

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

Số: 1541 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nam, ngày 08 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Nam
đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2012;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Kiến trúc năm 2019; 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Thực hiện Quyết định số 1686/QĐ-TTg ngày 26/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Thực hiện Thông báo số 1341-TB/TU ngày 01/11/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Nam đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm; ý kiến chỉ đạo của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 731-CV/BCSD ngày 05/11/2024;

Theo các văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 29/2/2024 phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị Phố Cà, huyện Thanh

Liên; Văn bản số 988/UBND-GTXD ngày 24/5/2024 về việc chủ trương lập 06 đồ án quy hoạch phân khu thuộc quy hoạch chung đô thị Phố Cà và quy hoạch chung đô thị Thái Hà; Văn bản số 1175/UBND-GTXD ngày 24/06/2024 về tiến độ lập các đồ án quy hoạch phân khu thuộc quy hoạch chung đô thị Phố Cà; Quyết định số 930/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Nam đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 3202/TTr-SXD ngày 07/11/2024, kèm theo Báo cáo thẩm định số 3201/BC-SXD ngày 07/11/2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Nam đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Nam đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm.

2. Đơn vị tổ chức lập Quy hoạch: Sở Xây dựng.

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

3.1. Mục tiêu

- Cụ thể hoá các đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm và các định hướng phát triển kinh tế - xã hội theo Quy hoạch tỉnh được duyệt, phù hợp với hiện trạng và nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, yêu cầu nhiệm vụ bảo vệ quốc phòng, an ninh trên địa bàn.

- Hình thành khu vực phát triển đô thị có hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ, không gian kiến trúc cảnh quan xanh, sinh thái gắn với các công trình y tế cấp vùng, đáp ứng nhu cầu sinh sống của người dân địa phương, lao động tại các khu, cụm công nghiệp trong khu vực. Từng bước cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng với khu vực phát triển mới.

- Làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết.

3.2. Tính chất

Là khu vực phát triển đô thị trung tâm của đô thị Phố Cà gắn với các công trình hành chính, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị, cấp vùng; là khu vực hậu cần phục vụ phát triển Khu, cụm công nghiệp và du lịch trong khu vực.

3.3. Phạm vi nghiên cứu

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Thanh Tâm, xã Thanh Nguyên, xã Thanh Hải, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; phạm vi, ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp tuyến đường ĐT.495B;

- Phía Nam giáp khu công nghiệp Thanh Bình II;
- Phía Đông giáp tuyến đường R1 rộng 37,5m;
- Phía Tây giáp các xã Thanh Nghị, Thanh Hải.

3.4. Quy mô

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 327,17 ha.
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 11.070 người (trong đó dân số hiện trạng khoảng 4.270 người).

4. Chỉ tiêu cơ bản của đồ án

Các chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng trong đồ án theo nhiệm vụ quy hoạch được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 930/QĐ-UBND ngày 12/07/2024), được cụ thể trong hồ sơ quy hoạch.

5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

5.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Tổ chức các chức năng trong phân khu được xác định trên cơ sở các chức năng đô thị được định hướng trong quy hoạch chung; mạng lưới đường cấp đô thị kết hợp với các yếu tố cảnh quan đặc thù trong khu vực. Hình thành các tiểu khu theo các đường giao thông chính (đường ĐT.495B rộng 68m, đường T4 rộng 54m). Cụ thể:

a) Khu trung tâm hành chính:

- Quy hoạch mở rộng trụ sở Ủy ban nhân dân xã Thanh Nguyên về phía Đông Nam đảm bảo quy mô, nhu cầu sử dụng của đô thị theo định hướng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phố Cà; bố trí kết hợp trụ sở ban chỉ huy quân sự trong khu vực mở rộng.

- Khu đất an ninh phía Nam trụ sở Ủy ban nhân dân xã được quy hoạch các công trình an ninh như trụ sở công an phường, dự kiến trụ sở làm việc lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ phục vụ đô thị và Khu công nghiệp.

- Tầng cao công trình tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

b) Trung tâm văn hóa, thể thao:

- Công trình văn hóa cấp đô thị bố trí trong khu đất trụ sở Ủy ban nhân dân xã. Tầng cao công trình tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Trung tâm thể thao cấp đô thị được cụ thể hóa từ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phố Cà tại vị trí tiếp giáp tuyến đường số 05 và đường QL.1.

- Các công trình văn hóa, thể thao cơ sở được duy trì, cải tạo, bổ sung đảm bảo quy mô diện tích và các hoạt động sinh hoạt cộng đồng trong các nhóm ở. Tầng cao công trình tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25%.

d) Trung tâm y tế: Được mở rộng trên cơ sở khu đất hiện trạng tại khu vực phía Tây Bắc trụ sở Ủy ban nhân dân xã đảm bảo quy mô diện tích và vị trí hiện

trạng phục vụ nhu cầu các đơn vị ở. Tầng cao công trình tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

d) Giáo dục:

- Mở rộng trường trung học phổ thông Thanh Liêm B, hình thành cụm trường (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở) tại khu vực trung tâm trên cơ sở trường THCS Thanh Nguyên xã Thanh Nguyên hiện trạng theo định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phố Cà.

- Bổ sung các trường mầm non, tiểu học mới trong các tiểu khu đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong các đơn vị ở.

- Tầng cao công trình tối đa 04 tầng đối với các khối trường Trung học phổ thông và Trung học cơ sở, tối đa 03 tầng đối với các công trình trường Tiểu học, mầm non, mật độ xây dựng tối đa 40%.

e) Khu dịch vụ:

- Khu vực dịch vụ được bố trí tại các vị trí có lợi thế về giao thông, về vị trí, bao gồm các công trình thương mại, văn phòng, tổ chức sự kiện,... được quy hoạch là các công trình tập trung tạo điểm nhấn cho khu vực nút giao chính.

- Chiều cao công trình tối đa 06 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70% đồng thời đảm bảo theo Bảng 2.10 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

f) Nhóm nhà ở mới và nhóm nhà ở hiện trạng:

- Phát triển nhóm ở mới tập trung tại khu vực phía Bắc (giáp tuyến đường ĐT.495B), khu vực trung tâm đô thị, khu vực giáp các khu dân cư hiện hữu. Bố trí các loại hình nhà ở (liền kề, biệt thự...) tầng cao tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa 60%.

- Tại khu vực phía Bắc (giáp tuyến đường ĐT.495B) bố trí nhóm nhà ở mới với loại hình chung cư, chung cư hỗn hợp (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội) phục vụ nhu cầu Khu công nghiệp Thanh Bình II và nhu cầu nhà ở tại khu vực. Tầng từ 05 ÷ 15 tầng; mật độ xây dựng gộp khoảng 60%.

- Đối với khu vực nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, giữ được cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp và trung bình (40%÷50%), tầng cao công trình tối đa 04 tầng, nhiều sân vườn... Tạo ra các vùng đệm giữa khu cũ và khu vực phát triển mới.

