

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Số: **759** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **07** tháng **6** năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình thuộc phân khu 6 theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

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 22/11/2019; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư 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 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư 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; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ của 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;

Căn cứ Thông báo số 1068-TB/TU ngày 04/5/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về một số quy hoạch trên địa bàn thành phố Phủ Lý;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành

phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 1007/UBND-GTXD ngày 24/5/2023 về việc triển khai lập quy hoạch khu vực phía Đông đường cao tốc thuộc địa bàn thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên và huyện Lý Nhân; văn bản số 2951/UBND-GTXD ngày 01/11/2023 về việc thẩm định và phê duyệt các đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 và các khu chức năng theo đề án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình thuộc phân khu 6 theo đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Kết luận giao ban Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tuần 23 (Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo tại Văn bản số 2047/TB-VPUB ngày 07/6/2024);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 1468/TTr-SXD, kèm theo Báo cáo thẩm định số 1467/BC-SXD ngày 06/6/2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình thuộc phân khu 6 theo đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 với những nội dung sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình thuộc phân khu 6 theo đề án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý.

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

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt.

- Kết nối đồng bộ về kiến trúc cảnh quan với các không gian du lịch, khu dân cư hiện hữu, kết nối về hạ tầng giao thông với hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và các dự án lân cận.

- Tạo động lực phát triển đô thị, hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt đáp ứng tiêu chuẩn khu vực dự kiến thành lập phường khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn.

- Làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết, đề xuất dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

3.2. Tính chất: Là khu vực phát triển đô thị sinh thái, dịch vụ vui chơi giải trí gắn với cảnh quan văn hóa núi Đọi, kết hợp với khu dân cư mới với mật độ xây dựng trung bình, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ.

3.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 542,6 ha.
- Quy mô dân số: dân số hiện trạng (năm 2023) khoảng 6.000 người, đến năm 2030 khoảng 18.000 người, đến năm 2040 khoảng 20.000 người.

3.4. Vị trí, phạm vi lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc khu vực phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình tại địa bàn các xã Tiên Hiệp, xã Tiên Hải, thành phố Phủ Lý. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp ranh giới lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông Bắc nút giao Phú Thứ;
- Phía Nam giáp sông Châu;
- Phía Đông giáp thị xã Duy Tiên;
- Phía Tây giáp đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

4. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan

4.1. Các khu vực chức năng đô thị:

Đối với 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 và các quy định của pháp luật hiện hành.

a) Khu dịch vụ cấp đô thị và cấp đơn vị ở:

Các ô đất quy hoạch được cụ thể hoá từ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; đảm bảo nhu cầu, định hướng phát triển khu vực. Cụ thể:

- Khu vực thương mại dịch vụ bố trí chủ yếu tại khu vực nút giao Phú Thứ, bao gồm các công trình về dịch vụ đô thị như thương mại, văn phòng, tổ chức sự kiện,... được quy hoạch là các công trình cao tầng tạo điểm nhấn cho khu vực nút giao Phú Thứ. Cải tạo chỉnh trang chợ Cổng truyền thống để đáp ứng nhu cầu người dân trong khu vực.

- Hệ thống các công trình hỗn hợp dọc 2 bên trục chính đường D6 (quy hoạch rộng 54 m) cung cấp các tiện ích chủ yếu về dịch vụ như nhà hàng, khách sạn, văn phòng, vui chơi, giải trí, phòng khám, siêu thị tiện lợi, bãi đỗ xe,... phục vụ nhu cầu trong khu vực và các vùng lân cận.

- Chiều cao công trình hỗn hợp, dịch vụ đảm bảo hài hoà, thống nhất và mối tương quan về chiều cao với 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.

- Công trình Y tế cấp vùng được bố trí tại khu vực trung tâm (*khu vực gần nút giao đường 54m với đường 27m*) phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh người dân trong và ngoài khu vực.

b) *Cây xanh sử dụng công cộng*: đất cây xanh đô thị được cụ thể hóa từ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý, bố trí thành công viên cây xanh tập trung có quy mô lớn phục vụ đô thị. Bổ sung các khu cây xanh, vườn hoa tại các trung tâm khu ở phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí của người dân trong khu vực và cây xanh mặt nước tại các khu vực giữa đường cao tốc và đường gom phía Đông, các khu vực tiếp giáp với sông Châu, kênh tiêu dẫn nước... để tăng cường không gian xanh cho đô thị.

c) *Giáo dục*:

- Bố trí quỹ đất mới xây dựng trường trung học phổ thông để đáp ứng phục vụ nhu cầu dân cư theo định hướng chung của đô thị.

