố	W/m ²	1,0
	- Chiều sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	0,5
3.4	Chỉ tiêu thông tin liên lạc tối thiểu		
	- Sinh hoạt	Line/người	0,5
	- Công trình công cộng đô thị	Line/m ²	0.01
	- Công trình công cộng đơn vị ở	Line/m ²	0.01
3.5	Chỉ tiêu thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải tính bằng tiêu chuẩn cấp nước, cụ thể	100lit/người	
	- Lượng CTR sinh hoạt phát sinh	kg/người-ngày	1,0
3.6	Bãi đỗ xe	Quy mô dân số đô thị 1.000 người	2.5m ² / người

Ghi chú: Các chỉ tiêu này có thể thay đổi trong quá trình lập Đồ án Quy hoạch phân khu để phù hợp với điều kiện phát triển cụ thể.

3.4. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

- Đất đơn vị ở: 45÷55m²/người (chỉ tiêu áp dụng đô thị loại V).
- Đất giao thông: Mật độ đường chính 13,3-10 km/km².
- Đất bãi đỗ xe: chỉ tiêu theo dân số 2,5m²/người.
- Đất cây xanh:
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở tối thiểu 2m²/người. Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm nhà ở với bán kính phục vụ không > 300 m.
 - + Cây xanh đường: trồng cây xanh tất cả các tuyến đường phố.
- Mật độ xây dựng:
 - + 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/BXD.
 - + Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở tuân thủ theo bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD. Các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500m.
 - + Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (Nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) tuân thủ theo bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD.

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

3.5. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật.

Theo Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 của UBND tỉnh Hà Nam Ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh (*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, tuân thủ chỉ tiêu quy hoạch cấp cao hơn được duyệt, phù hợp quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành*).

Yêu cầu thiết kế: Đảm bảo khớp nối với các khu vực có liên quan và đáp ứng nhu cầu xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xây dựng đô thị; chỉ rõ cao độ tại các điểm giao cắt đường và tại các điểm đặc biệt; xác định vị trí đào đắp, các thông số về khối lượng. Hệ thống thoát nước mưa: thiết kế mạng lưới đường cống với đầy đủ thông số kỹ thuật (kích thước, độ dốc, hướng thoát, cao độ điểm đầu, điểm cuối của các đoạn cống và miệng xả); làm rõ các thông số kỹ thuật và vị trí các điểm đầu nối dự kiến. Các công trình chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật khác: khu xử lý nước thải, trạm điện cấp cho dự án.

3.6. Các yêu cầu về nội dung cần nghiên cứu.

3.6.1. Giao thông:

Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới các tuyến đường Đ.T4 quy hoạch rộng 68,0 (đường phân khu, đường chính và đường nội bộ) trong khu quy hoạch; vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông với các tuyến đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Tuân thủ mạng lưới giao thông về quy mô mặt cắt, hướng tuyến, tiêu chuẩn cấp đường giao thông, tốc độ thiết kế, các quy định quy chuẩn về giao thông theo quy hoạch vùng, quy hoạch liên vùng, quy hoạch định hướng, quy hoạch chung xây dựng được duyệt.

- Lưu ý: Quy mô mặt cắt được tính toán với quy mô Đuyn chiều rộng 3,75m cho một làn xe (đối với các đường chính) và 3,5m cho một làn xe (đối với các đường khác).

- + Độ dốc dọc tối đa của đường : $i_{max} = 8\%$
- + Độ dốc ngang mặt đường : $i_n = 2\%$
- + Bán kính đường cong nằm tối thiểu : $R_{min} = 125 \text{ m}$
- + Bán kính đường cong đứng lồi tối thiểu : $R_{min} = 2000 \text{ m}$
- + Bán kính đường cong đứng lõm tối thiểu : $R_{min} = 600 \text{ m}$
- + Bán kính cong bó vỉa tại các ngã 3,4 : $R = 8 - 30 \text{ m}$
- + Tải trọng tính toán cho các trục chính : H30
- + Tải trọng tính toán cho các trục nhánh : H18

3.6.2 Cấp nước, thoát nước, xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:

- Cấp nước sinh hoạt: $\geq 100 \text{ l/người ngày đêm}$.
- Cấp nước công cộng và dịch vụ: $\geq 2 \text{ lít/m}^2 \text{ sàn - ngày. đêm}$
- Cấp nước vườn hoa, công viên: $\geq 3 \text{ lít/m}^2 \text{ /ngày. đêm}$