- Giải pháp bố trí tái định cư: Bố trí quỹ đất tái định cư có vị trí phù hợp, kề cận với khu dân cư hiện trạng, khu vực phát triển mới. Quy mô, phạm vi cụ thể được xác định trong quá trình triển khai các dự án tại khu vực.

g) Đất sản xuất nông nghiệp: Đất sản xuất nông nghiệp hiện trạng (khu vực phía Đông) tiếp tục cho người dân duy trì sản xuất ổn định đời sống và dành quỹ đất phát triển cho giai đoạn sau.

h) Cây xanh sử dụng công cộng: Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị được bố trí dọc theo tuyến đường ĐT.495B, khu vực phía Đông, hình thành công

viên cây xanh lớn, tập trung, quy hoạch bổ sung vườn hoa, công viên cây xanh cấp đơn vị ở được bố trí tại các trung tâm khu ở, kết nối với nhau bằng hệ thống mặt nước (sông Nguyệt Đức, dải cây xanh mặt nước dọc trục đường ĐT.495B), cây xanh đường phố; các công viên này chủ yếu là cây xanh, vườn hoa... phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí của người dân trong khu vực.

i) Công trình di tích, tôn giáo

- Đối với các công trình di tích, tôn giáo chủ yếu là các công trình hiện trạng. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng tuân thủ theo luật định và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Trong quá trình tôn tạo cần được quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, tầng cao và khoảng cách giữa các công trình xung quanh, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung đặc biệt là các công trình nằm trong khu di tích theo quy định.

j) Đất nghĩa trang: các nghĩa trang, mộ hiện có không phù hợp quy hoạch được di dời, quy tập đến khu vực nghĩa trang tập trung của đô thị phía Đông Khu công nghiệp Thanh Bình II (ngoài ranh giới lập quy hoạch) và một số nghĩa trang hiện trạng đủ quy mô và các yêu cầu về môi trường.

k) Cây xanh chuyên dụng: Bố trí tại khu vực cách ly khu đất sản xuất, kho tàng, cách ly khu vực nghĩa trang, đường điện, công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải). Khu vực này không xây dựng công trình.

l) Bãi đỗ xe: được cụ thể từ đồ án quy hoạch cấp trên tại các khu vực trung tâm tiếp giáp khu trung tâm hành chính, khu công nghiệp và các nhóm nhà. Ngoài ra các bãi đỗ xe riêng lẻ cũng được bố trí gần các khu công cộng, khu dịch vụ đảm bảo người dân dễ dàng tiếp cận, đảm bảo chỉ tiêu, bán kính phục vụ theo quy định.

m) Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Bao gồm ô đất dự kiến xây dựng nhà máy nước Thanh Liêm và trạm điện 110/35(22)kV Thanh Bình II được cụ thể từ đồ án quy hoạch cấp trên. Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao công trình sẽ được cụ thể theo dự án riêng đảm bảo theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất

STT	Loại, chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	106,62	32,59
<i>a</i>	<i>Đất nhóm nhà ở quy hoạch</i>	30,65	9,37
<i>b</i>	<i>Đất làng xóm đô thị hóa</i>	75,97	23,22
2	Đất y tế	0,81	0,25
3	Đất văn hóa	0,85	0,26
4	Đất thể dục thể thao	7,89	2,41
5	Đất giáo dục	16,48	5,04

STT	Loại, chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
a	Trường THPT	6,81	2,08
b	Trường mầm non, Tiểu học, THCS	9,67	2,96
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	31,19	9,53
a	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	15,67	4,79
b	Đất cây xanh cấp đô thị	15,51	4,74
7	Đất cây xanh chuyên dụng	12,13	3,71
8	Đất cơ quan trụ sở	3,23	0,99
9	Đất an ninh	2,50	0,76
10	Đất khu dịch vụ	15,79	4,83
11	Đất di tích, tôn giáo	1,55	0,47
12	Đất bãi đỗ xe	3,88	1,19
13	Đất nghĩa trang	3,44	1,05
14	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	12,49	3,82
15	Đất sản xuất nông nghiệp	7,06	2,16
16	Sông, suối, kênh, rạch	26,72	8,17
17	Hồ, ao, đầm	0,78	0,24
18	Đất giao thông	73,76	22,54
	TỔNG	327,17	100,00

Ghi chú:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch gồm các chức năng đô thị được định hướng trong quy hoạch chung; các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là các chỉ tiêu chung từng loại chức năng đất nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo quy hoạch phân khu và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được phát triển dựa trên định hướng cảnh quan của quy hoạch chung đô thị Phố Cà, với dải cây xanh công viên dọc trục đường ĐT495B và tuyến kênh mương mở rộng dọc trục đường T4 xung quanh toàn bộ khu vực.

+ Không gian trong các khu ở, nhóm ở được bố trí dọc theo các trục đường giao thông, liên kết giữa các không gian cao tầng với công trình thấp tầng, nhóm nhà ở hiện trạng và các công trình hạ tầng xã hội khác. Khu nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng xã hội, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, gìn giữ cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp và trung bình, tầng cao công trình thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình truyền thống...

+ Hệ thống công cộng đơn vị ở, dịch vụ thương mại được bố trí phù hợp tại các khu vực trung tâm nhóm ở, đảm bảo đáp ứng nhu cầu khu vực.

- Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước: Tổ chức không gian phân khu bằng hệ thống công viên trung tâm gắn với hệ thống kênh mương mở rộng làm nổi bật giá trị hệ thống sông ngòi mặt nước của khu vực. Cây xanh trong khu vực công viên bố trí các loại cây lớn, xen kẽ các cây thấp, cây bụi trang trí; khu vực vườn hoa bố trí kết hợp giữa cây xanh và thảm cỏ; cây xanh đường phố được trồng không gây cản trở tầm nhìn giao thông, các tuyến giao thông đi bộ, đi xe đạp có giải pháp trồng cây xanh bóng mát.

- Tổ chức không gian tầng cao: Bố cục không gian kiến trúc riêng, chiều cao công trình phải đảm bảo hài hoà, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo, hệ thống cây xanh, mặt nước... phải phù hợp với không gian và tính chất chung của công trình. Cụ thể:

+ Công trình cao tầng: Bố trí tại khu vực nút giao thông quan trọng phía Tây Nam của đô thị nhằm tạo cảnh quan, khai thác hiệu quả quỹ đất, không phá vỡ cảnh quan khu vực..

+ Công trình thấp tầng: Bố trí các lõi không gian công viên cây xanh; khu ở mới, khu vực làng xóm hiện trạng, các công trình di tích lịch sử - văn hoá, tôn giáo, hạ tầng kỹ thuật...

5.3. Thiết kế đô thị

- Các trục không gian chính: Trên các trục đường cấp đô thị, trục đường cấp khu vực tổ chức các công trình công cộng, dịch vụ thương mại với hình thái kiến trúc hiện đại, có sự chuyển tiếp hài hòa giữa không gian thương mại, dịch vụ và nhà ở. Các trục đường khu vực kết hợp tổ chức không gian với các nhóm nhà ở, kết hợp hài hòa giữa kiến trúc cũ, kiến trúc truyền thống với kiến trúc hiện đại.

- Khu vực không gian mở:

+ Khu vực công viên, cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (dọc theo trục đường ĐT.495B, trục T4 và sông Nguyệt Đức), cấp đơn vị ở gồm các khu vực cây xanh, vườn hoa, sân thể dục thể thao, sân chơi công cộng trong các nhóm nhà ở và hệ thống mặt nước cảnh quan trong khu vực. Cây xanh trong khu vực công viên bố trí các loại cây lớn, xen kẽ các cây thấp, cây bụi trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn; khu vực vườn hoa bố trí kết hợp giữa cây xanh và thảm cỏ; cây xanh đường phố

được trồng không gây cản trở tầm nhìn giao thông, những tuyến giao thông đi bộ, đi xe đạp, cần có giải pháp trồng cây xanh bóng mát.

