

MỤC LỤC:

I. PHẦN MỞ ĐẦU	2
1. Cơ sở thiết kế:	2
2. Sự cần thiết phải lập quy hoạch.	3
II. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.....	3
III. 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
IV. CÁC YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.....	10
V. HỒ SƠ SẢN PHẨM	14
VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.	15
VII. PHẦN KẾT LUẬN	15

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1. Cơ sở thiết kế:

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 16-NQ/TU ngày 15/9/2021 của Tỉnh ủy về việc phát triển đô thị;

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; Căn cứ Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 2239/UBND-GTXD ngày 22/8/2022 về việc chủ trương nghiên cứu đề xuất dự án Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp du lịch trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.30.22).

Căn cứ các văn bản của Sở xây dựng: Văn bản số/QĐ-SXD ngày / /2022 về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà thầu vận Lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp du lịch trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng; Văn bản số /SXD-QHKT ngày / /2022 về việc Quy mô và

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)

kinh phí lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp du lịch trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng.

2. Sự cần thiết phải lập quy hoạch.

Xã Thụy Lôi là một trong những xã nằm gần với trung tâm của huyện Kim Bảng, có các tuyến đường rất quan trọng của quốc gia và của tỉnh như Quốc lộ 21B, đường Vành đai 5 thủ đô (đoạn trùng với đường 21 mới), và tuyến đường tâm linh T3 chạy qua. Với nhiều lợi thế về vị trí, kinh tế đang từng bước phát triển, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật từng bước được xây dựng và đi vào hoạt động. Các khu dân cư của xã phát triển tập trung tại các khu vực nhất định với mật độ khá cao. Các công trình công cộng trung tâm của xã như: trạm y tế, trường học, bưu điện được xây dựng ở khu vực xung quanh UBND xã. Khu du lịch Tam Chúc tại thị trấn Ba Sao được hình thành, cùng với đó là các khu sân golf Kim Bảng và sân golf Trượng Lĩnh. Lượng khách du lịch đến các điểm trong chuỗi du lịch, tham quan này ngày một tăng lên, nhu cầu đón và phục vụ khách du lịch cũng ngày càng tăng lên. Cùng với đó nhu cầu về những hình thái du lịch trải nghiệm, điểm dừng chân đón khách du lịch, phục vụ ăn uống, mua sắm đồ lưu niệm du lịch trở nên cần thiết và ngày một tăng. Cùng với sự phát triển của toàn khu vực, nhu cầu về đất ở, về một khu ở mới phục vụ cho nhu cầu sử dụng đất của nhân dân trong khu vực cũng tăng lên và rất cần thiết.

Ngoài ra Dự án xây dựng một khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp du lịch sinh thái trải nghiệm khi được triển khai sẽ góp phần tạo thêm sự kết nối hạ tầng kỹ thuật giữa khu dân cư hiện trạng và khu vực dự án, thay đổi tích cực diện mạo, cảnh quan dân cư chung của toàn xã.

Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch nằm ven đê sông Đáy chủ yếu là đất cây lúa, nương thùy lợi nằm tiếp giáp với đường quốc lộ 21B và khu vực đất nông nghiệp, đây là khu ở mới nên cần được quy hoạch để quản lý đất đai tránh tình trạng xây dựng tự phát, phù hợp với quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đã được phê duyệt đồng thời thu hút các nguồn vốn của nhân dân thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phục vụ cho phát triển kinh tế của địa phương và của huyện.

Với những lý do trên cho thấy sự cần thiết phải lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng để làm cơ sở pháp lý cho việc thực hiện, triển khai các bước tiếp theo của Dự án.

II. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng

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

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

3.1. Mục tiêu:

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)

- Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng và kết nối đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị - dịch vụ thương mại từ sông Nhuệ đến sông Đáy (phân khu 2).