- Cấp nước rửa đường: tối thiểu $0,5\text{lít}/\text{m}^2/\text{ng}$. đêm
- Cấp nước cứu hoả: cấp nước cho cứu hoả bằng hệ thống cấp nước sạch và tận dụng các ao, hồ nhân tạo để dự trữ nước chữa cháy. Bố trí họng lấy nước chữa cháy dọc theo các đường phố chính 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 bản: 100% cấp nước sinh hoạt.
- Rác thải: 0,8-1,0 kg/người ngày.
- Rác công cộng 10kg người/năm.
- Vệ sinh môi trường: Từ việc thu gom và xử lý tại chỗ các chất thải đô thị đến việc xử lý và bảo vệ môi trường. Rác thải sẽ được thu gom tại hộ gia đình đưa đến bãi tập kết rác thải và chuyên chở về Khu xử lý rác thải tập trung của toàn tỉnh.

Lưu ý:

- Cấp nước: theo tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 33:2006.
- + Tỷ lệ số dân được cấp nước là : 100%
- + Nước tưới cây, rửa đường: 10% lượng nước sinh hoạt.
- + Nước cho dịch vụ trong khu quy hoạch: 10% lượng nước sinh hoạt.
- + Nước thất thoát là: 20% lượng nước cấp.
- + Hệ số không điều hòa: K ngày = 1,2.
- + Hệ số không điều hòa: K giờ = 1,38.
- + Số giờ tính toán trong một ngày = 24 giờ.
- Thoát nước bản:
 - + Nước ngấm thấm thấu vào mạng thoát nước bằng 10% nước thải sinh hoạt.
 - + Hệ số không điều hòa ngày : K = 1,2.
 - + Hệ số không điều hòa giờ : K = 1,38.
 - + Số giờ tính toán trong ngày : 24 giờ.

3.6.3. San nền:

San lấp nền thành từng lớp đầm nén đạt $K = 0.9$. Vật liệu lấp nền được khai thác từ nơi khác về. Mái dốc nền đường được đầm nén đạt $K = 0.98$ cho 30 cm trên cùng, phía dưới đạt $K = 0.95$. Hệ thống thoát nước mưa: Chỉ tiêu tính toán căn cứ lượng mưa và cách tính toán theo TCVN hiện hành.

3.6.4 Cấp điện:

- Cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt: Nhà ở liền kề 3KW/hộ, nhà ở biệt thự 5KW/hộ, công trình thương mại, dịch vụ 30W/m² sàn; Chiếu sáng giao thông 2 phía: 15 KW / km; Chiếu sáng giao thông 1 phía: 7,5 KW/ km; Công viên cây xanh - thể thao: 25 KW / ha. Điện chiếu sáng sử dụng bóng đèn led: đường chính $1,2\div 1,6\text{ Cd}/\text{m}^2$, đường khác $0,4\div 1,0\text{ Cd}/\text{m}^2$.

3.6.5 Thông tin liên lạc:

- Hệ thống cáp, thông tin liên lạc hộp nối được lắp đặt đồng bộ; bố trí ngầm đảm bảo đến từng hộ gia đình.

3.6.6 Đánh giá môi trường chiến lược ĐMC:

- + Đánh giá hiện trạng môi trường đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu; các vấn đề xã hội, cảnh quan, văn hoá và di sản để làm cơ sở đưa ra các giải pháp quy hoạch đô thị;
- + Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch đô thị;
- + Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và lập kế hoạch giám sát môi trường.

CHƯƠNG IV: CÁC YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CẦN NGHIÊN CỨU

4.1 Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu:

- Thu thập các tài liệu điều tra và đánh giá về điều kiện tự nhiên, trong đó trọng tâm là hệ thống sông hồ, tiềm năng về đất đai và khả năng sử dụng cho xây dựng, các vùng tự nhiên có giá trị...
 - Đánh giá các vùng tự nhiên có tiềm năng phát triển kinh tế (miền núi, gò đồi, đá vôi, đất sét, đồng bằng...).
 - Một số đánh giá khái quát về môi trường tự nhiên.
 - Thu thập tài liệu về điều kiện tự nhiên và tài liệu thống kê toàn huyện và thống kê theo địa bàn hành chính ranh giới khu vực lân cận:
 - + Về phát triển kinh tế: Khái quát tình hình phát triển trên phạm vi toàn huyện, cơ cấu kinh tế, hướng chuyển dịch..., những khu vực kinh tế chủ đạo, các ngành kinh tế, ngành du lịch, công nghiệp, dịch vụ, cảng và đặc biệt là nông nghiệp; khái quát về kinh tế trên các địa bàn.
 - + Về phát triển dân cư và phát triển đô thị: Quy mô và cơ cấu dân cư do sức hút từ đô thị, về phân bố lao động, thực trạng đầu tư và phân bố công trình hạ tầng xã hội (y tế, giáo dục - đào tạo, dịch vụ văn hóa - thương mại, du lịch...); tình hình tăng trưởng dân số, xây dựng và quản lý đô thị theo các cấp loại, mối liên hệ các thị trấn - khu dân cư nông thôn tập trung.
 - Thu thập các tài liệu đánh giá hiện trạng địa bàn toàn xã lập quy hoạch về phân bố các khu chức năng, nông nghiệp, du lịch, đô thị, kết nối khung giao thông chủ đạo và hạ tầng kỹ thuật toàn khu.
 - Thu thập các tài liệu đánh giá hiện trạng cấp nước trên địa bàn, các điểm dân cư nông thôn trong vùng nghiên cứu về: số lượng các công trình cấp nước đạt và chưa đạt tiêu chuẩn, tỷ lệ dân số được cấp nước sạch, tiêu chuẩn cấp nước đạt được, tỷ lệ thất thoát nước.

