

**ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH HÀ NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND Hà Nam, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và du lịch làng nghề gỗ mỹ nghệ Lý Nhân**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 28/5/2019 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và du lịch làng nghề gỗ mỹ nghệ Lý Nhân; Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và du lịch làng nghề gỗ mỹ nghệ Lý Nhân; Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 28/02/2020 về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và du lịch làng nghề gỗ mỹ nghệ Lý Nhân theo hình thức PPP (hợp đồng BT); Văn bản số 284/UBND-GTXD ngày 28/01/2022 về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết và bổ sung quy mô đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và du lịch làng nghề gỗ mỹ nghệ Lý Nhân;*

*Căn cứ Kết luận của Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị Giao ban tuần ngày 29/6/2022;*

*Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân (tại Tờ trình số 124/TTr-UBND 05/5/2022); của Công ty TNHH Hà Phương (tại Tờ trình số 32/TTr-HP ngày 02/5/2022); của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 1426/TTr-SXD ngày 20/6/2022, kèm theo Báo cáo thẩm định số 1425/BC-SXD ngày 20/6/2022).*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và du lịch làng nghề gỗ mỹ nghệ Lý Nhân; với những nội dung chính như sau:

### 1. Lý do điều chỉnh

- Cập nhật một số nội dung theo điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lý Nhân đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 1269/QĐ-UBND ngày 20/7/2021): Điều chỉnh tăng lộ giới đường D3 (đoạn dự kiến nấn tuyến QL.38B) từ 17,5m thành 30,0m.

- Điều chỉnh để đảm bảo về chỉ tiêu bãi đỗ xe tĩnh, công trình trường mầm non theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Điều chỉnh Cơ quan tổ chức lập quy hoạch cho phù hợp với quy định.

### 2. Nội dung điều chỉnh

#### 2.1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

- Điều chỉnh Chủ đầu tư (Cơ quan tổ chức lập quy hoạch) từ Công ty Hà Phương (theo Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 của UBND tỉnh) thành Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết là Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân.

- Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân.

**2.2. Quy mô dân số:** bổ sung quy mô dân số quy hoạch: 2.700 người (do Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 chưa đề cập, làm cơ sở tính toán các chỉ tiêu sử dụng đất về trường học, cây xanh, bãi đỗ xe, nhà văn hóa,...).

**2.3 Quy hoạch, cơ cấu sử dụng đất:** điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất theo hướng cập nhật Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lý Nhân (cập nhật quy mô mặt cắt tuyến đường D3 - tuyến QL.38B đoạn nấn tuyến), bổ sung các chỉ tiêu sử dụng đất (cây xanh, bãi đỗ xe...), các công trình công cộng còn thiếu (trường mầm non) theo quy định; tăng tỷ trọng đất sản xuất làng nghề và đất thương mại dịch vụ để đáp ứng nhu cầu sản xuất và trưng bày giới thiệu, bán sản phẩm (Theo Báo cáo số 34/BC-UBND ngày 07/6/2021 của UBND thị trấn Vĩnh Trụ về việc khảo sát nhu cầu đất sản xuất và trưng bày giới thiệu, bán sản phẩm gỗ huyện Lý Nhân gồm 12 cơ sở; Đơn đề nghị ngày 01/6/2021 của Hiệp hội đồ gỗ mỹ nghệ Nhân Khang gồm 21 cơ sở); điều chỉnh cục bộ một số hạng mục HTKT (cấp, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc) đảm bảo thuận lợi trong công tác triển khai thực hiện; đồng thời không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực lập điều chỉnh quy hoạch. Nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

#### a) Quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh giảm (không thực hiện) các ô đất trong khu lập quy hoạch gồm: đất ở mới OM01 ÷ OM04, OM17, OM18; đất cây xanh CX9, CX10 chuyển thành đất sản xuất làng nghề XN - 05, XN - 06 đất thương mại dịch vụ DV-07; đất cây xanh CX8, CX36÷CX39.

- Điều chỉnh giảm diện tích lô đất cây xanh CX11, CX12 để tăng bề rộng tuyến đường D3 (tuyến đường QL.38B đoạn nấn tuyến) phù hợp với điều chỉnh quy hoạch vùng huyện Lý Nhân được phê duyệt.

- Điều chỉnh đất CC01 (nhà văn hóa) thành đất bãi đỗ xe BX-02 và đất nhà văn hóa CC-01 (do quỹ đất nhà văn hóa trước đây bố trí khá lớn trong khi đó quy định đối với nhà văn hóa nhóm ở tối thiểu khoảng 500m<sup>2</sup>; việc điều chỉnh diện tích còn lại sang đất bãi đỗ xe cũng nhằm mục đích phục vụ công cộng, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng đất và vẫn đáp ứng đủ chỉ tiêu theo quy chuẩn quy định).