- Đất trường học (*mầm non, tiểu học, trung học cơ sở*) được bố trí tại trung tâm đơn vị ở, nhóm ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở.

- Xây dựng mới các trường theo hướng tập trung, liên cấp, kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các trường học hiện có.

d) *Nhóm nhà ở mới*:

- Tập trung phát triển nhóm nhà ở mới tiếp giáp với các khu vực dân cư hiện hữu. Bố trí đa dạng loại hình nhà ở biệt thự, liền kề, chung cư hỗn hợp, chung cư (*nhà ở thương mại, nhà ở xã hội*) đáp ứng nhu cầu nhà ở tại khu vực.

- Khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh mặt nước tạo vùng đệm giữa khu cũ và khu vực phát triển mới. Quản lý tầng cao xây dựng, chiều cao các công trình, hình khối kiến trúc đảm bảo hài hoà, thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

đ) *Khu vực làng xóm, dân cư hiện hữu*: khu vực dân cư hiện hữu được cải tạo chỉnh trang, bổ sung công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; kết nối đồng bộ với không gian mới bằng các hệ thống cây xanh mặt nước tạo các không gian mở, giữ ổn định cấu trúc truyền thống gắn với mật độ xây dựng và tỷ lệ cây xanh phù hợp.

e) *Đất văn hoá*: bố trí công trình văn hoá cấp đơn vị ở tại các khu vực trung tâm gắn với khu vực dân cư đảm bảo bán kính phục vụ cho từng đơn vị ở, phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt văn hóa, thể thao của nhân dân trong khu vực.

f) *An ninh, quốc phòng*: đất an ninh được bố trí trên cơ sở quỹ đất an ninh hiện có và tuân thủ theo định hướng quy hoạch chuyên ngành. Chức năng sử dụng và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể phụ thuộc yếu tố đặc thù của từng công trình và được thực hiện theo dự án riêng.

g) *Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng, di tích*: đối với các công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác trong quy hoạch chi tiết tỷ

lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng tuân thủ theo luật định và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

h) Nghĩa trang: nghĩa trang tập trung, hiện hữu có nhiều mộ trong khu vực được cải tạo trồng cây xanh cách ly bao quanh đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có nằm rải rác không phù hợp quy hoạch từng bước được di dời, quy tập đến khu vực nghĩa trang tập trung theo quy định.

i) Công trình hạ tầng kỹ thuật: bố trí trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị ở khu vực phía Đông Bắc, bến xe ở phía Bắc đường Vành đai 5 Thủ đô và cập nhật hiện trạng trạm dừng nghỉ phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

k) Hành lang cách ly, cây xanh cách ly và cây xanh sử dụng hạn chế:

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình di tích, giao thông, hạ tầng kỹ thuật (*lưới điện cao áp,...*), đê điều,... tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Bố trí dải cây xanh mặt nước phía Đông đường cao tốc, khu vực dọc hai bên đường Vành đai 5 (*rộng khoảng 100m đối với những khu vực còn quỹ đất*); đối với những khu vực không còn quỹ đất tùy tình hình cụ thể tại khu vực tuyến đường đi qua để bố trí dải hành lang xanh cho phù hợp.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm nhà ở	115,62	21,31
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	35,40	6,52
3	Khu làng xóm, dân cư nông thôn	64,57	11,90
4	Y tế	3,43	0,63
5	Văn hoá	2,05	0,38
6	Thể dục thể thao	1,39	0,26
7	Giáo dục	10,25	1,89
7.1	<i>Trường liên cấp: THPT, THCS, TH</i>	6,08	1,12
7.2	<i>Trường trung học cơ sở</i>	0,90	0,17
7.3	<i>Trường tiểu học</i>	0,52	0,10
7.4	<i>Trường mầm non</i>	2,75	0,51
8	Cây xanh sử dụng công cộng	21,88	4,03
9	Cây xanh chuyên dụng, mặt nước	75,20	13,86
10	Cây xanh sử dụng hạn chế	11,63	2,14
11	Cơ quan, trụ sở	1,49	0,27
12	Khu dịch vụ	12,16	2,24
13	Di tích, tôn giáo	2,93	0,54
14	An ninh	0,15	0,03