4.2 Yêu cầu về tổ chức không gian, phân khu chức năng, kiến trúc cảnh quan:

- Trên cơ sở nghiên cứu nhận dạng vị thế phát triển của khu vực cập nhật các dự án xung quanh lợi thế từ các tuyến giao thông đối ngoại cấp vùng, đặc điểm lợi thế tự nhiên khu vực của vùng huyện và bối cảnh kinh tế- xã hội và phát triển hệ thống đô thị - nông thôn để đề xuất tầm nhìn nhằm tạo ra một không gian cơ cấu

chức năng gắn liền với đô thị, nông thôn mới và là một khu vực có môi trường đầu tư và môi trường sống có chất lượng của huyện.

- Đề xuất các mục tiêu phát triển nhằm xác lập các yêu cầu phải đạt được của vùng lập quy hoạch về các mặt như:

+ Về kinh tế, môi trường đầu tư theo hướng dịch vụ thương mại, đô thị hiện đại đồng bộ, khu nhà ở hướng theo môi trường sinh thái gắn liền với cảnh quan thiên nhiên hiện có (chăm sóc sức khỏe, mua sắm thương mại, du lịch - nghỉ dưỡng) và phát triển đô thị;

+ Về phát triển và phân bố dân cư; về xu thế đô thị hóa, thu hút lao động và môi trường đô thị - nông thôn;

+ Về chất lượng dịch vụ của các khung hạ tầng xã hội và kỹ thuật;

+ Về bảo vệ khung môi trường tự nhiên của vùng huyện Thanh Liêm

4.3 Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật và đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các định hướng tổng quát về các phát triển khung giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối trong khu vực, mối kết liên vùng trong địa bàn và các vùng lân cận; xác định các công trình có cấp độ quốc gia, hoặc liên vùng, hoặc nội vùng.

- Giải pháp liên kết phát triển hạ tầng giữa các địa bàn trong khu vực. Giải pháp xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, bố trí tuynen ngầm trong các khu vực đô thị, dịch vụ. Hệ thống hạ tầng đảm bảo đáp ứng được nhu cầu phát triển và mở rộng trong tương lai:

+ Xác định khung giao thông toàn khu vực, đảm bảo kết nối giữa các khu vực trong huyện và kết nối các xã lân cận với các đầu mối giao thông của quốc gia, tỉnh Hà Nam, vùng huyện Lý Nhân.

CHƯƠNG V: BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

5.1. Cơ cấu tổ chức quy hoạch.

Dựa trên quỹ đất xây dựng và mối liên hệ với các khu chức năng lân cận tại Quy hoạch chung xã Tiến Thắng, quy hoạch đô thị Hòa Hậu được phê duyệt, tiến hành đề xuất các phương án cơ cấu quy hoạch chi tiết, từ đó xác định phương án chọn nhằm đạt hiệu quả cao nhất và tuân thủ chặt chẽ các yêu cầu đề ra.

5.2. Các phương án cơ cấu quy hoạch.

Lập cơ cấu phân khu chức năng làm các phương án để so sánh, trên cơ sở đó xác định cụ thể phương án chọn. Phương án chọn phải đáp ứng đầy đủ: nguyên tắc tổ chức, phân khu chức năng; mối liên hệ và tác động giữa các khu chức năng; mối quan hệ về các mặt kinh tế, xã hội bên trong và bên ngoài khu vực thiết kế quy hoạch.

