

MỤC LỤC:

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU	2
1.1 Lý do và sự cần thiết.....	2
1.2 Mục tiêu của đồ án:.....	3
CHƯƠNG II: CÁC CĂN CỨ ĐỂ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH	3
2.1. Các căn cứ pháp lý.....	3
2.2 Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ	4
CHƯƠNG III: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU NHIỆM VỤ QUY HOẠCH	4
3.1 TÊN ĐỒ ÁN:.....	4
3.2 VỊ TRÍ, QUY MÔ, RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH:	4
3.3 TÍNH CHẤT:.....	5
3.4. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN	5
3.5 YÊU CẦU VÀ NGUYÊN TẮC CƠ BẢN PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG	8
1. Các yêu cầu về nội dung chính cần phải nghiên cứu.....	8
2. Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên.....	8
3. Phân tích đánh giá hiện trạng.....	9
* Phân tích giao thông đối ngoại:.....	9
* Giao thông nội bộ:	9
* Hiện trạng nền, thoát nước mưa:	9
* Hiện trạng cấp nước:	9
* Hiện trạng cấp điện:	10
* Hiện trạng thoát nước bản và xử lý nước bản:	10
* Hiện trạng thu gom và xử lý chất thải rắn:	10
3.6 YÊU CẦU CHUNG VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	10
1. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	10
2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	11
3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	12
4. Thiết kế đô thị.....	12
5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:.....	12
6. Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch:	15
3.7 YÊU CẦU VỀ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC)	15
CHƯƠNG IV: HỒ SƠ SẢN PHẨM	17
4.1. Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ:	17
4.2. Thành phần văn bản:.....	18
4.3. Tổ chức thực hiện:	18
4.4. Khái toán kinh phí lập quy hoạch:	18
CHƯƠNG V: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ.....	18

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU

1.1 Lý do và sự cần thiết

Ngày 21/12/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam đã ra quyết định số 2255/QĐ-UBND phê duyệt Quy hoạch xây dựng Vùng huyện Kim Bảng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 với mục tiêu cụ thể hóa Quy hoạch vùng tỉnh Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và quy hoạch vùng Thủ đô. Đồng thời tạo chuyển biến căn bản, mạnh mẽ về phát triển kinh tế xã hội; xây dựng huyện Kim Bảng thành cực phát triển phía Tây của tỉnh, gắn với hệ thống đầu mối giao thông vùng.

Đồng thời, hiện nay huyện Kim Bảng đang hoàn thiện đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Kim Bảng, hướng đến là đô thị loại III trong tương lai, với chức năng là đô thị công nghiệp, dịch vụ, thương mại, du lịch phía Tây của tỉnh Hà Nam. Đây là cơ sở để phát triển bền vững, là trung tâm vùng về phát triển du lịch, thương mại, đào tạo nguồn nhân lực và các dịch vụ đô thị đa dạng.

Liên Sơn là một xã nằm ở phía Nam của huyện Kim Bảng. Theo quy hoạch vùng huyện Kim Bảng đã được duyệt, xã Liên Sơn là một trong 9 xã và thị trấn được phân cấp vùng dịch vụ - du lịch. Đây được coi là những trung tâm dịch vụ, du lịch trọng điểm của huyện, tập trung các dự án du lịch quan trọng có quy mô lớn của huyện nói riêng và của tỉnh nói chung: khu du lịch Tam Chúc, dự án điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang, dự án sân golf Kim Bảng và khu phụ trợ, dự án sân golf 36 hố tại xã Tượng Lĩnh...

Với diện tích khoảng 20,33km² chiếm phần lớn là diện tích đất đồi núi gắn liền với sông hồ lớn, mật độ dân số đạt trung bình khoảng 176 người/km² xã Liên Sơn rất có thể mạnh về phát triển du lịch và dịch vụ. Trong quá trình phát triển đô thị hóa, nền kinh tế của địa phương ngày một phát triển, dẫn đến nhu cầu sử dụng đất cũng như các nhu cầu khác của người dân càng cao. Nhận thấy trong xã một số vị trí quy hoạch theo quy hoạch chung cần được triển khai chi tiết hơn, phù hợp với thực tế và nhu cầu sử dụng tại địa phương, cũng như phù hợp với định hướng phát triển phân vùng của huyện.