+ Khu vực xây dựng các công trình công cộng - dịch vụ cấp đô thị (Trụ sở UBND thị trấn, trường Trung học phổ thông, trường trung học cơ sở, trung tâm văn hóa thể thao...), cấp đơn vị ở (nhà văn hóa, trường mầm non,...) được bố trí tại các khu vực trung tâm nhóm ở, hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc, vật liệu xây dựng theo hướng xanh, bền vững.

- Công trình điểm nhấn xác định tại vị trí có lợi thế về không gian gồm các công trình dịch vụ tại khu vực nút giao đường ĐT.495B và đường T4.

- Khu vực các nhóm ở: kết hợp hài hòa giữa không gian công trình với cây xanh vườn hoa, hệ thống giao thông nội bộ, điểm đỗ xe...; hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc, vật liệu thống nhất trên các tuyến đường, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi được xác định trên cơ sở tính chất và chức năng các tuyến phố chính, các trục không gian chính. Cụ thể: trên tuyến đường ĐT.495B rộng 68m, đường T4 rộng 54m và các tuyến đường cấp đô thị, cấp khu vực khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10,0m đối với các công trình dịch vụ thương mại tập trung; lùi tối thiểu 5,0m đối với công trình công cộng; lùi tối thiểu 3,0m đối với trình nhà ở thấp tầng; khu vực cây xanh lùi từ 0÷5,0m.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường QL.1A thực hiện theo quy hoạch đường bộ quốc gia đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021. Trong đó (đoạn qua khu vực lập quy hoạch) bố trí theo đường đô thị để khai thác theo đường đô thị có mặt cắt 27m: 2x4,0m (hè) + 2x9,0m (mặt đường) + 1,0m (DPC giữa).

- Đường tỉnh 495B quy mô 68,0m trong đó lòng đường chính rộng 16,0m, lòng đường gom từ 7,5m÷10,5m, hè đường mỗi bên từ 3,0m÷6,0m, dải phân cách giữa 5,0m.

- Tuyến đường đê sông Đáy (đoạn qua khu vực lập quy hoạch) có mặt cắt rộng 12,0m: 2x0,5m (lề) + 11,0m (mặt đường), hành lang bảo vệ đê theo quy định.

b) Giao thông cấp đô thị

- Đường trục chính đô thị: Đường T4 có mặt cắt rộng 54,0m: 2x7,0m (hè) + 2x15,0m (lòng đường) + 10,0m (DPC giữa).

- Đường liên khu vực: đường số 05 có mặt cắt rộng 30,0m: 2x5,0m (hè) + 2x7,5m (mặt đường) + 5,0m (DPC giữa).

c) Giao thông cấp khu vực

- Đường chính khu vực gồm các tuyến R1, R2, R4, D2, đường số 15 có chiều rộng từ 20,5m÷37,5m tuân thủ quy hoạch chung đô thị được duyệt.

- Đường khu vực gồm các tuyến R3, R6, R9, R10, R14, R15, R19 có quy mô từ 12,0m÷20,5m với lòng đường rộng 7,0m÷10,5m, hè đường rộng từ 2,0÷5,0m.

d) *Giao thông cấp nội bộ*: bao gồm các tuyến đường phân khu vực quy mô mặt cắt từ 13,0÷20,5m.

e) *Công trình giao thông*

- Bến xe tại khu vực nút giao giữa đường ĐT.495B với đường T4 được cụ thể hóa từ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phố Cà.

- Các bãi đỗ xe được cụ thể hóa từ đồ án quy hoạch cấp trên tại các khu vực trung tâm, khu công nghiệp và bổ sung trong các nhóm nhà ở. Ngoài ra các bãi đỗ xe riêng lẻ cũng được bố trí trong khuôn viên các công trình cao tầng, khu đất các công trình công cộng và công viên cây xanh,... phương án cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe, bán kính phục vụ theo quy định.

f) *Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng*

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được xác định trên cơ sở tìm đường, mặt cắt ngang đường, được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng phù hợp với điều kiện thực tiễn.

- Chỉ giới xây dựng được xác định đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông, kiến trúc cảnh quan, đối với từng loại công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch, quy chuẩn quy hoạch.

g) *Tổ chức nút giao thông*

- Hoàn chỉnh nút giao giữa QL.1A và ĐT495B theo dạng nút giao bằng. Giai đoạn sau năm 2030 dự kiến xây dựng thêm cầu vượt trục thông theo hướng QL.1A.

- Tổ nút giao giữa đường ĐT.495B với đường T4 cùng mức dạng ngã tư có tam giác điều hướng. Giai đoạn sau năm 2030 dự kiến hình thành nút giao khác mức để hạn chế giao cắt dọc trên tuyến đáp ứng khả năng vận tải lưu thông trên các tuyến đường.

- Đối với các nút giao cùng mức khác thực hiện phương án tổ chức giao thông bố trí đảo dẫn hướng kết hợp với đèn tín hiệu giao thông, biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) *Quy hoạch cao độ nền*

- Khu vực lập quy hoạch thuộc khu vực phía Nam tuyến đường ĐT.495B theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Phố Cà có cao độ nền không chế tại khu vực là $H \geq +3,0\text{m}$.

- Đối với khu dân cư hiện trạng trong khu vực có cao độ thấp từ +3,00m bố trí giải pháp thoát nước để tránh xảy ra ngập lụt cục bộ, từng bước cải tạo đảm bảo theo cao độ khống chế chung của khu vực.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

b) Quy hoạch thoát nước mưa

- Khu vực lập quy hoạch thuộc lưu vực 2 (khu vực phía Nam tuyến đường ĐT.495B) theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Phố Cà có thoát nước từ Bắc xuống Nam. Nước mưa theo các tuyến cống bố trí dọc các tuyến đường giao thông xả ra về hệ thống mặt nước, hồ nước cảnh quan liên thông với nhau tập trung về hệ thống sông, kênh tiêu chính của khu vực gồm sông Nguyệt Đức và các kênh KN, KN12, KN15 và thoát ra sông Đáy qua trạm bơm Kinh Thanh I và Kinh Thanh II, Cỏ Đam.

- Sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600÷D1500, tại các vị trí qua đường được hoàn trả bằng cầu hoặc cống hộp bê tông cốt thép, kích thước được xác định cụ thể trong bước tiếp theo.

- Các tuyến kênh tưới tiêu trong khu vực được rà soát và hoàn trả đối với các tuyến kênh còn phục vụ cho hoạt động sản xuất nông nghiệp. Phương án hoàn trả được cụ thể và thỏa thuận với cơ quan quản lý có liên quan.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp: Trước mắt sử dụng nguồn nước sông Đáy từ các nhà máy nước sạch đang hoạt động tại khu vực, nhà máy nước sạch Thanh Liêm theo điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phố Cà, dài hạn đảm bảo cấp nước an toàn từ nguồn cấp nhà máy nước Đạo Lý.

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: Thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt, các tuyến ống truyền dẫn và phân phối có đường kính từ $\Phi 110 \div \Phi 400\text{mm}$.