5.3. Quy hoạch sử dụng đất và Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

5.3.1. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng:

Tổng thể đồ án Quy hoạch được xác định bởi cấu trúc hình thái đô thị, cơ cấu sử dụng đất được phân bố rõ các chức năng sử dụng đất, các dịch vụ đô thị thiết yếu, gắn với các cấu trúc phát triển không gian đô thị; xác định hình thành các khu chức

năng bởi nhóm nhà ở trên cơ sở lấy hạt nhân tập chung là các nhóm công trình công cộng, trường học mầm non, nhà văn hóa, các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu tập chung đông dân cư và có quỹ đất ở phát triển phù hợp với quy mô dân số, định hướng tổng thể của các đồ án được duyệt, với bán kính phục vụ tính đến các hạt nhân đơn vị ở phù hợp với các tiêu chuẩn quy chuẩn (Các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở và vườn hoa sân chơi trong đơn vị ở có bán kính phục vụ $\leq 500m$. Quy mô dân số tối đa của đơn vị ở là 20.000 người, quy mô dân số tối thiểu của đơn vị ở là 4.000 người (đối với các đô thị miền núi là 2.800 người). Cụ thể gồm các phân khu chức năng chính sau:

Tận dụng tối đa điều kiện tự nhiên, khai thác các yếu tố mặt nước để tạo cảnh quan chung cho toàn khu.

5.3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu trên đề xuất quan điểm tổ chức không gian kiến trúc khu quy hoạch. Có diện tích cây xanh, đường giao thông thuận tiện kết nối khu vực quy hoạch với các khu chức năng trong khu vực.

- Đề xuất những hạng mục sử dụng chính trong khu: Đất ở, đất công cộng, đất cây xanh, đất giao thông.

- Xác định từng khu vực trọng tâm, tạo lập bản sắc không gian, kiến trúc cho từng khu vực trong đô thị.

- Xác định mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu của công trình xây dựng thuộc các khu chức năng.

- Xác định khoảng lùi của công trình, quy định cụ thể về khối, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu.

- Cụ thể về bố trí biên chi dẫn, cây xanh, sân vườn, mặt nước...

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

5.3.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Sử dụng đất: Xác định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong các khu chức năng. Xác định quỹ đất không được xây dựng.

- Phân tích tổng thể toàn bộ khu vực nghiên cứu thiết kế với các khu vực chức năng và các dự án đang triển khai kề cận, nhằm đề xuất định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý. Đề xuất định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực dựa trên các yếu tố đặc thù, riêng biệt.

- Đề xuất các liên kết về không gian kiến trúc với tổng thể khu vực dự án đã được phê duyệt.

- Định hướng tạo hình kiến trúc hiện đại, áp dụng các giải pháp thi công tiết kiệm chi phí đầu tư, đảm bảo tính chất đầu tư, đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn và các quy định khác đối với khu ở.

- Nghiên cứu đề xuất các phương án mạng lưới giao thông, các mặt cắt cho các loại hình giao thông cho phù hợp.

- Xác định khoảng lùi xây dựng đảm bảo đúng quy định.

CHƯƠNG VI: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Yêu cầu chung.

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo các yêu cầu của đồ án trong hiện tại và tương lai.
- Khớp nối với hệ thống hạ tầng các khu chức năng liền kề, phù hợp với định hướng quy hoạch chung xã, quy hoạch đô thị Hòa Hậu, Quy hoạch vùng huyện Lý Nhân.
- Trước khi lập quy hoạch phải thỏa thuận với cơ quan có thẩm quyền về các vị trí đầu nối vào đường giao thông công cộng, lưu không đê sông Hồng, và các tuyến kênh mương tưới tiêu bị ảnh hưởng để làm cơ sở lập Quy hoạch”.

6.2. Quy hoạch hệ thống đường giao thông.

- Tuân thủ các quy định, tiêu chuẩn thiết kế đường giao thông.
- Phân tích đánh giá hiện trạng và dự kiến, phân đợt xây dựng, tính toán kinh phí, có phân loại đường, các mặt cắt đường, các nút giao cắt cho tất cả các loại hình giao thông.
- Đảm bảo sự giao lưu thuận lợi trong giao thông nội bộ khu vực cũng như giao thông đối ngoại với các khu vực lân cận trong vùng.
- Mạng lưới đường được thiết kế phù hợp với yêu cầu thiết kế từng khu vực.

6.3. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa.

- Nguyên tắc: tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, khối lượng san nền ít nhất, đảm bảo tính kinh tế của đồ án, không bị ngập lụt.
- Giải pháp san nền: tuân thủ đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt, đồng thời dựa vào đặc điểm địa hình mà chọn cao độ thích hợp, vừa đảm bảo hướng thoát nước chính, vừa đảm bảo tính kinh tế cho công tác san nền. Độ dốc thiết kế san nền phải đảm bảo tiêu thoát nước mặt đồng thời đảm bảo độ dốc lưu thông trong khu vực.