Để thực hiện có hiệu quả các giải pháp khai thác và phát huy thế mạnh về nguồn tài nguyên của xã cũng như tổ chức, quản lý, khai thác không gian phát triển thương mại - dịch vụ - du lịch, gắn với việc gìn giữ các giá trị sinh thái và bảo vệ cảnh quan của khu vực, đảm bảo phát triển bền vững, các **khu vực thuộc xã Liên Sơn nói riêng cũng như các khu vực trên địa bàn huyện cần được phân khu chức năng cho phù hợp với từng vị trí và giai đoạn để cụ thể hóa quy hoạch vùng huyện và quy hoạch chung đô thị Kim Bảng.** Vì vậy việc lập nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nghỉ dưỡng cao cấp và đô thị sinh thái xã Liên Sơn, Thi Sơn, huyện Kim Bảng là hết sức cần thiết để phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện Kim Bảng cũng như nhu cầu thu hút

các nguồn đầu tư trên địa bàn, đồng thời là cơ sở để khai thác, quản lý tài nguyên một cách có hiệu quả.

1.2 Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch xây dựng vùng huyện Kim Bảng, đảm bảo kết nối đồng bộ, phù hợp các mục tiêu phát triển theo hướng Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Phát triển hệ thống du lịch - dịch vụ, hình thành khu nghỉ dưỡng cao cấp và đô thị sinh thái với môi trường sống xanh, sạch đẹp, hiện đại và văn minh. Phân bố không gian phát triển xây dựng chuỗi du lịch – dịch vụ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tổ chức phát triển giao thông và phân bố các công trình hạ tầng kỹ thuật, tổ chức môi trường bền vững ở đô thị và nông thôn.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

CHƯƠNG II: CÁC CĂN CỨ ĐỂ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

2.1. Các căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật 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: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; **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;** Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị; **Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;** Nghị định 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 về quản lý xây xanh đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng; **Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.**

Căn cứ các **Thông tư** của Bộ Xây dựng: Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của bộ xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 25/8/2011 của Tỉnh ủy về việc phát triển đô thị tỉnh Hà Nam đến năm 2020;

Căn cứ các văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam: 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 2255/QĐ-UBND ngày 21/12/2017 về phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Kim Bảng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 08/7/2020 về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2040

tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000; Văn bản số 787/UBND-GTXD ngày 01/4/2021 về việc thực hiện Kết luận của Ban thường vụ Tỉnh ủy ngày 22 tháng 3 năm 2021; Văn bản số 2675/UBND-GTXD ngày 7/10/2021 về việc tổ chức lập Quy hoạch phân khu các khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf tại các xã Liên Sơn, Thi Sơn, thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng.

Căn cứ các văn bản của Sở xây dựng: Văn bản số 2164/QĐ-SXD ngày 17/9/2021 về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà thầu tư vấn Lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Hoa Sen tại xã Liên Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam; Văn bản số 2411/SXD-QHKT ngày 14/10/2021 về việc Quy mô và kinh phí lập Quy hoạch phân khu các khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf tại các xã Liên Sơn, Thi Sơn, thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng.

2.2 Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Kim Bảng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

- Các bản đồ quy hoạch của các dự án nằm trong ranh giới xã và các dự án lân cận;

- Các số liệu hiện trạng kinh tế, văn hoá, xã hội, khí tượng, thủy văn, địa chất khu vực quy hoạch do Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan cung cấp;

- Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội do địa phương và cơ quan liên quan cung cấp; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành;

CHƯƠNG III: NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

3.1 TÊN ĐỒ ÁN:

Căn cứ theo Văn bản số 2164/QĐ-SXD ngày 17/9/2021 về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà thầu tư vấn Lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Hoa Sen tại xã Liên Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam, tên đồ án là:

“Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái Hoa Sen tại xã Liên Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam”.

Tuy nhiên theo văn bản số 2675/UBND-GTXD ngày 7/10/2021 về việc tổ chức lập Quy hoạch phân khu các khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf tại các xã Liên Sơn, Thi Sơn, thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng, vì vậy đề xuất tên đồ án điều chỉnh như sau:

“Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nghỉ dưỡng cao cấp và đô thị sinh thái tại xã Liên Sơn, Thi Sơn, huyện Kim Bảng”.

3.2 VỊ TRÍ, QUY MÔ, RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH:

a. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Liên Sơn, một phần diện tích thuộc xã Thi Sơn, huyện Kim Bảng.