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, đường kính ống nước chữa cháy $> \Phi 110$, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy. Ngoài ra, bố trí điểm lấy nước tại hệ thống kênh tiêu, mặt nước cảnh quan, hồ nước trong khu quy hoạch làm nguồn nước sử dụng cứu hỏa.

6.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: Khoảng 30,565 MVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ TBA 220kV Thanh Nghị công suất 2x250MVA và TBA 110kV Thanh Nghị công suất 2x63MVA.

- Lưới điện:

+ Lưới điện 35kV, 22kV hiện trạng nằm trong khu vực quy hoạch được cải tạo hoặc di chuyển và hoàn trả đi ngầm trên hè dọc các tuyến đường quy hoạch.

+ Lưới điện 22kV quy hoạch mới nằm trên các tuyến đường trục chính được bố trí đi ngầm, tạo mạch vòng liên thông và đấu nối với đường dây hiện hữu, các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

- Trạm điện:

+ Trạm 110/35(22)kV Thanh Bình II phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch công suất giai đoạn 2030 là 1x63MVA suất giai đoạn 2030 là 2x63MVA được thực hiện theo dự án riêng.

+ Bố trí các trạm biến áp tập trung 22/0,4kV (các trạm có thể bố trí nhiều máy để phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn với công suất $\leq 1000\text{KVA}$, đối với các công trình thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án), các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, khu đất hạ tầng kỹ thuật... trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300\text{m}$, sẽ được cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết.

- Điện hạ thế và chiếu sáng: Được đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc ống cáp trên hè dọc theo các tuyến đường, các lộ hạ thế từ trạm biến áp xây dựng mới; đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu sân chơi, công viên hồ nước bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải

- Hướng thoát chính Tây sang Đông, nước thải sinh hoạt được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung TXLNT-02 phía Đông (ngoài phạm vi lập quy hoạch) theo Điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị phố Cà.

- Hệ thống công thu gom nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống công thoát nước mưa tại khu vực xây mới, khu vực có điều kiện cải tạo; khu vực dân cư hiện trạng không có khả năng cải tạo sử dụng hệ thống thoát nước nữa riêng, bố trí hệ thống giếng tách và công bao vận chuyển về trạm xử lý nước thải; gồm các tuyến công thoát nước thải tự chảy có kích thước D300, D400 dọc các tuyến đường giao thông, bố trí trạm bơm chuyển bậc và tuyến công áp lực với vị trí, quy mô phù hợp.

6.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Chất thải rắn: tổ chức phân loại chất thải rắn tại nguồn. Bố trí các điểm tập kết chất thải rắn vừa và nhỏ đảm bảo cự ly, hình thức thu gom để vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy hoạch của tỉnh. Chất thải rắn y tế, nguy hại được thu gom, xử lý riêng theo quy định.

- Nghĩa trang: các nghĩa trang tập trung hiện có trong khu vực được đóng cửa, từng bước di dời, quy tập đến khu vực nghĩa trang tập trung của đô thị phía Đông Khu công nghiệp Thanh Bình II (ngoài ranh giới lập quy hoạch) và một số nghĩa trang hiện trạng đủ quy mô và các yêu cầu về môi trường, trồng cây xanh cách ly trong và xung quanh nghĩa trang đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi

trường theo quy định. Khuyến khích hỏa táng, các hoạt động táng mới sẽ được thực hiện tại nghĩa trang tập trung của đô thị.

6.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 6.525 lines.

- Nâng cấp hệ thống hiện trạng và tăng dung lượng quản lý, điều khiển, chuyển mạch viễn thông đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực. Bổ sung tuyến cáp quang truyền dẫn, phát triển cáp quang băng rộng đến 100% các khu dân cư, khu dịch vụ du lịch,... Ngâm hóa đồng bộ trên các trục đường quy hoạch.

- Quy hoạch mạng viễn thông theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng (hạ tầng công nghệ, cột phát sóng,...) trên cơ sở tăng cường trạm thân thiện môi trường.

6.8. Không gian công trình ngầm đô thị

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

- Sử dụng hệ thống hào kỹ thuật hoặc ống cáp trên vỉa hè các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống luồn cáp kết hợp hố ga kỹ thuật (bể cáp) nối các khoảng ống; phương án cụ thể sẽ được thực hiện trong bước sau của đồ án.

- Hệ thống hào kỹ thuật được thiết kế nhằm phục vụ bố trí hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống đường dây cáp điện, thông tin liên lạc;

- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải, đường ống cấp nước truyền tải,... được bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

b) Khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm: Khu vực không bố trí không gian ngầm tại các khu đất xây dựng công trình.

7. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Duy trì, phát triển và bảo vệ môi trường sinh thái tự nhiên, hệ thống mặt nước; khuyến khích phát triển mô hình kiến trúc xanh, áp dụng các giải pháp cải thiện môi trường khu vực hiện hữu và kiểm soát môi trường khu vực phát triển mới; khuyến khích phát triển và sử dụng các phương tiện giao thông thân thiện với môi trường, hạn chế tiếng ồn, khói bụi, khí thải từ các phương tiện giao thông cơ giới.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì, bảo vệ và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hành lang cây xanh tại khu vực dọc tuyến đường ĐT.495, cây xanh cách ly khu đất sản xuất, kho tàng, khu vực nghĩa trang, đường điện... Áp dụng các giải pháp thiết kế xanh, giảm phát thải, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Quản lý chặt chẽ chất lượng môi trường đất, nước, không khí, tiếng ồn; gìn giữ và bảo vệ giá trị cảnh quan môi trường tự nhiên; cải thiện chất lượng nước mặt sông Đáy.

8. Quy định quản lý: Việc quản lý đầu tư xây dựng đô thị tuân thủ quy hoạch và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Nam đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm.

9. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Đầu tư hệ thống hạ tầng khung của đô thị gồm các tuyến đường giao thông cấp đô thị, cấp khu vực, hệ thống cấp nước, hệ thống thu gom, xử lý nước thải, kênh tiêu...

- Đầu tư các công trình hạ tầng kinh tế - xã hội (thương mại, dịch vụ, trường học, công viên cây xanh,...) theo quy hoạch.

- Đầu tư khu đô thị, khu nhà ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết hợp chỉnh trang, nâng cao điều kiện cơ sở hạ tầng khu vực.

- Bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị các công trình văn hóa, lịch sử, không gian làng xóm cũ; cải tạo hạ tầng kỹ thuật trong các khu dân cư cũ kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Đóng cửa các nghĩa trang nhỏ lẻ không đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh, xây tường rào kết hợp trồng cây xanh cách ly xung quanh các nghĩa trang; từng bước di dời khu mộ riêng lẻ về các khu nghĩa trang tập trung theo quy định.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “*Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Nam đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm*”.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan: tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định.

- Tổ chức lập hồ sơ cấm mốc giới và triển khai cấm mốc giới theo quy định.

- Kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Cung cấp thông tin về quy hoạch cho tổ chức, cá nhân theo đúng nội dung đồ án đã được phê duyệt.