- Là điểm đến, thu hút khách du lịch với một chuỗi hoạt động, dịch vụ, tiện nghi được cung cấp nhằm mục đích khai thác thể mạnh, có thể đáp ứng nhu cầu trải nghiệm của du khách với các hoạt động chế biến nông sản kết hợp với du lịch trải nghiệm, đảm bảo kết nối với các dự án đã, đang triển khai trong khu vực.

- Hình thành khu dân cư mới kết nối với khu vực dân cư hiện hữu, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định.

3.2. Tính chất:

- Là khu vực sản xuất, chế biến nông sản kết hợp phát triển các hoạt động du lịch trải nghiệm đặc trưng của vùng miền.

- Là khu dân cư mới có mật độ xây dựng thấp được đầu tư xây dựng mới hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3.3. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng **4,8ha** trong đó:

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 200 người.

(Các chỉ tiêu về quy mô diện tích, chỉ tiêu dự báo quy mô dân số quy hoạch sẽ được cụ thể hóa và điều chỉnh trong quá trình lập đề án quy hoạch cho phù hợp).

3.4. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thuộc địa bàn xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng, có vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng thôn Trung Hoà.
- + Phía Nam giáp khu dân cư và đường hiện trạng.
- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng thôn Trung Hoà.
- + Phía Tây giáp hành lang đê sông Đáy.

3.5. Điều kiện tự nhiên

a. Địa hình

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch không có dân cư sinh sống tuy nhiên lại tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng thôn Trung Hoà ở phía Đông và phía Bắc, đây là điều kiện để phát triển dân cư trong khu vực nghiên cứu quy hoạch. Tiếp giáp phía Nam khu vực nghiên cứu là khu đất giá quyền sử dụng đất của xã Thụy Lôi đã hình thành và có dân cư sinh sống

- Địa hình, địa mạo: Là khu vực trồng lúa, đất nông nghiệp nên cao độ tương đối đồng đều. Cao độ thấp nhất (đáy ao) là +1,05m. Cốt đường đê sông Đáy phía Tây hiện trạng khoảng +7,70 ÷ 7,77m. Cốt khu vực trồng lúa khoảng +2,02 ÷ 2,17m

b. Khí hậu

Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, thuộc đồng bằng Bắc Bộ. Các số liệu đặc trưng về khí hậu như sau:

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)

* **Nhiệt độ:**

Nhiệt độ không khí trung bình năm là: 23,30C

Nhiệt độ không khí trung bình mùa hè: 27,40C

Nhiệt độ không khí trung bình mùa đông: 19,20C

* **Độ ẩm:**

Độ ẩm trung bình hàng năm là: 68%

Độ ẩm tương đối thấp nhất tuyệt đối năm: 11%

Độ ẩm tương đối cao nhất trung bình năm: 84%

Độ bốc hơi: Lượng bốc hơi trung bình năm là 845,6mm

Sương mù: Số ngày sương mù trung bình năm là 9,5 ngày

* **Lượng mưa:**

Lượng mưa trung bình năm : 1889 mm

Lượng mưa ngày lớn nhất: 333 mm.

Số ngày mưa trung bình năm : 161 ngày

* **Gió:**

Hướng gió thịnh hành chính trong năm, mùa đông theo hướng Bắc, Tây Bắc; mùa hè theo hướng Nam, Tây Nam.

Tốc độ gió trung bình 2m/s. Tốc độ gió lớn nhất 36 m/s xảy ra khi có bão.

c. Thủy văn:

Khu vực nghiên cứu nằm phía Đông sông Đáy, chịu ảnh hưởng trực tiếp chế độ thủy văn của sông Đáy.

d. Địa chất công trình:

Hiện chưa có số liệu khoan thăm dò địa chất trên toàn bộ khu vực nghiên cứu. Căn cứ các công trình nhà dân đã xây dựng gần khu vực và căn cứ theo số liệu về đồ án Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, thì địa chất khu vực đảm bảo xây dựng các công trình dân dụng, thương mại dịch vụ cấp II, III và xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị thiết yếu khác. Tuy nhiên cần lưu ý cách xử lý nền móng trước khi xây dựng.

e. Không gian kiến trúc cảnh quan:

Là khu đất nằm ở khu vực đất nông nghiệp dọc đê sông Đáy xung quanh là khu dân cư hiện hữu. Đa số các công trình là nhà kiên cố, bán kiên cố. Nhà ở có kiến trúc nhà ở nông thôn đồng bằng Bắc bộ. Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có một số công trình hiện hữu tuy nhiên chỉ là các nhà tạm, lán tạm.