15	Đường giao thông	110,98	20,45
16	Bãi đỗ xe	10,38	1,91
17	Nghĩa trang	4,22	0,78
18	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	14,88	2,74
19	Sông, kênh, mương	43,99	8,11
	Tổng cộng	542,60	100,00

* *Đất cây xanh chuyên dụng: bao gồm đất cây xanh cách ly, mặt nước, đất xây dựng đường sắt tốc độ cao Bắc Nam, dự trữ xây dựng đường sắt nội vùng, ...*

4.2. Tổ chức không gian, cảnh quan:

- Tổ chức không gian toàn phân khu được xác định trên cơ sở hệ thống đường cấp đô thị kết hợp với các yếu tố cảnh quan đặc thù trong khu vực. Hình thành các nhóm ở theo từng đặc trưng về tính chất; khu vực phía Tây tập trung phát triển các nhóm nhà ở mới thấp tầng mật độ cao, phía Đông phát triển nhà ở sinh thái mật độ thấp và nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, đa dạng về loại hình nhà ở. Hệ thống các công trình hỗn hợp và dịch vụ thương mại bố trí tại khu vực lõi trung tâm dọc trục đường 54m. Các công trình giáo dục, y tế, văn hóa và cây xanh, thể dục thể thao cấp đơn vị ở được bố trí tại các khu vực trung tâm, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

- Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:

+ Không gian mặt nước theo từng tuyến (*dọc trục đường vành đai 5 vùng thủ đô, hệ thống mặt nước dọc đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, hệ thống mặt nước trong khu quy hoạch...*), kết nối với không gian mặt nước sông Châu, kênh A4-6 hiện hữu nhằm nâng cao giá trị cảnh quan, cải thiện điều kiện môi trường, vi khí hậu, khả năng thoát nước cho đô thị..., tạo sự liên kết giữa các không gian cũ và mới trong khu quy hoạch.

+ Cây xanh đô thị bố trí tuân thủ theo quy hoạch cấp trên, kết hợp giữa cây xanh đô thị, chuyên dụng, cây xanh sử dụng hạn chế và bổ sung hệ thống cây xanh đơn vị ở phân tán trong từng nhóm ở (*bao gồm cả khu vực dân cư cũ và khu vực phát triển mới*) tạo thành các mảng không gian xanh, góp phần cải thiện môi trường, phục vụ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa, thể thao và mỹ quan đô thị.

- Tổ chức không gian tầng cao:

+ Công trình cao tầng: hình thành cụm các công trình dịch vụ thương mại và hỗn hợp cao tầng dọc trục đường D6 (*quy hoạch rộng 54,0m*) kết nối với khu vực nút giao Phú Thứ, nhằm hình thành tuyến phố thương mại khu vực cửa ngõ phía Đông Bắc của thành phố Phủ Lý, tạo không gian cảnh quan chính cho khu quy hoạch, khai thác hiệu quả quỹ đất trên tuyến.

+ Công trình thấp tầng: bố trí thấp dần về hai bên nhằm hạn chế ảnh hưởng tầm nhìn về phía núi Đọi, sông Châu, đồng thời ít bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn của tuyến đường sắt tốc độ cao và đường cao tốc ở phía Tây. Các công trình

thấp tầng chủ yếu là nhóm nhà ở mới, các công trình công cộng (*bãi đỗ xe, văn hóa, y tế cấp đơn vị ở*).

4.3. Thiết kế đô thị:

- Trên các trục đường cấp đô thị tổ chức các công trình dịch vụ thương mại, hỗn hợp tập trung kết hợp với các khu cây xanh quảng trường, bãi đỗ xe tạo sự chuyển tiếp hài hòa giữa các công trình cao tầng, thấp tầng với không gian mở. Dọc theo các trục đường cấp khu vực tổ chức không gian các nhóm nhà ở, kết hợp các công trình hạ tầng xã hội, hài hòa giữa kiến trúc cũ, kiến trúc truyền thống với kiến trúc hiện đại.

- Khu vực không gian mở:

+ Tại các khu vực công viên, cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị, đơn vị ở, kết hợp 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 cần 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.