- Phối hợp với các Chủ đầu tư dự án trên địa bàn chủ động rà soát các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án có liên quan, đề xuất, báo cáo cấp có thẩm quyền điều chỉnh đảm bảo phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

2. Sở Xây dựng: kiểm tra, giám sát công tác quản lý xây dựng trên địa bàn theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch được duyệt.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư: chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh các cơ chế, chính sách, nguồn lực để thực hiện các dự án đầu tư theo quy hoạch được duyệt theo trình tự ưu tiên từng giai đoạn đảm bảo tiến độ và 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 chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTTU, TTHĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, TH;
- Lưu VT, GTXD_(QV).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trương Quốc Huy

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU VỰC PHÍA ĐÔNG NAM ĐÔ THỊ PHỐ CÀ, HUYỆN THANH LIÊM
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1541/QĐ-UBND ngày 08/11/2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện

1. Quy định này quy định, hướng dẫn công tác quản lý quy hoạch, xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Nam Đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1541/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 (gọi tắt là Đồ án quy hoạch).

2. Các Sở, ngành, đơn vị, UBND huyện Thanh Liêm, các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện Đồ án quy hoạch.

3. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác của các Nhà nước có liên quan.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định

5. Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp và chủ đầu tư, căn cứ vào đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Nam đô thị Phố Cà, huyện Thanh Liêm đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng quy định.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất, quy mô khu vực quy hoạch

1. Ranh giới, phạm vi

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Thanh Tâm, xã Thanh Nguyên, xã Thanh Hải, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; phạm vi, ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp tuyến đường ĐT.495B;

- Phía Nam giáp khu công nghiệp Thanh Bình II;
- Phía Đông giáp tuyến đường R1 rộng 37,5m;
- Phía Tây giáp các xã Thanh Nghị, Thanh Hải.

2. Tính chất

Là khu vực phát triển đô thị trung tâm của đô thị Phố Cà gắn với các công trình hành chính, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị, cấp vùng; là khu vực hậu cần phục vụ phát triển Khu, cụm công nghiệp và du lịch trong khu vực.

3. Quy mô

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 327,17ha.
- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 11.070 người (*trong đó dân số hiện trạng khoảng 4.270 người*).

Điều 3. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng chính trong khu vực quy hoạch

Các chức năng trong phân khu được xác định trên cơ sở các chức năng đô thị được định hướng trong quy hoạch chung; mạng lưới đường cấp đô thị kết hợp với các yếu tố cảnh quan đặc thù trong khu vực. Hình thành các tiểu khu theo các đường giao thông chính (*đường ĐT.495B rộng 68m, đường T4 rộng 54m*) và tính chất đặc trưng của đô thị là khu trung tâm hành chính, y tế, giáo dục và thương mại của đô thị Phố Cà, khu vực hậu cần phục vụ khu công nghiệp Thanh Bình II, từng bước hình thành đơn vị ở có các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ). Cụ thể:

1. Đất nhóm nhà ở

- Đất nhóm nhà ở gồm nhóm nhà ở mới với nhiều loại hình nhà ở (liền kề, biệt thự, chung cư, chung cư hỗn hợp...) và khu vực làng xóm đô thị hóa.
- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).
- Tính chất: Là các nhóm nhà ở mới và khu vực làng xóm đô thị hóa trong đô thị.

2. Đất y tế

- Đất y tế gồm trạm y tế xã Thanh Nguyên được mở rộng trên cơ sở khu đất hiện trạng tại khu vực phía Tây Bắc trụ sở Ủy ban nhân dân xã đảm bảo quy mô diện tích phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân tại đơn vị ở phía Tây đường T4. Quy hoạch mới trạm y tế tại thôn Chè Làng phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân tại đơn vị ở khu vực phía Đông đường T4.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).

- Tính chất: Là công trình dịch vụ - công cộng (trạm y tế) cấp đơn vị ở và cấp đô thị.

3. Đất văn hóa

- Đất văn hóa gồm 2 khu nghĩa trang liệt sĩ và các nhà văn hóa nằm trong các thôn xóm hiện trạng vẫn được giữ nguyên.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).

- Tính chất: là công trình nhà văn hóa, nghĩa trang liệt sĩ.

4. Đất thể dục thể thao

- Được cụ thể hóa từ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phố Cà, bố trí tại vị trí tiếp giáp tuyến đường số 05 và đường QL.1A xã đảm bảo nhu cầu của đô thị. Bố trí thêm trung tâm thể thao khu vực phía Đông Bắc đường T4 phục vụ cho đơn vị ở phía Đông đường T4 và sân thể thao kết hợp nhà văn hóa (*khu vực thôn Phú Gia*) phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng trong các nhóm ở - quy mô: 7,63 ha.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).

- Tính chất: Là công trình thể thao (sân chơi, sân luyện tập...) cấp đơn vị ở.

5. Đất giáo dục

- Đất giáo dục bao gồm Trường trung học phổ thông Thanh Liêm B, trường THCS, trường mầm non trung tâm, trường tiểu học giáp trường THCS Thanh Nguyên cụ thể theo định hướng từ điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phố Cà và bố trí bổ sung đảm bảo các chỉ tiêu, bán kính phục vụ theo quy định.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).

- Tính chất: Là công trình giáo dục cấp đô thị (trường Trung học phổ thông) và cấp đơn vị ở (trường THCS, tiểu học, mầm non).

6. Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Đất cây xanh trong phạm vi quy hoạch bao gồm cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị, cây cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở, nhóm ở.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).

- Tính chất: Là các khu đất cây xanh sử dụng công cộng (*công viên, vườn hoa, sân chơi, sân tập ...*).

7. Đất cây xanh chuyên dụng

- Gồm khu vực cách ly khu đất sản xuất, kho tàng, cách ly khu vực nghĩa trang, công trình hạ tầng kỹ thuật (Nhà máy nước, trạm điện).

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*)

8. Đất cơ quan trụ sở

- Được xác định tại khu vực trụ sở UBND xã Thanh Nguyên hiện trạng gồm công trình trụ sở Ủy ban nhân dân, nhà văn hóa trung tâm hình thành trung tâm văn hóa chính trị của đô thị, được cụ thể từ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phố Cà, quy hoạch mở rộng về phía Đông Nam đảm bảo quy mô, nhu cầu sử dụng của đô thị Phố Cà. Quy hoạch trụ sở ban chỉ huy quân sự trong lô đất cơ quan phía Nam trụ sở Ủy ban nhân dân xã; trụ sở công an phường, trụ sở làm việc lực lượng công an đảm bảo ANTT, PCCC và CNCH dự kiến phục vụ đô thị và Khu công nghiệp tiếp giáp với tuyến đường số 05, phía Nam trụ sở UBND xã.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).

- Tính chất: là trung tâm hành chính, văn hóa của thị trấn Phố Cà.

9. Đất an ninh

- Là trụ sở công an mới tiếp giáp tuyến đường liên khu vực.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).

- Tính chất: trụ sở cơ quan công an.

10. Đất khu dịch vụ

- Bao gồm các công trình dịch vụ cấp đô thị tại các ô đất (DV-06, DV-07) và các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở tại các ô đất (DV-01÷DV-05 và DV-08÷DV-14).

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).

- Tính chất: Là công trình dịch vụ đô thị như thương mại, văn phòng, tổ chức sự kiện, ...

11. Đất di tích, tôn giáo

- Đất di tích, tôn giáo trong phạm vi đồ án là các công trình hiện hữu.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*)

12. Đất bến xe, bãi đỗ xe

- Bến xe được cụ thể hóa theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Phố Cà, bố trí 06 bãi đỗ xe tại các khu vực trung tâm hành chính, trung tâm các nhóm nhà ở và một bến xe.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).