3.6 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

* **Hiện trạng nền xây dựng:**

Cao độ thấp nhất (đáy ao) là +1,05m. Cốt đường đê sông Đáy phía Tây hiện trạng khoảng +7,70 ÷ 7,77m. Cốt khu vực trồng lúa khoảng +2,02 ÷ 2,17m

* **Hiện trạng thoát nước mưa:**

Nước mặt được thoát tự nhiên xuống khu vực ao hồ dọc đê sông Đáy và thoát ra sông Đáy ở phía Nam thông qua hệ thống kênh mương, và trạm bơm.

b. Hiện trạng giao thông

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)

- Phía Tây là tuyến đường bê tông đê sông Đáy và phía Nam là tuyến đường bê tông hiện trạng có về rộng mặt đường khoảng $3,5m \div 7,5m$.

- Ngoài ra còn các tuyến đường đất, bờ thửa nội đồng đi vào khu vực sản xuất nông nghiệp.

c. Hiện trạng cấp nước

Hiện tại, trên đường QL21B đã có đường ống cấp nước D200 từ nhà máy nước Phủ Lý 2. Đây dự kiến sẽ là nguồn cấp nước sạch cho khu vực.

d. Hiện trạng cấp điện

* Lưới điện trung, hạ thế và chiếu sáng:

- Trong khu vực quy hoạch có tuyến đường điện hạ thế cấp điện sinh hoạt cho khu vực dân cư hiện trạng. Ngoài ra còn có tuyến đường điện 35Kv từ trạm 110Kv Lê Hồ đi qua khu vực nghiên cứu cấp điện cho khu dân cư hiện trạng thôn Trung Hòa.

- Lưới điện hạ thế trong khu dân cư lân cận chủ yếu là lưới điện hạ thế cho khu dân cư nông thôn. Đường dây hạ thế đi trên cột bê tông ly tâm, cột chữ H

e. Hiện trạng thoát nước và vệ sinh môi trường (VSMT)

* Thoát nước thải:

- Hiện tại trong ranh giới khu vực thiết kế chưa có hệ thống thoát nước, nước thải thoát tự nhiên theo độ dốc ra các khu vực trũng.

- Các hộ gia đình khu vực lân cận sử dụng xí tự hoại, nước sau khi xử lý sơ bộ tự thấm xuống đất ra các khu vực trũng gây nguy cơ ô nhiễm nước mặt và nước ngầm.

* Rác thải.

- Chất thải rắn thu gom và đưa về khu tập kết rác tập trung của xã.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất ở mới: Do đặc thù tính chất khu vực nghiên cứu là khu dân cư mới, khu vực chế biến nông sản kết hợp với du lịch trải nghiệm, các khu vực đất ở được định hướng chia thành các lô có diện tích tương đối lớn, do đó chỉ tiêu đất ở tối thiểu khoảng $45m^2$ /người;

- Đất công trình dịch vụ, công cộng: $8 \div 12m^2$ /người.

- Đất cây xanh:

+ Đất cây xanh vườn hoa công cộng: $\geq 2m^2$ /người (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng toàn đô thị).

+ Cây xanh đường: trồng cây xanh tất cả các tuyến đường phố chính.

- Mật độ xây dựng:

+ Công trình công cộng dịch vụ thương mại: $40\% \div 60\%$

+ Đất cây xanh trong từng lô đất xây dựng công trình công cộng $\geq 20\%$ tổng diện tích lô đất.

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)

+ Đất xây dựng nhà ở: Tuân thủ theo bảng 2.8. QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch 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.