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống cấp nước khu vực
- Tính toán nhu cầu và tiêu chuẩn cấp nước theo giai đoạn, nguồn nước cấp cho khu vực, các công trình đầu mối như trạm bơm, bể chứa, mạng lưới phân phối. Tính toán kinh phí xây dựng và phân đợt xây dựng.
- Xác định rõ nguồn cung cấp nước, lưu lượng và dung tích nguồn cấp.
- Thiết kế mạng lưới phân phối: chủng loại, chiều dài, đường kính ống .
- Hệ thống cứu hỏa...

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống cấp điện khu vực.
- Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng, phụ tải. Tính toán kinh phí, phân đợt xây dựng.
- Chỉ rõ vị trí trạm biến áp khu vực.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin – liên lạc.

- Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc tổng thể khu vực, điện tín, bưu chính. Tính toán kinh phí, phân đợt xây dựng.

6.7. Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường.

- Xác định các trạm xử lý nước thải, bãi tập kết tạm chất thải rắn (nếu có).
- Thiết kế mạng lưới đường ống: kích thước, độ dài, vật liệu xây dựng đường ống và độ dốc thoát nước.

CHƯƠNG VII: HỒ SƠ SẢN PHẨM

Sản phẩm của đồ án được lập theo: Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 26/5/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội; 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; Các quy định hiện hành có liên quan.

7.1. Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000 -1/25.000
2		
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình HTKT	1/2.000
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác	1/2.000
8	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	1/2.000
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	Theo 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	Theo 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).

7.2. Thành phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp, thuyết minh tóm tắt.
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch khu đô thị.
- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

- Số lượng gồm 07 bộ hồ sơ đen trắng và 01 bộ màu, 1 đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.
- 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.

7.3. 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: Ban quản lý dự án vốn Quy hoạch – Sở Xây dựng.
- Kinh phí lập quy hoạch: Ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.
- Địa điểm: Xã Chân Lý, xã Bắc Lý, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam.
- Đơn vị tổ chức tư vấn lập: Chỉ định đơn vị tư vấn theo quy định.
- Trên cơ sở Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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;
- Thời gian lập quy hoạch: Không quá 09 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch (Không kể thời gian lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan (nếu có) và thời gian trình cơ quan có thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt).
(Tiến độ triển khai sẽ được thống nhất trong từng giai đoạn cụ thể).

7.4. Chi phí lập quy hoạch:

Căn cứ 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.

(Chi tiết cụ thể phụ lục kèm theo)

CHƯƠNG VIII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

8.1. Kết luận

Trong giai đoạn hiện nay, huyện Lý Nhân đang tập trung đẩy nhanh sớm hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị, khu nhà ở, trung tâm hành chính của huyện, tiền đề và động lực xây dựng huyện Lý Nhân đạt tiêu chí đô thị loại IV trước năm 2030. Bên cạnh đó, các tuyến đường trục chính: đường ĐT.499 giai đoạn 2, đường kết nối hai đền Trần (DT-M1) đã và đang chuẩn bị đầu tư xây dựng và hoàn thiện kết cấu mặt đường, Khu công nghiệp Thái Hà giai đoạn 1...Việc ưu tiên phát triển các dự án hạ tầng trong giai đoạn hiện nay tập trung chủ yếu phát triển thương mại, dịch vụ, nhà ở gắn với thu hút các nhà đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu ở mới, tăng dân số cơ học là cần thiết, tuy nhiên cần ưu tiên phát triển thương mại, dịch vụ, nhà ở mặt phố xây mẫu tại các vị trí đề xuất có mặt tiền tiếp cận với các trục giao thông chính như tuyến đường chính khu vực trở lên có lợi thế về vị trí, cảnh quan để đảm bảo mục tiêu phát triển chung, đặc biệt là khu vực trung tâm lõi đô thị Thái Hà thuộc địa bàn xã Chân Lý, xã Bắc Lý.

Vì vậy việc lập đồ án “*đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực*”

Nhiệm vụ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Bắc thuộc đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-PK02.21).

phía Đông Bắc thuộc đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-PK02.21).” là phù hợp nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, dịch vụ của huyện Lý Nhân nói riêng và toàn tỉnh Hà Nam nói chung. Sau khi quy hoạch được duyệt sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý, thu hút đầu tư và định hướng phát triển cho khu vực.

8.2. Kiến nghị

Kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Xây dựng, và các Sở ban ngành có thẩm quyền liên quan xem xét, thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán đồ án “đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Bắc thuộc đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-PK02.21).” để chủ đầu tư có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành./.