Có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp sông Đáy và đường ĐT494;
- Phía Nam giáp núi đá;
- Phía Đông giáp Quốc lộ 21 và cụm công nghiệp Thi Sơn;
- Phía Tây giáp núi đá;

b. Quy mô:

*** Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 498 ha.**

Theo như văn bản số 2675/UBND-GTXD ngày 07/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam, để đảm bảo kết nối đồng bộ, phù hợp với các mục tiêu phát triển theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng trên cơ sở nghiên cứu mở rộng phạm vi lập quy hoạch, khớp nối với các dự án lân cận và khu vực dân cư hiện hữu lân cận, để tránh các diện tích đất xen kẽ và khai thác hiệu quả quỹ đất lân cận để bổ sung quy hoạch sân golf và phạm vi lập quy hoạch phân khu, đề xuất ranh giới mở rộng lên **498ha** (có bản vẽ ranh giới kèm theo).

*** Quy mô dân số:**

- Tổng quy mô dân số khu vực nghiên cứu lập quy hoạch dự báo khoảng 15.000 người, trong đó qua khảo sát dân cư hiện trạng thôn Do Lễ, thôn Đồng Sơn và một số hộ nhỏ lẻ đang sinh sống trong khu vực khoảng 2300 người.

(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 cho phù hợp).

3.3 TÍNH CHẤT:

- Là khu quần thể sân Golf- khu nghỉ dưỡng cao cấp và đô thị sinh thái văn minh, hiện đại để phục vụ cho các hoạt động thể thao, kinh doanh du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí, nghỉ ngơi, đồng thời góp phần tôn tạo cảnh quan khu vực xã Liên Sơn và vùng lân cận.

- Là khu vực phát triển các khu dân cư xây dựng mới, các khu du lịch, dịch vụ có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được kết nối đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận hình thành khu vực điểm nhấn quan trọng với các công trình kiến trúc hài hòa, cảnh quan không gian cây xanh mặt nước theo hướng xanh, sinh thái, bền vững.

(Trong quá trình nghiên cứu có thể bổ sung tính chất cho phù hợp khi xuất hiện yếu tố mới).

3.4. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được xác định trên cơ sở điều kiện hiện trạng khu vực nghiên cứu thiết kế, tuân thủ theo thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; và các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành. Cụ thể như sau:

a. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

*** Đất dân dụng:**

- Đất dân dụng bình quân toàn đô thị $50 \div 80 \text{m}^2/\text{người}$.

- Đất đơn vị ở bình quân 28÷45m²/người.
- Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở: Quy mô tối thiểu được xác định theo bảng 2.3 và bảng 2.4 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), phải đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500m, đảm bảo khả năng tiếp cận, sử dụng thuận lợi của các đối tượng dân cư trong đơn vị ở.
- Đất cây xanh:
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị: tối thiểu 6m²/người (*không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở*).
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: tối thiểu 2m²/người (*không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng toàn đô thị*).
 - + Trong đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu 5000m²; trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ không lớn hơn 300m.
- Đất bãi đỗ xe: chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe khu vực lập quy hoạch được xác định căn cứ phân bổ quỹ đất bãi đỗ xe từ quy hoạch chung đô thị Kim Bảng. Đối với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, trụ sở cơ quan... số chỗ đỗ xe ô tô con tối thiểu theo bảng 2.19 và diện tích cho mỗi chỗ đỗ xe theo mục 2.9.4 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).
- Đất giao thông: bề rộng một làn xe, bề rộng đường được xác định tuân thủ các quy định của QCVN 07-4:2016/BXD; Khoảng cách giữa hai đường (*cấp đô thị, cấp khu vực và đường phân khu vực của cấp nội bộ*) đảm bảo theo bảng 2.17 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD)
 - * *Đất ngoài dân dụng:*

Quy mô đất xây dựng đô thị ngoài dân dụng sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch; trong đó cụ thể vị trí và quy mô các khu công viên chuyên đề, công trình tôn giáo, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng khác trong đô thị.
 - * *Mật độ xây dựng:*
 - + Mật độ xây dựng gộp tối đa của đơn vị ở là 60%, của lô đất xây dựng nhà ở theo bảng 2.8 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,... 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 tầng cao theo diện tích lô đất và chiều cao công trình 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

b. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

*** Cấp nước**

- Cấp nước sinh hoạt: $\geq 150 \div 180$ lít/người/ ngày .đêm.
- Cấp nước công cộng và dịch vụ: ≥ 2 lít/m² sàn – ngày.đêm
- Cấp nước các trường mẫu giáo, mầm non: ≥ 75 lít/ cháu - ngày.đêm.
- Cấp nước trường học: ≥ 15 lít/ cháu - ngày.đêm
- Cấp nước vườn hoa, công viên: ≥ 3 lít/m²/ ngày.đêm
- Cấp nước rửa đường: $\geq 0,4$ lít/m²/ngày.đêm
- 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 150m, đường kính ống dẫn nước cứu hoả phải không nhỏ hơn 100mm. **Bố trí bổ sung điểm lấy nước (bên lấy nước) tại hồ nước trong các khu nhà ở khi có nhu cầu.**

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

- Rác thải: 0,9 kg/người ngày.