- Tính chất: Là công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho việc dừng, đỗ các loại phương tiện giao thông của đô thị.

13. Đất nghĩa trang

- Khu đất nghĩa trang gồm các nghĩa trang tập trung hiện trạng tại các khu phía Bắc, phía Tây Nam.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).

14. Đất hạ tầng kỹ thuật khác

- Gồm ô đất dự kiến xây dựng nhà máy nước Thanh Liêm và trạm điện 110/35(22)kV Thanh Bình II được cụ thể từ đồ án quy hoạch cấp trên.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*)

- Tính chất: Là công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật của đô thị.

15. Đất sản xuất nông nghiệp

- Đất sản xuất nông nghiệp gồm các khu vực đất nông nghiệp hiện trạng chưa được chuyển đổi chức năng theo quy hoạch.

- Vị trí ranh giới, quy mô: Theo bản vẽ QH-03 (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*).

- Tính chất: Là sản xuất nông nghiệp, trồng lúa.

Điều 4. Các chỉ tiêu quy hoạch

1. Đất nhóm nhà ở

a) Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, đồng thời đảm bảo theo quy định tại Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD.

- Đối với khu vực nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang: Mật độ xây dựng gộp từ 50%÷70% tùy theo các khu vực, khi cải tạo chỉnh trang ngoài việc tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết, các nội dung có liên quan trong quy định này (*như đối với nhóm nhà ở mới*) còn phải tuân thủ các quy định khác có liên quan.

b) Hệ số sử dụng đất: Khu vực dự kiến bố trí công trình nhà ở thấp tầng tối đa 3 lần; khu vực dự kiến bố trí công trình chung cư tối đa 9 lần.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tầng cao tối đa 05 tầng đối với khu vực dự kiến bố trí công trình nhà ở thấp tầng; tối đa 15 tầng đối với khu vực dự kiến bố trí công trình chung cư, chung cư hỗn hợp và tối đa 04 tầng đối với khu vực dân cư hiện trạng.

- Chiều cao công trình được cụ thể hóa trong các bước tiếp theo (*quy hoạch chi tiết, lập dự án ...*).

- Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,75m (*đối với công trình chung cư, chung cư hỗn hợp*), +0,45m (*đối với công trình thấp tầng có CGXD lùi so với CGĐĐ*), cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,2m (*đối với công trình thấp tầng có CGXD trùng với CGĐĐ*).

d) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường: Đối với khu vực bố trí công trình nhà ở thấp tầng chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷3m so với chỉ giới đường đỏ của đường (*tùy theo cấp đường và được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết*); Đối với khu vực bố trí công trình chung cư, chung cư hỗn hợp, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

2. Khu trung tâm hành chính, văn hóa

a) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa là 40%.

b) Hệ số sử dụng đất: không quá 1,2 lần.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Từ 01÷03 tầng.

- Cốt nền công trình (*được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m.

- Chiều cao công trình được cụ thể hóa trong các bước tiếp theo (*quy hoạch chi tiết, lập dự án ...*).

d) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường:

- Chi giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m so với chi giới đường đỏ của đường, lùi tối thiểu 3,0m so với các cạnh còn lại của lô đất (được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết).

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất.

3. Công trình dịch vụ - công cộng (nhà văn hóa, y tế, trường học, thể dục thể thao)

a) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa là 40% (khu thể dục thể thao mật độ tối đa 25%).

b) Hệ số sử dụng đất: không quá 1,6 lần.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Từ 01÷04 tầng.

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m (+0,36m đối với trường mầm non).

- Chiều cao công trình được cụ thể hóa trong các bước tiếp theo (quy hoạch chi tiết, lập dự án ...).

d) Vị trí công trình so với chi giới đường đỏ của đường:

- Chi giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m so với chi giới đường đỏ của đường, lùi tối thiểu 3,0m so với các cạnh còn lại của lô đất (được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết).

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất.

4. Khu đất dịch vụ

a) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần tối đa là 40% đồng thời đảm bảo theo quy định tại Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD.

b) Hệ số sử dụng đất: không quá 4,8 lần.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tầng cao tối đa 06 tầng.

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,45m.

- Đối với công trình dịch vụ được xác định là công trình điểm nhấn của đô thị (DV-06÷DV-08), chiều cao công trình cụ thể theo phương án thi tuyển kiến trúc được lựa chọn đảm bảo theo các quy định hiện hành. Các công trình dịch vụ còn lại chiều cao công trình được cụ thể hóa trong các bước tiếp theo (quy hoạch chi tiết, lập dự án ...).

d) Vị trí công trình so với chi giới đường đỏ của đường:

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của đường, lùi tối thiểu 6,0m so với các cạnh còn lại của lô đất (*được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết*).

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất.

5. Đất cây xanh sử dụng công cộng

a) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa 5%.

b) Hệ số sử dụng đất: không quá 0,05 lần.

c) Tầng cao, chiều cao công trình: 01 tầng.

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của lô đất (*tùy theo cấp đường và được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết*).

e) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của cây xanh đô thị, cây xanh vườn hoa tập trung: Không xây dựng tường rào, xây bồn hoa bằng gạch, bố trí Đường dạo, sân chơi cho trẻ em, các hoạt động phục vụ người cao tuổi, người tàn tật (*sân tập thể dục, đường đi dạo, ghế nghỉ chân...*), trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát. Phải bố trí hệ thống thùng rác (*khoảng cách 150m/thùng*) có nắp đậy để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác. Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng, bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

- Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, chống ồn, chống bụi từ các khu chức năng khác trong khu, cải tạo vi khí hậu, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đường.

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây thân đẹp, dáng đẹp, có rễ ăn sâu, không trồng cây rễ nổi; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành; không hấp dẫn côn trùng có hại; phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiêu cảnh, công trình kiến trúc....

f) Cảnh quan cây xanh đường phố: Được lựa chọn đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật, đảm bảo sự phù hợp giữa tán cây với chiều rộng vỉa hè, đảm bảo không che khuất biển báo, đèn tín hiệu giao thông, kết cấu rễ không ảnh hưởng đến vỉa hè và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

- Bố trí các bồn hoa, bồn cây tại khu vực mặt trước trên vỉa hè, đảm bảo không cản trở giao thông ra vào.

- Đối với cây xanh khu vực mặt trước trên vỉa hè các công trình nhóm nhà ở thấp tầng, bãi đỗ xe tập trung: bố trí bồn hoa, cây xanh dạng dải dài, đảm bảo cảnh quan sinh động phía trước công trình và thẩm thấu nước mặt tự nhiên.

- Bố trí cây xanh xen kẽ trong bãi đỗ xe tập trung đảm bảo bóng mát, cảnh quan tự nhiên và tiêu thoát, thẩm thấu nước mặt tự nhiên.

g) Đối với khu vực sông, suối, kênh, rạch:

- Phát huy điều kiện tự nhiên của khu quy hoạch để hình thành đô thị trong tương lai có nhiều mặt nước và cây xanh, mang đặc trưng của một đô thị đồng bằng. Bố trí các khu vực cây xanh kết hợp mặt nước liên tục tạo thành mạng lưới cây xanh kết nối liên hoàn thiên nhiên từ vùng sông hiện trạng phía Đông vào trong đô thị.

- Đối với các trục không gian mặt nước sông, kênh sử dụng những loại cây tầm trung lá mềm rũ như, móng bò tím, cây dừa..., kết hợp với bồn hoa, cây xanh cắt tỉa...