+ Tại các khu vực xây dựng các công trình công cộng - dịch vụ đơn vị ở (*trạm y tế, nhà văn hóa, hỗn hợp, thương mại dịch vụ...*), hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc, vật liệu xây dựng theo hướng xanh, bền vững. Các công trình thương mại dịch vụ tập trung tầng cao tối đa 25 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%; các công trình hỗn hợp tầng cao tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng tối đa 45%; các công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ trong khu vực xây dựng mới tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Các công trình điểm nhấn: xác định tại vị trí có lợi thế về không gian như các công trình thương mại dịch vụ tại khu vực nút giao Phú Thứ có tầng cao tối đa 25 tầng.

- 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..., mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 5 tầng; khu vực nhà ở xã hội mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao tối đa 9 tầng; 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.

- Khoảng lùi: trên tuyến đường 54m khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 15m đối với các công trình cao tầng, tối thiểu 3m đối với công trình thấp tầng; trên các tuyến đường còn lại khoảng lùi xây dựng tối thiểu 10m đối với công trình cao tầng là hỗn hợp, thương mại dịch vụ, lùi tối thiểu 5m đối với các công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ, lùi tối thiểu 0÷3m đối với các công trình thấp tầng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông:

a) *Giao thông đường bộ:*

- Đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, đường Vành đai 5 Thủ đô theo quy hoạch đường bộ quốc gia đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt (*Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021*), trong đó đoạn đi qua khu vực được quy hoạch các tuyến đường gom song hành và đường gom đô thị.

- Đường tỉnh ĐT.493B, ĐT.493 cải tạo chỉnh trang theo hướng đô thị khi có điều kiện, tránh ảnh hưởng lớn đến các công trình hiện hữu trong khu dân cư; đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đê điều.

- Đường cấp đô thị: gồm tuyến đường trục chính đô thị (N5) và đường liên khu vực (D1, D13) mặt cắt rộng 36m kết hợp đường sắt nội vùng, các tuyến đường liên khu vực khác (D6, D11, D14, N2) có quy mô 4-6 làn xe, rộng từ 22,5m đến 54m.

- Đường cấp khu vực: đường chính khu vực (D2, N8, N11) có quy mô 4 làn xe, rộng 25,0m, các tuyến đường khu vực khác có chiều rộng 16m đến 18m.

- Đường cấp nội bộ: các tuyến đường phân khu vực có quy mô 2 làn xe, rộng từ 15m đến 17,5m.

b) *Giao thông đường sắt, đường thủy:*

- Tuyến đường sắt cao tốc Bắc Nam bố trí ở phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình được quy hoạch đi trên cao, thực hiện theo quy hoạch đường sắt quốc gia đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021.

- Tuyến đường sắt nội vùng được bố trí đi trên cao trong dải phân cách tuyến đường D1.

- Giao thông đường thủy: từng bước cụ thể hóa quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung thành phố Phủ Lý, quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, hình thành, khai thác tuyến vận tải kết hợp du lịch kết nối với sông Hồng với sông Đáy gắn với hành lang xanh, cải tạo môi trường sinh thái dọc sông Châu.

c) *Công trình giao thông:*

- Cầu qua sông Châu, hầm chui qua đường cao tốc: quy hoạch mới trên tuyến đường trục chính đô thị, các đường liên khu vực, đường chính khu vực gồm đường 54m (D6), đường 36m (D1), đường 32m (N2, N5), đường 25m (N11).

- Bến xe trung tâm phía Bắc khu vực lập quy hoạch được cụ thể hóa theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý.

- Trạm dừng nghỉ đường cao tốc tại khu vực giáp nút giao Phú Thứ được cập nhật theo hiện trạng.

- Bố trí 05 bãi đỗ xe (*các vị trí được cụ thể từ đồ án quy hoạch chung và bổ sung tại các khu vực trung tâm tiếp giáp khu dịch vụ và các nhóm nhà*). Ngoài ra các bãi, điểm đỗ xe cũng được bố trí trong khuôn viên các công trình cao tầng, khu đất các công trình công cộng và công viên cây xanh,...(*các bãi đỗ xe bố trí kết hợp tiện ích đô thị: trạm sạc điện, nhà vệ sinh công cộng, điểm tập*

kết rác thải,...) được cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo chỉ tiêu diện tích, chỗ đỗ xe, bán kính phục vụ theo quy định.

d) 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.

- Chỉ giới xây dựng được xác định đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan, đối với từng loại công trình chỉ giới được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định tại Quy chuẩn quy hoạch (*cụ thể theo bản vẽ QH-06*).