*** Cấp điện:**

- Điện sinh hoạt: 400-550W/ người.
- Điện công trình thương mại dịch vụ: 30W/m² sàn.
- Điện cho các trường mẫu giáo, mầm non: $\geq 0,2$ kW/cháu.
- Điện cho trường học: $\geq 0,15$ kW/học sinh.
- Điện chiếu sáng đèn đường phố bằng đèn led tiết kiệm: đường chính 1,2÷1,6Cd/m², đường khác 0,4÷1,0Cd/m².

Các chỉ tiêu cấp điện cần phải có tính toán chi tiết, cụ thể và thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành.

c. Cơ cấu phân khu chức năng:

Dự kiến sơ bộ cơ cấu các khu chức năng như sau:

- Khu trung tâm, khu công cộng dịch vụ, khu trung tâm thương mại dịch vụ, trường học, y tế;
- Khu ở mới, khu dân cư hiện trạng cải tạo.
- Khu đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối: Bến xe, trạm điện, trạm thu gom trung chuyển rác, xử lý nước thải;

- Hệ thống vườn hoa, cây xanh, mặt nước;
- Khu sân golf;
- Đất giao thông, bãi đỗ xe;

(Các chỉ tiêu sử dụng đất, cơ cấu các khu chức năng của khu đô thị được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch phân khu)

3.5 YÊU CẦU VÀ NGUYÊN TẮC CƠ BẢN PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG

1. Các yêu cầu về nội dung chính cần phải nghiên cứu

Phân tích đánh giá nhận dạng đặc điểm tự nhiên, thực trạng đất xây dựng theo phương pháp SWOT (thuận lợi, khó khăn, cơ hội, thách thức), trên cơ sở số liệu thống kê tổng hợp và các số liệu thu thập về: Dân cư; Sử dụng đất; Hạ tầng xã hội; Kiến trúc cảnh quan; Hạ tầng kỹ thuật, các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch và các đồ án, dự án xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt;

Phân tích lựa chọn địa điểm, ranh giới quy mô các khu chức năng cần tuân thủ theo yêu cầu sau:

- Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của vùng, lãnh thổ về quy mô cũng như chức năng sử dụng đất.
- Tiếp cận thuận lợi với hệ thống giao thông liên khu vực.
- Có khả năng kết nối thuận lợi với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài khu vực quy hoạch như: điện, thông tin, cấp nước, thoát nước...
- Kết hợp với quy hoạch các khu chức năng ở khác trong khu vực tạo thành tổ hợp đô thị hoàn chỉnh.
- Thuận lợi về điều kiện xây dựng, tránh được các tác động của thiên tai.
- Có khả năng mở rộng phát triển quy mô diện tích.
- Khả năng đền bù GPMB thuận lợi.
- Hạn chế các ảnh hưởng bất lợi về môi trường đối với các khu vực lân cận.
- Không vi phạm và ảnh hưởng đến các khu di tích lịch sử, công trình văn hóa, danh lam thắng cảnh, các khu vực bảo tồn, hành lang bảo vệ các công trình tầng khu vực.

2. Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên

a. Địa hình

Phân tích đánh giá địa hình khu vực nghiên cứu quy hoạch, độ dốc, hướng dốc nền, các khu vực địa hình chia cắt, cao độ tự nhiên trung bình, các khu vực địa hình đặc trưng. Cao độ khống chế của các công trình trong khu vực có liên quan.

Đánh giá khả năng san lấp tạo mặt bằng các khu chức năng.

b. Địa chất

Thu thập số liệu địa chất công trình, đánh giá khả năng ảnh hưởng đến xây dựng công trình trong khu vực quy hoạch.

c. Khí hậu

Thu thập số liệu khí hậu khu vực nghiên cứu quy hoạch: nhiệt độ, mưa, lũ, gió, bão; độ ẩm không khí, nắng, bức xạ mặt trời;

Đánh giá ảnh hưởng của yếu tố khí hậu đến khu vực quy hoạch.

d. Thủy văn

Thu thập số liệu thủy văn khu vực nghiên cứu quy hoạch: sông, suối, kênh mương thủy nông, chế độ thủy văn, cao độ ngập lụt.