6. Đất bến xe, bãi đỗ xe

a) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa là 25% (đối với bến xe), 5% (đối với đất bãi đỗ).

b) Hệ số sử dụng đất: không quá 0,5 lần.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tối đa 02 tầng (đối với bến xe), 01 tầng (đối với bãi đỗ).

- Chiều cao công trình được cụ thể hóa trong các bước tiếp theo (*quy hoạch chi tiết, lập dự án ...*).

d) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường:

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh còn lại của lô đất.

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất.

7. Đất hạ tầng kỹ thuật khác

Đất hạ tầng kỹ thuật khác bao gồm đất bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như nhà máy nước, trạm biến áp 110kV.

a) Tầng cao, chiều cao công trình, mật độ xây dựng sẽ được xác định chính xác ở tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền, phù hợp với chức năng công trình hạ tầng kỹ thuật.

c) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường: Chỉ giới đất xây dựng nhà máy nước lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ của đường QL.1A, lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường còn lại, các cạnh còn lại của lô đất khoảng lùi đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch.

d) Các công trình đầu mối HTKT phải đảm bảo kết nối với hệ thống HTKT chung khu vực trên hệ thống. Khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với từng chuyên ngành. Kiểm soát phát triển đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo Luật định, không cho phép xâm phạm các công trình đầu mối, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn của hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc chuyển đổi quỹ đất dự kiến cho các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật sang mục đích sử dụng đất khác.

8. Đất cây xanh chuyên dụng

Đất cây xanh chuyên dụng, cây xanh sử dụng hạn chế trong đồ án chủ yếu là cây xanh cách ly khu vực nghĩa trang, khu công nghiệp, hành lang bảo vệ đường điện....

- Khu vực này không xây dựng công trình.

- Lựa chọn chủng loại cây xanh với chiều cao phù hợp, cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây thân đẹp, dáng đẹp, có rễ ăn sâu, không trồng cây rễ nổi; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành; không hấp dẫn côn trùng có hại; đảm bảo che chắn tốt, ngăn khói bụi, tiếng ồn.

- Tại đây khuyến khích tổ chức các khu công viên cây xanh, kết hợp các bãi đỗ xe tĩnh phục vụ cho người dân trong khu vực.

9. Đất di tích, tôn giáo

- Đất di tích, tôn giáo trong phạm vi lập quy hoạch là các công trình hiện hữu.

- Chỉ tiêu về tầng cao, mật độ công trình, chỉ giới xây dựng sẽ được các cơ quan chức năng có thẩm quyền sẽ xem xét và phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc theo dự án riêng dựa trên các yếu tố như an toàn, thẩm mỹ và phù hợp với cảnh quan xung quanh, tôn trọng các giá trị văn hóa, lịch sử.

- Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo quy định, được xác định chính xác theo mặt bằng quy hoạch tỷ lệ 1/500 tên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực này phải tuân thủ Luật di sản văn hoá, phải do cấp có thẩm quyền phê duyệt; nghiêm cấm hành vi xâm phạm di tích, tự ý cải tạo chỉnh trang không theo quy hoạch. Hạn chế phát triển, xây dựng mới trong vùng di tích và bảo tồn.

10. Đất nghĩa trang

- Đất nghĩa trang trong đồ án chủ yếu là các nghĩa trang hiện trạng được cải tạo chỉnh trang kết hợp xây tường bao quanh, trồng cây xanh cách ly đảm bảo quy định; quy tập các mộ nhỏ lẻ trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch vào các nghĩa trang tập trung của đô thị theo Nghị quyết số 18/2015/NQ-HĐND ngày 02/7/2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh về quy định quản lý quy hoạch, xây dựng và sử dụng nghĩa trang trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

- Xây dựng tường rào, khuyến khích sử dụng hàng rào kết hợp với bồn hoa cây xanh.

- Lựa chọn cây xanh đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật, đảm bảo sự phù hợp giữa tán cây với chiều rộng vỉa hè, đồng thời đảm bảo các yêu cầu: cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành.

- Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, phân tầng cao thấp để cản trở tầm nhìn vào khu vực nghĩa trang.

11. Đất sản xuất nông nghiệp: Đất sản xuất nông nghiệp từ hiện trạng tiếp tục cho người dân duy trì sản xuất, ổn định đời sống và dành quỹ đất phát triển cho giai đoạn sau. Nghiêm cấm các hành vi sử dụng sai mục đích và xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp.

12. Đất hồ ao đầm, sông suối kênh rạch: chủ yếu là hệ thống mặt nước dọc trục đường ĐT.495B, hệ thống kênh tiêu; hồ điều hòa, ao hồ không được san lấp tạo cảnh quan. Nghiêm cấm các hành vi xây dựng, san lấp trái phép mặt nước.

Điều 5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

a) Khái niệm

- Chỉ giới Đường đỏ (CGĐĐ): Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- Chỉ giới xây dựng (CGXD): Là Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

- Khoảng lùi: Là khoảng không gian giữa chỉ giới Đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

b) Quy định cụ thể:

TT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chỉ giới xây dựng (so với chỉ giới đường đỏ của đường (m))
A				
Giao thông đối ngoại				
Đường quốc lộ				
1	Quốc lộ 1A	A-A	2x4,0m (hè) + 2x9,0m (mặt đường) + 1,0m (dải phân cách = 27,0m	- Lùi 0÷3,0m đối với đất nhóm nhà ở mới. - Không xây dựng tại khu vực đất cây xanh chuyên dụng.
Đường trục chính đô thị				
2	Đường tỉnh ĐT.495B	1-1	2x6,0m (hè) + 2x7,5m (đường gom) + 2x2,0 (phân cách bên) + 2x16,0 (mặt đường) + 5,0 (phân cách giữa) = 68,0m	- Lùi 3,0m đối với đất nhóm nhà ở mới. - Lùi tối thiểu 5,0m đối với đất cây xanh công cộng.
3	Đường đê sông Đáy	B-B	25,0m (hành lang trong đê + 0,5m (lề đường)	- Không xây dựng trong phạm vi hành lang bảo vệ.

TT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chỉ giới xây dựng (so với chỉ giới đường đỏ của đường (m))
			+ 11,0m (mặt đường) + 0,5m (lề đường) + 20,0 (hành lang ngoài đê) = 57,0m	
B Giao thông cấp đô thị				
1	Đường T4 (Đường chính đô thị)	2-2	2x7,0m (hè) + 2x15,0m (lòng đường) + 11,0m (dải phân cách) = 54,0m	<ul style="list-style-type: none"> - Lùi 15,0m đối với đất khu dịch vụ. - Lùi tối thiểu 5,0m đối với đất trường học (THPT), đất cây xanh công cộng. - Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với đất mặt nước, cây xanh chuyên dụng.
2	Đường số 05 (Đường liên khu vực)	5-5	2x5,0m (hè) + 2x7,5m (lòng đường) + 5,0m (dải phân cách) = 30,0m	<ul style="list-style-type: none"> - Lùi 10,0m đối với đất khu dịch vụ. - Lùi 5,0m đối với đất khu cơ quan, an ninh và đất cây xanh thể dục thể thao. - Lùi 0÷3,0m đối với đất nhóm nhà ở mới, đất làng xóm hiện trạng cải tạo chỉnh trang. - Trùng với chỉ giới đường đỏ đối với đất mặt nước, đất cây xanh chuyên dụng.
C Giao thông cấp khu vực				
1	Đường R1 (Đường chính khu vực)	3-3	2x5,0m (hè) + 2x11,25m (lòng đường) + 5,0m (dải phân cách) = 37,5m	<ul style="list-style-type: none"> - Lùi 10,0m đối với đất nhóm nhà ở mới. - Lùi 5,0m đối với đất cây xanh công cộng.