đ) Tổ chức nút giao thông:

- Nút giao Phú Thứ (*giao giữa đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình với đường Vành đai 5 vùng Thủ đô*) được thực hiện theo dự án riêng. Bố trí các nút giao trục thông (hầm chui) qua đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình kết nối về phía Tây.

- Các nút giao thông trong khu vực tổ chức theo dạng nút giao bằng, các nút giao có quy mô lớn tổ chức giao thông dạng đảo tròn (*đường D6 với đường N11*), giao dạng ngã tư có đảo tam giác điều hướng (*đường D6 với các đường N2, N5, N8*) kết hợp với biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa:

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ không chế nền xây dựng chung tại khu vực là $H_{xd} \geq +3.2m$; các tuyến đường giao thông có cao độ $H \geq +3.2m$, đối với tuyến đường đê sông Châu trên cơ sở cao độ hiện trạng (*đảm bảo chống lũ với tần suất theo quy định*), việc cải tạo chỉnh trang thỏa thuận với cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Đối với khu dân cư hiện trạng, khu vực có cao độ thấp từ +2.6m đến +3.2m bố trí giải pháp thoát nước tiếp giáp với khu vực xây dựng mới để tránh xảy ra ngập úng cục bộ, từng bước cải tạo cao độ nền đảm bảo theo cao độ không chế chung của khu vực.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với phân lưu thoát nước từng khu.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Khu vực lập quy hoạch thuộc lưu vực 2 (*khu vực Bắc sông Châu - Đông sông Nhuệ theo Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý*): nước mưa theo hệ thống thoát về kênh tiêu A4-6 qua trạm bơm Lạc Tràng Bộ công suất $10 \times 8.000m^3/h$ và thoát ra sông Châu, cụ thể:

+ Khu vực phía Bắc đường Vành đai 5 Thủ đô: hướng thoát từ Tây và Đông thoát vào kênh tiêu A4-6.

+ Khu vực phía Nam đường Vành đai 5 Thủ đô: hướng thoát từ Tây và Đông thoát vào kênh tiêu cảnh quan theo hướng Bắc Nam kết nối với kênh Tiêu A4-6 ở phía Bắc và kênh cảnh quan dọc phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

+ Khu vực ngoài đê sông Châu thoát trực tiếp ra sông Châu.

- Hệ thống thoát nước được bố trí trên đường và dải cây xanh, gồm các tuyến cống tròn bê tông cốt thép D800÷D2000 và các cống qua đường có kích thước tương đương; khu vực giáp dân cư hiện trạng xây dựng mương thu nước hở đảm bảo yêu cầu tiêu thoát nước, không làm gia tăng nguy cơ gây ngập úng cho khu vực.

- 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.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 5.600 m³/ngày đêm.

- Nguồn cấp: Các khu vực hiện trạng tiếp tục sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Đới Sơn và nhà máy nước Châu Sơn, các khu vực phát triển mới được cấp bổ sung từ hệ thống cấp nước Nhà máy nước sạch Sông Hồng.

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: Cải tạo nâng cấp các tuyến ống cấp nước hiện trạng, bổ sung đường ống truyền tải nước sạch D400 ÷ D800 từ Nhà máy nước sạch Sông Hồng và hệ thống phân phối có đường kính từ D110 ÷ D300 thiết kế mạng vòng đảm bảo an toàn cấp nước.

- 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 > D110, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ. Ngoài ra, bố trí điểm lấy nước chữa cháy tại các hồ nước trong khu vực.

5.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 54MVA.

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110kV Đồng Văn 3 hiện trạng, TBA 110KV Tiên Hiệp đang triển khai.

- Lưới điện:

+ Đường dây 110kV Lý Nhân - Đồng Văn đi dọc phía Nam đường Vành đai 5 Thủ đô về trạm 110kV Tiên Hiệp theo dự án đang triển khai.