- Điều chỉnh giảm diện tích các lô đất ở mới OM05 ÷ OM16 để bố trí đất trường mầm non CC-04 (tại phần điều chỉnh giảm lô đất OM 10), tăng diện tích đất cây xanh trong khu ở (bổ sung các lô CX20÷CX35 và tăng diện tích lô CX18, CX19) đảm bảo chỉ tiêu về quy mô và bán kính phục vụ của công trình công cộng cấp đơn vị ở, chỉ tiêu cây xanh, chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liên kế theo quy định.

**b) Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh thay đổi như sau:**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 05/6/2019		Điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất sản xuất làng nghề	XN	54.524,0	13,50	63.196,2	15,65	+8.672,2
2	Đất thương mại dịch vụ	DV	25.213,8	6,24	30.116,0	7,46	+4.902,2
3	Đất công cộng	CC	3.575,6	0,89	4.591,4	1,14	+1.015,8
	Đất nhà văn hóa mới	CC 01	2.284,7	0,57	800,5	0,20	-1.484,2
	Đất nhà văn hóa cũ	CC 02	548,9	0,14	548,9	0,14	-
	Đất trạm thủy nông hiện trạng	CC 03	742,0	0,18	742,0	0,18	-
	Đất trường mầm non	CC 04	0,0	0,00	2.500,0	0,62	+2.500,0
4	Đất ở		115.858,2	28,70	81.877,1	20,28	-33.981,1
	Đất ở hiện trạng	OC	26.750,6	6,63	26.750,6	6,63	-
	Đất ở mới	OM	89.107,6	22,07	55.126,5	13,65	-33.981,1
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3.925,2	0,97	3.925,2	0,97	-
6	Đất cây xanh, mặt nước		61.439,3	15,22	76.424,0	18,93	+14.984,8
	Đất cây xanh	CX	39.667,3	9,82	54.790,0	13,57	+15.122,7
	Đất mặt nước	MN	21.772,0	5,39	21.634,0	5,36	-138,0
7	Đất giao thông		139.219,9	34,48	143.626,0	35,57	+4.406,2
	Đất giao thông		131.077,4	32,46	131.624,4	32,60	+547,0
	Đất bãi đỗ xe		8.142,5	2,02	12.001,7	2,97	+3.859,2
	<b>Tổng</b>		<b>403.756,0</b>	<b>100,0</b>	<b>403.756,0</b>	<b>100,0</b>	

**c) Quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:**

- Điều chỉnh kích thước các thửa đất ở, lô đất công cộng, thương mại theo các nội dung điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất.

- Đất sản xuất làng nghề sau điều chỉnh gồm 6 lô đất (từ lô XN01÷XN06) với chiều sâu lô đất từ 35,0m÷89,0m, chiều rộng lô đất căn cứ nhu cầu thực tế của các hộ thuê đất sản xuất và được xác định cụ thể trong quá trình thu hút đầu tư.

- Đất dịch vụ (khu trưng bày sản phẩm các hộ kinh doanh) sau điều chỉnh gồm 06 lô đất (từ DV02÷DV07) với chiều sâu lô đất 20,0m, chiều rộng lô đất được xác định cụ thể trong quá trình thu hút đầu tư.

- Đất ở liền kề sau khi điều chỉnh gồm 13 lô đất từ lô OM05÷OM15; OM19, OM20 với tổng số 528 thửa đất (lô OM05, OM06 mỗi lô gồm 44 thửa; lô OM07, OM08, mỗi lô gồm 54 thửa; lô OM09 gồm 56 thửa, lô OM10 gồm 32 thửa; lô OM11, OM12 mỗi lô gồm 52 thửa; lô OM13, OM14 mỗi lô gồm 38 thửa; lô OM20 gồm 36 thửa; lô OM15, OM19 mỗi lô gồm 14 thửa). Diện tích từ 100÷150m<sup>2</sup>/thửa, trung bình khoảng 100m<sup>2</sup>/thửa, mặt tiền mỗi thửa rộng trung bình 5,0m.

#### **d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Hệ thống giao thông:

+ Điều chỉnh quy mô mặt cắt tuyến đường D3 (đoạn dự kiến nắn tuyến QL.38B) từ 5,0m (hè)+ 10,5m (lòng đường) + 2,0m (hè) + 23,0m (cây xanh và mương hoàn trả) = 40,5m thành: 6,0m (hè)+ 7,5m (lòng đường) + 3,0m (DPC) + 7,5m (lòng đường) + 6,0m (hè) + 10,5m (cây xanh và mương hoàn trả) = 40,5m.

+ Điều chỉnh giảm (không thực hiện) tuyến đường D1; dịch chuyển tuyến đường D2 (về phía Tây), tuyến đường D4 (về phía Đông) (quy mô mặt cắt tuyến D2 và D4 được giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt).

+ Tuyến đường D7 được dịch chuyển (về phía Tây) và kéo dài tạo kết nối đồng bộ với tuyến đường N2 với tuyến đường N4.

+ Bổ sung, kết hợp chỉnh trang tuyến đường tiếp giáp khu dân cư rộng 5,0m kết nối với hệ thống giao thông mới của khu quy hoạch, đảm bảo việc đi lại của người dân trong khu vực làng xóm hiện trạng.