- 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)

4.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước sinh hoạt: ≥ 100 lít/người/ngày đêm.

- Cấp nước công cộng và dịch vụ: ≥ 2 lít/m² sàn/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 hỏa: Cấp nước cho cứu hỏa 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 hỏa phải không nhỏ hơn 100mm. Bố trí bổ sung điểm lấy nước (bến lấy nước) tại hồ nước trong các khu nhà ở khi có nhu cầu.

- Thoát nước: 80% cấp nước sinh hoạt.

- Rác thải: 1-1,2 kg/người ngày

- Cấp điện sinh hoạt: ≥ 750 W/ người.

- Công trình thương mại dịch vụ 30W/m² sàn.

- Chiếu sáng đèn đường phố bằng đèn led: đường chính 1,2÷1,6 Cd/m², đường khác 0,4÷1,0 Cd/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.

III. 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

Khảo sát, thu thập tài liệu, phân tích, đánh giá kỹ các điều kiện tự nhiên, môi trường, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các dự án đang triển khai trong khu vực lân cận. Nghiên cứu các vấn đề thực tiễn có liên quan đến nhu cầu về đất ở, đất xuất nông nghiệp và các chức năng khác.

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.

b. Hiện trạng các dự án:

Phân tích đánh giá hiện trạng các dự án công trình hiện có trong khu vực quy hoạch. Cập nhật các dự án, đánh giá hiện trạng các công trình dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch và các khu vực xung quanh. Đề xuất giải pháp phù hợp đối với các dự án đó nếu có ảnh hưởng khi triển khai.

c. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

* *Giao thông nội bộ:*

- Các tuyến đường dân sinh, phục vụ người dân trong khu vực và các trục giao thông chính khu vực.

* *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 khu vực.

* *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.

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)

** 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.

IV. CÁC YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.

1. Nguyên tắc:

- Tuân thủ vị trí đã được xác định trong quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.
- Kết nối hợp lý với các khu chức năng lân cận.
- Đảm bảo cảnh quan kiến trúc công trình, cảnh quan thiên nhiên và bảo vệ môi trường, phát triển bền vững. Hạn chế tối đa việc tác động đến cảnh quan tự nhiên của khu vực.
- 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.
- Phân chia chức năng phù hợp với nhu cầu sử dụng đất cũng như các nhu cầu phục vụ sinh hoạt trong khu ở mới. Tiết kiệm đất đai, tiết kiệm chiều dài hệ thống giao thông, đường dây, đường ống để hạ thấp giá thành xây dựng, đảm bảo tính khả thi của dự án.
- Đất chia lô theo modun phù hợp với nhu cầu thực tế. Chia lô một cách linh hoạt nhằm phục vụ nhu cầu đa dạng của nhân dân đến sinh sống.
- Quy hoạch mạng lưới giao thông hợp lý, đáp ứng nhu cầu lưu thông, 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 kỳ đầu tư và kế hoạch khai thác quỹ đất hợp lý nhất.

2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Bố trí đất đai, phân khu chức năng hợp lý, khoa học, chặt chẽ trong bố cục tổng thể, 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. Đảm bảo cảnh quan kiến trúc công trình, cảnh quan thiên nhiên và bảo vệ môi trường, phát triển bền vững.

- Tạo lập một khu vực quy hoạch có chức năng và cơ cấu sử dụng đất phù hợp với tính chất của một khu dân cư mới cùng với khu vực chế biến nông sản, kết hợp với các mô hình du lịch sinh thái trải nghiệm đồng bộ về hệ thống cây xanh cảnh quan, công trình dịch vụ công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, đáp ứng nhu cầu đầu tư thực tế và đảm bảo sự phát triển lâu dài.

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)

- Xác định cụ thể các khu chức năng trong khu vực quy hoạch (*thực hiện theo Văn bản số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đề án Quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh*).

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (*nếu có*).