Đánh giá ảnh hưởng của yếu tố thủy văn đến khu vực, đặc biệt là để xác định cốt san nền không chế của khu vực quy hoạch.

3. Phân tích đánh giá hiện trạng

a. Hiện trạng sử dụng đất đai

Tổng hợp số liệu hiện trạng sử dụng đất đai, diện tích, tỷ lệ từng loại đất trong khu vực nghiên cứu.

Phân tích đánh giá hiện trạng các dự án công trình hiện có trong khu vực quy hoạch.

Đánh giá hiện trạng các công trình dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch và các khu vực xung quanh, đặc biệt là các mỏ khai thác đá, đá sét, kho chứa vật liệu nổ công nghiệp. Đề xuất giải pháp phù hợp đối với các dự án đó nếu có ảnh hưởng khi triển khai.

b. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

**** Phân tích giao thông đối ngoại:***

+ Đường bộ: tuyến đường QL21 đoạn đi qua địa bàn xã.

+ Đường thủy: sông Đáy và hệ thống cảng sông Đáy.

**** Giao thông nội bộ:***

- Các tuyến đường dân sinh, phục vụ người dân trong khu vực và giao thông liên xã.

**** Hiện trạng nền, thoát nước mưa:***

- Phân tích đánh giá nền hiện trạng, cao độ hiện trạng và hiện trạng hệ thống thoát nước mưa, hướng thoát nước chính.

**** Hiện trạng cấp nước:***

- Phân tích đánh giá hiện trạng hệ thống cấp nước, nguồn nước sạch, nguồn nước có khả năng khai thác để cung cấp nước cho toàn xã.

* *Hiện trạng cấp điện:*

- Phân tích đánh giá hiện trạng hệ thống cấp điện, nguồn điện, khả năng đáp ứng nguồn điện tương lai.

* *Hiện trạng thoát nước bản và xử lý nước bản:*

- Phân tích đánh giá hiện trạng hệ thống thoát nước bản, hướng thoát nước chính, công trình xử lý nước bản, nguồn xả.

* *Hiện trạng thu gom và xử lý chất thải rắn:*

- Phân tích, đánh giá hiện trạng thu gom và mức độ ô nhiễm chất thải rắn và hướng giải quyết.

3.6 YÊU CẦU CHUNG VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

1. Nguyên tắc

- Tuân thủ vị trí đã được xác định trong quy hoạch chung .
- Kết nối hợp lý với các khu đô thị lân cận
- Đảm bảo cảnh quan kiến trúc công trình, cảnh quan thiên nhiên và bảo vệ môi trường, phát triển bền vững.
- Bố trí đất đai, phân khu chức năng hợp lý, khoa học, chặt chẽ trong dây truyền bố cục, đáp ứng các tiêu chuẩn đã hoạch định, đáp ứng được các yêu cầu quản lý và hiệu quả trong sử dụng đất đai, đảm bảo tính khả thi, thuận tiện linh hoạt trong khai thác sử dụng, giải quyết tốt mối quan hệ về bên trong và bên ngoài khu vực quy hoạch.
- Quy hoạch mạng lưới giao thông hợp lý, đáp ứng nhu cầu lưu thông và phục vụ công nghiệp, là cơ sở để bố trí các hành lang kỹ thuật khác một cách đồng bộ.
- Đảm bảo hợp lý nhất trong việc cung cấp cơ sở hạ tầng và khai thác quỹ đất trong xây dựng và giải phóng mặt bằng.
- Phân kì đầu tư và kế hoạch khai thác quỹ đất hợp lý nhất.
- Lập tối thiểu 2 phương án cơ cấu quy hoạch
- Phân tích ưu nhược điểm từng phương án, đánh giá lựa chọn phương án.

1. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ không gian kiến trúc cảnh quan chung của đô thị và các khu vực lân cận.
- Xác định mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu của công trình xây dựng thuộc các khu chức năng đảm bảo phù hợp với tổng thể không gian trong khu vực.

- Xác định vị trí, quy mô công trình thương mại dịch vụ, cụm các công trình nhà ở thấp tầng, các công trình hạ tầng xã hội, đầu mối hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp nhu cầu sử dụng trong và ngoài phạm vi quy hoạch.
- Đề xuất cụ thể các mô hình nhà ở trong khu vực lập quy hoạch.
- 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 biển chỉ dẫn, cây xanh, sân vườn, mặt nước...
- Quy định cao độ vỉa hè, cao độ xây dựng công trình.