+ Bổ sung bãi đỗ xe BX-02 quy mô 3.859,2m<sup>2</sup> vị trí tiếp giáp trường mầm non và nhà văn hóa, một số khu vực được bố trí kết hợp trong khu đất cây xanh cảnh quan trong nhóm nhà ở đáp ứng nhu cầu cho dân cư trong khu lập quy hoạch.

- Quy hoạch san nền: Điều chỉnh giải pháp san nền một số lô đất cho phù hợp với các tuyến đường giao thông được điều chỉnh. Các nội dung về hướng thoát nước, cao độ san nền được giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Điều chỉnh giảm không thực hiện các tuyến cống thoát nước D600, D800 trên đường D1.

+ Bổ sung tuyến cống D400 trên đường giáp khu dân cư phía Tây đảm bảo tiêu thoát nước cho khu dân cư hiện trạng.

+ Điều chỉnh các tuyến cống thoát nước mưa do điều chỉnh của các tuyến đường (tuyến cống D600 trên đường D2 thành D800, D1000; tuyến cống thoát nước mưa trên đường D3 từ bố trí cống D400 một phía sang bố trí hai bên hè đường; tuyến cống thoát nước mưa trên các tuyến đường D4, D7).

- Quy hoạch cấp nước: Điều chỉnh các tuyến ống cấp nước và nhu cầu dùng nước tại vị trí điều chỉnh các ô đất và tuyến đường giao thông (*khu vực các lô đất OM 01 ÷ OM 04, OM 17, OM 18 điều chỉnh thành đất sản xuất làng nghề, khu vực tiếp giáp dân cư hiện trạng phía Tây và tuyến ống cấp nước trên đường D4, D7*).

- Hệ thống thoát nước thải: Điều chỉnh các tuyến cống thoát nước thải tại vị trí điều chỉnh các ô đất và tuyến đường giao thông (*khu vực các lô đất OM 01 ÷ OM 04, OM 17, OM 18 điều chỉnh thành đất sản xuất làng nghề, đất thương mại, đất cây xanh; khu vực tiếp giáp dân cư hiện trạng phía Tây và tuyến ống cấp nước trên đường D4, D7*).

- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng: Điều chỉnh vị trí đặt trạm biến áp, tuyến đường điện sinh hoạt, điện chiếu sáng tại khu vực điều chỉnh các ô đất và tuyến đường giao thông (*khu vực các lô đất OM 01 ÷ OM 04, OM 17, OM 18 điều chỉnh thành đất sản xuất làng nghề, đất thương mại, đất cây xanh; khu vực tiếp giáp dân cư hiện trạng phía Tây và tuyến đường điện trên đường D4, D7*).

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn Khu đất sản xuất làng nghề được phân loại theo đúng quy định và xử lý tại nguồn. Chất thải sinh hoạt khu nhà ở được phân loại riêng và thu gom định kỳ theo loại rác, tổ chức thu gom rác trong các nhóm nhà, đặt các thùng đựng rác bán kính từ 200m ÷ 300m (*ưu tiên đặt gần những công trình công cộng đảm bảo tính thẩm mỹ, phù hợp, hài hòa với không gian xung quanh*). Rác thải được đưa về điểm tập trung CTR của khu vực và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh để xử lý theo quy định.

- Quy hoạch thông tin liên lạc:

+ Nguồn cáp viễn thông: được cấp từ tổng đài viễn thông của khu vực. Dây dẫn điện thoại, internet và truyền hình cáp được đi ngầm trong hệ thống ống luồn cáp đi ngầm trên vỉa hè hoặc đất hạ tầng sau lô.

+ Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

- Đánh giá môi trường chiến lược: các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường:

+ Bố trí hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải được thu gom về nơi xử lý tập trung đạt quy chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom CTR nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.

+ Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch.

+ Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.

+ Tổ chức, phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.

**e) Các nội dung khác:** Thực hiện theo Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định Quản lý xây dựng theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và du lịch làng nghề gỗ mỹ nghệ Lý Nhân”.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân: chịu trách nhiệm tổ chức công bố quy hoạch và triển khai thực hiện quy hoạch đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

2. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm chương trình phát triển đô thị từng đô thị, khu vực phát triển đô thị theo quy định; chịu trách nhiệm toàn diện trước Pháp luật việc tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh về quản lý nhà nước thuộc lĩnh vực nhà ở theo Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành; các quy định liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở.

- Các dự án phát triển nhà ở được phê duyệt phải tuân thủ yêu cầu về phát triển nhà ở như phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

- Hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng, hình thức công khai quy hoạch xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng, cấm mốc giới xây dựng theo đúng quy định; hoàn thiện cập nhật các quy hoạch có liên quan theo quy định.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Trên cơ sở quy hoạch chi tiết được duyệt, hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân hoàn thiện dự án theo đúng quy định.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân; Giám đốc Công ty Hà Phương và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4(10);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP(4), GTXD, TNMT, TH;
- Lưu VT, GTXD<sub>(DH)</sub>.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Anh Chức**