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tuân thủ không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Do vị trí khu đất nằm dọc đường đê sông Đáy, vì vậy cần nghiên cứu, khuyến khích bố trí hệ thống các công trình dịch vụ - công cộng hoặc mô hình nhà ở mật độ trung bình thấp, hình thành các công trình, cụm công trình, dãy nhà đồng bộ tạo điểm nhấn về kiến trúc cũng như tăng giá trị sử dụng đất

- Xác định từng khu vực trọng tâm tạo lập bản sắc không gian, kiến trúc cho từng khu chức năng trong khu vực, lưu ý các khu vực bám dọc đường đê sông Đáy và khu vực lân cận với dân cư hiện hữu.

- 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.

- Xác định khoảng lùi của các công trình, quy định cụ thể về khối, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu đảm bảo thống nhất trên các tuyến đường trong khu vực.

- 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.

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. Quy hoạch thống hạ tầng kỹ thuật:

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy định của UBND tỉnh tại Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 v/v Ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh.

5.1 Quy hoạch giao thông:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng giao thông khu vực

* Định hướng giao thông đảm bảo yêu cầu:

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)

- 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 khu đô thị 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 các khu chức năng trong khu vực và các đô thị bên ngoài.

- Mạng lưới giao thông 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 từng khu chức năng để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

Xác định mạng lưới giao thông đường bộ, lộ giới các tuyến đường (đường chính và đường phụ) trong khu quy hoạch, vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt.

5.2 San nền, thoát nước mưa:

Bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc đào đắp. Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành đặc biệt các quy định về hành lang bảo vệ công trình thủy lợi. Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước mặt đảm bảo khả năng thoát nước với các số liệu mưa thiết kế cập nhật trong điều kiện biến đổi khí hậu. 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...

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

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)

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

5.3 Cấp nước:

Đánh giá cụ thể hiện trạng cấp nước trong khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận. Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu cấp nước (*dân cư mới, 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

5.4 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 đủ nhu cầu chiếu sáng và đóng góp vào cảnh quan khu vực. (*Mạng điện thiết kế đi ngầm*).

5.5 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Xác định nhu cầu sử dụng điện thoại, nguồn và tổng đài, vị trí các tủ cáp, mạng cáp thông tin.

Bố trí hệ thống hào kỹ thuật 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.

5.6 Thoát nước thải và VSMT:

Xác định tổng lượng nước thải và rác thải, mạng lưới thoát nước, rà soát các vị trí xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch phân khu để định hướng hệ thống thoát nước thải cho phù hợp.

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.

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.

5.7 Đánh giá môi trường chiến lược:

Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, cảnh quan thiên nhiên. Phân tích, dự báo những tác động tiêu cực ảnh hưởng đến môi

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22) trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch. Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khu vực khi triển khai thực hiện quy hoạch.

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.

5.8. Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư, đề xuất giải pháp về nguồn vốn và đề xuất danh mục các chương trình đầu tư thực hiện theo quy hoạch.

5.9. 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.

V. HỒ SƠ SẢN PHẨM

1. Phần bản vẽ:

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000 - 1/5.000
2	Bản đồ hiện trạng cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT và môi trường	1/500
7	Bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống	1/500
9	Bản vẽ xác định công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có))	Tỷ lệ thích hợp
10	Bản vẽ thiết kế đô thị (theo Quy định của Bộ Xây dựng)	Tỷ lệ thích

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)

	tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD)	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)

2. Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp (kèm theo các bản vẽ A3 thu nhỏ), thuyết minh tóm tắt; Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo).

- Dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch, dự thảo quy định quản lý của đồ án quy hoạch.

- Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

- Số lượng: gồm 07 bộ hồ sơ đen trắng và 01 bộ màu (in Fit 1A0), 1 đĩa USB lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

3. Kinh phí lập Quy hoạch (theo quy định hiện hành, có dự toán kèm theo)

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Hà Nam.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng Hà Nam.
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo luật đấu thầu.

VII. PHẦN KẾT LUẬN

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam, Sở Xây dựng Hà Nam và các cơ quan ban ngành có liên quan xem xét, thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng để Chủ đầu tư có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.