2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

+ *Quy hoạch sử dụng đất theo các khu chức năng:*

Phương án quy hoạch sử dụng đất theo phương án chọn được đề xuất trên cơ sở các nguyên tắc quy hoạch, địa hình tự nhiên và khả năng lựa chọn các loại hình chức năng đô thị.

Xác định cụ thể các khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất trong khu vực quy hoạch **phù hợp với quy hoạch chung đô thị Kim Bảng và các quy hoạch có liên quan được phê duyệt**. Phải có các cơ sở lý luận, phân tích, đánh giá các tiềm năng lợi thế tại khu vực; phân tích nhu cầu phát triển tại các khu vực cả về kinh tế xã hội và đô thị.

Rà soát các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trên địa bàn để bổ sung nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ chung của đô thị. Đề xuất các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị và cấp khu vực, hình thành điểm nhấn về kiến trúc và không gian cho khu vực.

Khu vực nghiên cứu quy hoạch được phân làm các khu chức năng sau:

- Đất ở: bao gồm các loại đất ở như: Đất ở mới, đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang, đất tái định cư...
- Đất dịch vụ: bao gồm các công trình như: *nhà trưng bày giới thiệu sản phẩm, ngân hàng, dịch vụ y tế, dịch vụ ăn uống, dịch vụ văn hóa giải trí, ...*
- Đất xây dựng sân golf và khu vực cảnh quan
- Đất cây xanh, mặt nước : bao gồm cây xanh công viên tập trung, sân TDTT, đất mặt nước cây xanh cảnh quan và cây xanh cách ly.
- Đất đường giao thông:
- Đất hạ tầng kỹ thuật:, bao gồm các công trình như đầu mối hạ tầng kỹ thuật: *Bến, bãi đỗ xe, trạm điện, trạm xử lý nước thải, trạm PCCC....*

+ *Bản đồ quy hoạch sử dụng đất yêu cầu:*

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch: Diện tích đối với các chức năng sử dụng đất; Chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao bình quân.

- Xác định các nguyên tắc cơ bản phân bố, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng trên cơ sở định hướng Quy hoạch chung Đô thị Kim Bảng và điều kiện tự nhiên, hiện trạng;

- Thể hiện các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao bình quân đối với từng lô đất; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có). Xác định hoặc quy định khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch chung, thiết kế đô thị tại khu vực đã được duyệt (*tầng cao, chiều cao công trình, khoảng lùi xây dựng, hệ số sử dụng đất...*). Bố cục không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch với không gian các khu vực trung tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng.

- Xác định từng khu vực trọng tâm, tạo lập bản sắc không gian, kiến trúc cho từng khu chức năng trong khu vực. Rà soát, đánh giá hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chung tại khu vực đề xuất đáp ứng nhu cầu cho các khu dân cư trong khu vực. Tôn trọng hiện trạng, cải tạo chỉnh trang để đồng bộ với quy hoạch mới. Các khu chức năng phải tạo lập được hình ảnh riêng của khu đô thị hướng tới đô thị kiểu mẫu.

- Xác định 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.

- Xác định 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 công cộng – dịch vụ, trường học, nhà văn hóa, nhà ở...*), loại hàng rào bao quanh các lô đất xây dựng và quy định cao độ vỉa hè, cao độ xây dựng công trình, biển chỉ dẫn đảm bảo thông nhất trên các tuyến trên khu vực.

4. Thiết kế đô thị

Đề xuất được các giải pháp thiết kế đô thị đáp ứng nhu cầu kiểm soát thực hiện theo các giải pháp quy hoạch của đồ án, đảm bảo các nội dung theo quy định.

5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ quy hoạch chung đô thị Kim Bảng và các quy hoạch có liên quan được UBND tỉnh phê duyệt.

* *Giao thông:*

- Phân tích, đánh giá hiện trạng giao thông khu vực.
- Định hướng quy hoạch giao thông đối ngoại.

- Dự báo nhu cầu vận tải .

Định hướng giao thông đảm bảo yêu cầu:

- Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa khu vực với bên ngoài, giữa các khu chức năng với nhau, đảm bảo mỹ quan các khu vực chức năng và các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật.

- Tận dụng tối đa hiện trạng tự nhiên và hạ tầng cơ sở đã có, tránh phá vỡ đảo đắp lớn.

- Khai thác triệt để hệ thống giao thông đối ngoại.

- Bố trí hợp lý mạng lưới giao thông làm cơ sở để bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác trong khu vực.

- Tạo nên mối quan hệ đồng bộ thích hợp giữa giao thông đối nội và đối ngoại nhằm đảm bảo tốt sự liên hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các vùng phụ cận và các đô thị bên ngoài.