+ Lưới điện 22kV, 35kV hiện trạng nằm trong khu vực quy hoạch được 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 biến áp: 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 ≤1000KVA, 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 ≤300m, 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 TBA 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.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải khoảng 4.480m³/ngđ.
- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng tại khu vực phát triển mới; hệ thống nửa riêng tại các khu dân cư hiện có không có điều kiện bổ sung cống thoát nước riêng, bố trí hệ thống giếng tách và cống bao đưa về trạm xử lý nước thải tập trung.
- Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung TXLNT-SH5 theo Quy hoạch chung thành phố được phê duyệt. Trạm xử lý được bố trí theo các modul, quy mô công suất được xác định cụ thể khi triển khai thực hiện dự án đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế và khả năng thu gom và vận hành của hệ thống.
- Hệ thống thu gom gồm các tuyến cống thoát nước thải có kích thước D300-D500 dọc các tuyến đường giao thông, bố trí trạm bơm chuyển bậc và tuyến cống áp lực với vị trí, quy mô phù hợp.

5.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: khoảng 21,65 tấn/ngày.
- 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: từng bước dừng hung táng, đóng cửa các nghĩa trang tập trung hiện có trong khu vực kết hợp với di chuyển các khu mộ nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung, trồng cây xanh cách ly trong và xung quanh nghĩa trang đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường theo quy định.

5.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 24.100 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,... Ngầm 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.
- Bổ sung trạm thu phát sóng thông tin di động (trạm BTS) để đảm bảo vùng phủ sóng di động (4G, 5G) đáp ứng số lượng lớn du khách đến tham quan.

5.8. 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; bố trí hào kỹ thuật khu vực nút giao Phú Thứ để hạ ngầm tuyến đường 110kV đi qua đường sắt tốc độ cao, đường cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình.

- 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: không gian ngầm dự kiến xác định tại các khu đất xây dựng công trình trong khu nhằm hạn chế ảnh hưởng tới không gian phía trên. Các không gian ngầm công cộng phải được kết nối với công trình nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý, vị trí, quy mô cụ thể xây dựng công trình ngầm được nghiên cứu trong các quy hoạch cấp thấp hơn đảm bảo phù hợp với định hướng chung không quá 03 tầng.

5.9. 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 bảo vệ hệ thống mặt nước, sông Châu; bố trí hệ thống cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải, nghĩa trang,...

- 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; bảo tồn và phát huy hệ sinh thái, duy trì đa dạng sinh học; cải thiện chất lượng nước mặt sông Châu; khuyến khích hoạt động du lịch sinh thái thân thiện môi trường và văn hóa bản địa.

5.10. Quy định quản lý: việc quản lý đầu tư xây dựng đô thị tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình thuộc phân khu 6 theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

5.11. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Hoàn thiện hệ thống kè phía Bắc sông Châu đoạn phía Đông đường cao tốc trên địa bàn thành phố, kết hợp nạo vét khơi thông dòng chảy.

- Hoàn chỉnh dự án tuyến đường gom song hành phía Bắc và phía Nam đường Vành đai 5, làm cơ sở để triển khai các dự án 2 bên tuyến.

- Các dự án đầu tư khu đô thị: đầu tư các khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nâng cao điều kiện cơ sở hạ tầng khu vực dự kiến thành lập phường.

- Các dự án hạ tầng kỹ thuật đô thị: Dự án cải tạo nâng cấp kênh A4-6 và Trạm bơm Lạc Tràng Bộ để phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực phía Đông đường cao tốc; xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị và hệ thống thu gom nước thải về trạm xử lý tập trung; đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật về giao thông, thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải - vệ sinh môi trường gắn liền với các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng.

- 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, từng bước di dời về các khu nghĩa trang tập trung theo quy định, xây tường rào kết hợp trồng cây xanh cách ly xung quanh các nghĩa trang.

- Đầu tư các công trình hạ tầng xã hội, công viên cây xanh, thương mại dịch vụ, nhà ở, bãi đỗ xe,... theo quy hoạch, dự án và tiến độ thực hiện đã được phê duyệt.

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 đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình thuộc phân khu 6 theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050*”.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận vào bản vẽ quy hoạch theo đúng nội dung Quyết định được phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý:

- 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 duyệt theo quy định.

- Tổ chức lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị để trình duyệt theo quy định làm cơ sở đầu tư đồng bộ về hạ tầng đô thị.

- 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 xây dựng 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.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý 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 nghiên cứu, tham mưu xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện quy hoạch phân khu được duyệt theo tiến độ và trình tự ưu tiên theo từng giai đoạn, đảm bảo kế hoạch triển khai các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

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 thành phố Phủ Lý và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - VPUB: LĐVP, GTXD, NN-TNMT, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D\QĐ\2024\050

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trương Quốc Huy