TT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chỉ giới xây dựng (so với chỉ giới đường đỏ của đường (m))
2	Đường R2 (Đường chính khu vực)	4-4	2x5,0m (hè) + 2x10,5m (lòng đường) + 5,0m (dải phân cách) = 36,0m	<ul style="list-style-type: none"> - Lùi 15,0m đối với đất khu dịch vụ, đất hạ tầng kỹ thuật. - Lùi 5÷15,0m đối với đất cây xanh sử dụng công cộng. - lùi 5m đối với đất trường học (THCS) - Lùi 3,0m đối với đất làng xóm hiện trạng cải tạo chỉnh trang.
3	Đường D2 (Đường chính khu vực)	6-6	2x5,0m (hè) + 2x7,5m (lòng đường) + 2,0m (dải phân cách) = 27,0m	<ul style="list-style-type: none"> - Lùi 5,0m đối với đất trường học, đất cây xanh công cộng. - Lùi 3,0m đối với đất làng xóm hiện trạng cải tạo chỉnh trang, đất nhóm nhà ở mới.
4	Đường R4 (Đường chính khu vực)	7-7	2x5,0m (hè) + 2x7,5m (lòng đường) = 25,0m	<ul style="list-style-type: none"> - Lùi 10,0m đối với đất khu dịch vụ. - Lùi 5,0m đối với đất trường học. - Lùi 3,0m đối với đất nhóm nhà ở mới và đất làng xóm hiện trạng cải tạo chỉnh trang.
5	Đường số 15 (Đường chính khu vực)	8-8	2x5,0m (hè) + 2x5,25m (lòng đường) = 20,5m	<ul style="list-style-type: none"> - Lùi 5,0m đối với đất cơ quan, đất cây xanh công cộng. - Lùi 3,0m đối với đất nhóm nhà ở mới và đất làng xóm hiện trạng cải tạo chỉnh trang.
6	Đường R9, R10, R14, R19 (Đường khu vực)	8-8	2x5,0m (hè) + 2x5,25m (lòng đường) = 20,5m	<ul style="list-style-type: none"> - Lùi 10,0m đối với đất khu dịch vụ, - Lùi 5÷10,0m đối với đất nhóm nhà ở mới. - Lùi 5,0m đối với đất cơ quan, đất cây xanh công cộng, bãi đỗ xe. - Lùi 3,0m đối với đất làng xóm hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

TT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chỉ giới xây dựng (so với chỉ giới đường đỏ của đường (m))
7	Đường R3, R6 (Đường khu vực)	9-9	2x5,0m (hè) + 2x3,5m (lòng đường) = 17,0m	- Lùi 3,0m đối với đất làng xóm hiện trạng cải tạo chỉnh trang. - Trùng với chỉ giới đường đỏ đối với đất mặt nước, đất cây xanh chuyên dụng.
8	Đường R6 (Đường khu vực)	11-11	2x3,0m (hè) + 2x3,5m (lòng đường) = 13,0m	- Lùi 3,0m đối với đất làng xóm hiện trạng cải tạo chỉnh trang.
9	Đường R15 (Đường khu vực)	12-12	(3,0 + 2,0) m (hè) + 2x3,5m (lòng đường) = 12,0m	- Lùi 5,0m đối với đất cây xanh công cộng, đất hạ tầng kỹ thuật.
D	Giao thông cấp nội bộ			
1	Đường N2, N3 (đường phân khu vực)	10-10	2x4,0m (hè) + 2x3,5m (lòng đường) = 15,0m	- Lùi 6,0m đối với đất khu dịch vụ. - Lùi 3,0m đối với đất làng xóm hiện trạng cải tạo chỉnh trang.
2	Đường R7 (Đường phân khu vực)	8-8	2x5,0m (hè) + 2x5,25m (lòng đường) = 20,5m	- Lùi 5,0m đối với đất cơ quan, đất cây xanh công cộng, bãi đỗ xe. - Lùi 3,0m đối với đất làng xóm hiện trạng cải tạo chỉnh trang.
3	Đường R17, R18, N1 (đường phân khu vực)	11-11	2x3,0m (hè) + 2x3,5m (lòng đường) = 13,0m	- Lùi 5,0m đối với đất cây xanh công cộng, đất hạ tầng kỹ thuật, đất trường học.

* Quy định cụ thể thể hiện trong phần bản vẽ của đồ án quy hoạch được duyệt.

c) Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường:

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt. 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. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Khi thiết kế các tuyến hạ tầng kỹ thuật (Bao gồm giao thông, thoát nước, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh đường phố...) phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành, thực hiện

xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khớp nối theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Yêu cầu tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch phân khu được phê duyệt, đảm bảo theo quy định pháp luật.

Điều 6. Các trục không gian chính, các điểm nhấn đô thị

1. Trục không gian chính

Xác định trên các trục đường cấp đô thị (*trục đường ĐT.495B rộng 68,0m; trục đường T4 rộng 54m*), tổ chức các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, ... với hình thái kiến trúc hiện đại, có sự chuyển tiếp hài hòa giữa không gian thương mại, dịch vụ và nhà ở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực. Các trục đường khu vực kết hợp tổ chức không gian với các nhóm nhà ở, kết hợp hài hòa giữa kiến trúc cũ, kiến trúc truyền thống với kiến trúc hiện đại.

2. Các điểm nhấn đô thị

- Công trình điểm nhấn: xác định là công trình dịch vụ tại vị trí tại khu vực nút giao thông đô thị lớn (*giao giữa đường ĐT.495B và đường T4*) có địa thế về không gian rộng thoáng tạo không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực.

- Việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc các công trình trong các lô đất trên được đề xuất trong chủ trương đầu tư hoặc báo cáo nghiên cứu tiền khả thi tuân thủ theo quy định của Luật Kiến trúc.

Điều 7. Các nội dung khác

1. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (*nhà máy nước*) thực hiện phù hợp với các Quy chuẩn, quy định hiện hành có liên quan.

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

2. Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường: Không xác định tại khu vực.

3. Khu vực hạn chế phát triển hoặc không được phép xây dựng: Khu vực không được phép xây dựng công trình kiến trúc: Hành lang bảo vệ đường điện, đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (lưới điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,...).

Chương III

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 8. Xử lý vi phạm

Việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng nhà ở, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực lập quy hoạch phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định

cụ thể trong Quy định quản lý này. Tổ chức hoặc cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý này gồm 04 chương và 9 Điều; có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và là một thành phần của hồ sơ Đồ án quy hoạch, được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch.

2. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ủy ban nhân huyện Thanh Liêm có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong Quy định quản lý này.

3. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch phải chấp hành các quy định trong Quy định quản lý này.

4. Các Sở, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

5. Trong trường hợp Đồ án quy hoạch được điều chỉnh thì Quy định này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Trong quá trình thực hiện nếu có gì phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.