- Mạng lưới cần đơn giản, phân cấp đường chính, đường phụ rõ ràng nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông an toàn, thông suốt, phù hợp với địa hình và đặc thù riêng của khu vực để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

Bản đồ quy hoạch Giao thông yêu cầu:

Xác định mạng lưới đường giao thông, **lộ giới, tim và cao độ** các tuyến đường (***cấp đô thị, cấp khu vực và đường khu vực của cấp nội bộ***) trong khu quy hoạch, vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông với các đường khu vực đảm bảo êm thuận, thông suốt.

* **Chuẩn bị kỹ thuật - San nền - Thoát nước mưa:**

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung; Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật; Thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) và tính toán khối lượng đào đắp.

+ Thoát nước mưa:

- Quy hoạch mạng thoát nước mưa hoàn chỉnh, phù hợp với điều kiện hiện trạng và thực tế phát triển.

- Các giải pháp phòng chống và xử lý ngập lụt.

- Nước mưa được xả thẳng vào nguồn (sông, hồ gần nhất bằng cách tự chảy).

- Khi thoát nước mưa không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

- Không xả nước mưa vào những vùng trũng không có khả năng tự thoát, vào các ao tù nước đọng và vào các vùng dễ gây xói mòn.

- Phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình thoát ra sông và các kênh nhỏ, đảm bảo thoát nước tự chảy dễ dàng, không gây ú đọng, úng ngập cục bộ.

- Tận dụng thoát nước theo các tuyến đường giao thông, kết hợp thoát nước của đường với nước thoát từ các khu chức năng.

- Lựa chọn hệ thống cống thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải để đảm bảo vệ sinh môi trường lâu dài, mạng lưới phân tán theo hình nhánh cây.

- Lựa chọn vật liệu xây dựng.

- Bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế việc đào đắp. Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với các dự án lân cận, đảm bảo đầu nổi thoát nước phù hợp. *Xác định quy mô, kết cấu các tuyến mương hoàn trả (thỏa thuận với Sở Nông nghiệp và PTNT và công ty khai thác công trình thủy lợi – nếu có).* 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...

* *Cấp nước:*

Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu cấp nước (*dân cư đô thị, các công trình công cộng – dịch vụ, giáo dục*) và khu dân cư hiện trạng, từ đó đề xuất nguồn cấp nước sinh hoạt, cấp nước chữa cháy (*mạng vòng, cắt...*). Tính toán thủy lực, tổn thất đường ống để lựa chọn các thông số kỹ thuật cho phù hợp (*bể chứa, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật khác*). Đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước

* *Cấp điện:*

Đánh giá hiện trạng lưới điện, đề xuất giải pháp xử lý khi triển khai quy hoạch. 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 an toàn, đủ nhu cầu chiếu sáng và đóng góp vào cảnh quan khu vực. (*Mạng điện thiết kế đi ngầm*).

* *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.

Bố trí hệ thống hào kỹ thuật để đi ngầm đường dây thông tin liên lạc, cáp điện,...; hệ thống công trình ngầm (nếu có), đảm bảo khu đô thị hình thành đồng bộ, mỹ quan và thuận lợi khi vận hành sử dụng.

* *Quy hoạch thoát nước thải và VSMT:*

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. Đề xuất giải pháp quy hoạch cho các khu xử lý chất thải, lựa chọn

công nghệ xử lý nước thải phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế và khả năng quản lý của địa phương

- **Kiểu hệ thống thoát nước:** Là mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn. Hệ thống thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Lựa chọn vật liệu xây dựng

- **Trạm xử lý nước thải:**

+ Xác định Công suất trạm xử lý

+ Xác định tiêu chuẩn nước thải theo Quy chuẩn KT Quốc gia về nước thải công nghiệp- QCVN 40- 2011/BTNMT

+ Xác định điểm xả nước

+ Nước thải từ khu vực quy hoạch chỉ được đầu nối vào hệ thống tiêu nước sau khi xử lý đạt cột A theo quy định tại TCKT 01:2018/TCTL quy định kỹ thuật xả nước thải vào công trình thủy lợi trước khi xả ra kênh mương.

- Nghĩa trang: Xác định các khu vực di dời, đóng cửa hoặc bố trí tập trung mới theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng và các quy hoạch có liên quan. Đối với các vị trí nhỏ lẻ rải rác trong khu vực, từng bước di dời về khu nghĩa trang tập trung theo Nghị quyết 18/NQ-HĐND của tỉnh. Có các giải pháp xử lý đảm bảo môi trường, cảnh quan đối với khu dân dụng trong khu vực.

6. Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch:

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

3.7 YÊU CẦU VỀ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC)

1. Yêu cầu chung

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược ĐMC: Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn...; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên; phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch;

2. Quy trình thực hiện ĐMC

Quá trình thực hiện ĐMC thông qua các bước chính sau:

- Sàng lọc và xác định phạm vi

- Xác định các bên liên quan và các vấn đề môi trường cần đánh giá.
- Phân tích xu thế diễn biến môi trường khi không thực hiện QHXD.
- Đánh giá mục tiêu và các định hướng.
- Đánh giá các tác động môi trường và các giải pháp tổng thể giảm thiểu và khắc phục.
- Lập báo cáo ĐMC
- Quản lý và giám sát

Dựa trên các kinh nghiệm thực tiễn về ĐMC tại Việt Nam, phương pháp tiếp cận ĐMC được đề xuất nên tập trung vào các phương pháp phân tích sau đây, những phương pháp này được lựa chọn sử dụng do chúng có thể giải quyết được vấn đề nguồn dữ liệu thiếu và không chính xác.

- Đồ thị và sơ đồ mô tả sự thay đổi của các vấn đề môi trường hoặc các tác nhân theo thời gian dựa trên việc phân tích số liệu định lượng. Điều này bao gồm việc mô phỏng các dữ liệu cơ bản hay mối quan hệ tương hỗ giữa các nguồn gây tác động với các thay đổi liên quan về các vấn đề môi trường đã được đưa ra trong phân tích.

- Đánh giá của chuyên gia sẽ cung cấp các mô tả định tính các khuynh hướng chung của các vấn đề môi trường, tác nhân chính, quy mô, tác động và bất kỳ vấn đề liên quan đến các tác động và rủi ro.

- Bản đồ các mô hình phát triển không gian và ảnh hưởng của chúng đến các hợp phần môi trường chính với tỷ lệ bản đồ thích hợp.

Cụ thể các bước chính thực hiện ĐMC như sau:

Bước 1: Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, xác định phạm vi ĐMC

Bước 2: Xác định các mục tiêu và vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng

Bước 3: Phân tích hiện trạng và diễn biến môi trường khi chưa lập quy hoạch xây dựng

Bước 4: Phân tích diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng

Bước 5: Đề xuất các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động, lập kế hoạch giám sát môi trường

3. Nội dung báo cáo trong quy hoạch phân khu:

Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, vệ sinh môi trường, điều kiện xã hội của khu vực...

Đánh giá diễn biến môi trường khu vực, dự báo, so sánh các tác động môi trường của các phương án quy hoạch trên cơ sở mật độ xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, bố trí các khu chức năng.

Tổng hợp, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch, đề xuất các khoảng cách ly bảo vệ môi trường cho các khu chức năng, các khu vực cấm xây dựng.

CHƯƠNG IV: HỒ SƠ SẢN PHẨM

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

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, bao gồm:

Stt	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000
2	Các bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/2.000
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	Các bản đồ quy hoạch hệ thống kỹ thuật và môi trường : + Bản đồ quy hoạch giao thông + Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật. + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng. + Bản đồ quy hoạch cấp nước. + Bản đồ quy hoạch nước thải và quản lý CTR. + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc. + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống. + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/2000
7	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 có lồng ghép với bản đồ địa chính theo hệ tọa độ VN2000).

4.2. Thành phần văn bản:

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

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

- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt 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 07 bộ hồ sơ đen trắng và 01 bộ màu, 1 đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

4.3. 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 vốn quy hoạch - Sở Xây dựng Hà Nam.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định.

- Thời gian thực hiện: không quá 09 tháng từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Việc tổ chức lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch thực hiện theo quy định hiện hành.

- Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

4.4. Khái toán kinh phí lập quy hoạch:

1. 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:

- Loại quy hoạch: Quy hoạch phân khu.

- Tỷ lệ bản đồ: 1/2000.

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch phân khu: khoảng **498 ha**.

- Dân số dự kiến khoảng 15.000 người.

2. Dự toán chi phí tư vấn (*Có phụ lục dự toán kèm theo*).

CHƯƠNG V: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam, Sở Xây dựng Hà Nam và các cơ quan ban ngành có thẩm quyền liên quan xem xét, thẩm định và phê duyệt “**Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nghỉ dưỡng cao cấp và đô thị sinh thái tại xã Liên Sơn, Thi Sơn, huyện Kim Bảng.**” để Chủ đầu tư làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành./.