

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

Số: **1941** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **31** tháng **12** năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Tân Hà, thành phố Phủ Lý

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật 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 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm 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 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 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 13/5/2013 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 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; 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;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1838/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Hà, huyện Duy Tiên (nay là thành phố Phủ Lý); Quyết định số 2461/QĐ-UBND ngày 24/12/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh cục

bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Hà, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 21/6/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại học Nam Cao; Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 26/6/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 1083/UBND-GTXD ngày 5/6/2023 về việc chủ trương nghiên cứu điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tân Hà, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tân Hà, thành phố Phủ Lý;

Căn cứ Kết luận của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị giao ban ngày 19/12/2024 (Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo tại Văn bản số 4679/TB-VPUB ngày 19/12/2024);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 3713/TTr-SXD ngày 18/12/2024, kèm theo Báo cáo Thẩm định số 3712/BC-SXD ngày 18/12/2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Tân Hà, thành phố Phủ Lý với những nội dung sau:

1. Lý do điều chỉnh

- Định kỳ rà soát, điều chỉnh theo quy định, nhằm đảm bảo tính kế thừa và điều chỉnh nhằm phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý và Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại học Nam Cao;

- Rà soát bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội đảm bảo phù hợp với Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; bổ sung quỹ đất tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng triển khai dự án;

- Điều chỉnh cơ quan tổ chức lập quy hoạch (từ Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng số 6 sang Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý) đảm bảo phù hợp với theo quy định tại Khoản 3 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

2.1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Tân Hà, thành phố Phủ Lý.

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

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

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại học Nam Cao được phê duyệt.

- Hình thành khu đô thị mới hiện đạt kết hợp cải tạo chỉnh trang đô thị khu dân cư hiện trạng theo hướng đồng bộ, hiện đại; tạo lập khu vực điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực phát triển mới phía Bắc tuyến đường Vành đai 5 vùng Thủ đô và phía Tây đường 68m.

- Làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

b) *Tính chất*: Là khu đô thị mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, khu dân cư hiện trạng được cải tạo chỉnh trang tạo sự gắn kết hài hòa giữa các khu vực.

c) *Vị trí, phạm vi lập quy hoạch*

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý, cụ thể:

- Phía Bắc: giáp tuyến đường ĐH08 và Trường trung cấp nghề giao thông xây dựng Việt Úc;

- Phía Nam: giáp tuyến đường Vành đai 5 vùng Thủ đô;

- Phía Đông: giáp tuyến đường 68m;

- Phía Tây: giáp kênh A4-8 và đường sắt Bắc - Nam.

d) *Quy mô*:

- Quy mô diện tích: khoảng 1.361.129,6 m² (khoảng 136,11ha).

- Quy mô dân số: khoảng 11.000 người (*trong đó dân số hiện trạng khoảng 2.855 người*).

2.4. Các chỉ tiêu đạt được: các chỉ tiêu quy hoạch theo Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo thống nhất với đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý được phê duyệt, trong đó đồ án ưu tiên bố trí chỉ tiêu đất cây xanh lớn, các công trình hạ tầng xã hội lớn hơn so với chỉ tiêu tối thiểu theo Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt và quy chuẩn hiện hành.

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

a) *Nội dung điều chỉnh (so với Quyết định số 1838/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*:

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu và thực tế hiện trạng các dự án đã triển khai tại khu vực, điều chuyển chức năng một số loại đất đảm bảo phù hợp theo quy định. Cụ thể:

+ Các loại đất nhà ở: Tăng đất nhà ở xã hội (*diện tích tăng từ 30.906,6m² thành 63.839,0 m²*) nhằm phù hợp yêu cầu bố trí nhà ở xã hội theo quy định; tăng đất nhà ở tái định cư; giảm các loại đất nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở làng xóm đô thị hóa (*do rà soát cụ thể hóa các loại đất trong khu vực dân cư hiện hữu gồm đất trống chưa sử dụng, đất nghĩa trang, đất văn hóa, mặt nước..*).

+ Đất công trình hạ tầng xã hội: giảm đất văn hóa (*do rà soát cập nhật nhà văn hóa hiện có, điều chỉnh vị trí và quy mô một số nhà văn hóa với diện*

tích phù hợp theo quy định); giảm đất y tế (do cập nhật theo hiện trạng công trình); giảm đất trường học (cập nhật hiện trạng trường tiểu học, trung học cơ sở; rà soát lược bỏ và bố trí lại vị trí trường mầm non đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ); tăng đất thể dục thể thao.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng giảm do chuyển chức năng của cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly nghĩa trang, khu vực đường sắt Bắc Nam).

+ Tăng diện tích đất công trình dịch vụ do mở rộng quy mô khu đất dịch vụ tiếp giáp đường 68m, bổ sung cụ thể hóa các lô đất hỗn hợp từ điều chỉnh quy hoạch phân khu được phê duyệt.

+ Tăng, giảm một số loại đất khác gồm: giảm đất cơ quan trụ sở (cập nhật theo hiện trạng trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND xã Tiên Tân); bổ sung quỹ đất an ninh; tăng đất giao thông, bãi đỗ xe; tăng đất tôn giáo (theo số liệu UBND thành phố Phú Lý xác định trên cơ sở hồ sơ khảo sát địa hình và bản đồ địa chính thiết lập năm 2003); tăng đất hạ tầng phía sau lô đất; đất nghĩa trang (rà soát các nghĩa trang nhỏ lẻ theo hiện trạng), đất sông suối, hồ, ao, đầm...

- Điều chỉnh tên, chức năng một số loại đất (đất dịch vụ 7% và đất ở hiện trạng chỉnh trang cải tạo, đất biệt thự, nhà vườn; đất hỗn hợp đất cây xanh mặt nước ...) trong Bảng cơ cấu sử dụng đất để đảm bảo phù hợp hệ thống ký hiệu, phân loại các chức năng theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2012 của Bộ Xây dựng.

Sau khi điều chỉnh nhóm đất nhà ở, đất thương mại dịch vụ giảm khoảng 6,80% tính trên tổng diện tích đất lập quy hoạch; Các loại đất (đất văn hóa, y tế, giáo dục, cây xanh sử dụng công cộng; đất giao thông, đất bãi đỗ xe; đất cơ quan trụ sở) tăng khoảng 1,13% tính trên tổng diện tích đất lập quy hoạch.

b) Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Chức năng đất	Theo Quyết định số 1838/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của UBND tỉnh		Theo điều chỉnh quy hoạch		Tăng (+); giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhà ở	750.898,5	55,17	625.543,3	45,96	-125.355,2
a	Đất nhà ở liền kề	234.423,4	17,2	176.411,6	13,0	-58.011,8
-	Đất nhà ở liền kề	211.260,4	15,52	125.898,2	9,25	-85.362,2
-	Đất nhà ở liền kề (tái định cư)	23.163,0	1,70	50.513,4	3,71	+27.350,4
b	Đất nhà ở biệt thự	62.086,5	4,56	59.388,0	0,00	-2.698,5
c	Đất nhà ở dịch vụ 7%	56.818,0	4,17	0,0	0,00	-56.818,0
d	Đất nhà chung cư (Nhà ở xã hội)	30.909,6	2,27	63.839,0	4,69	32.929,4
e	Đất làng xóm đô thị hóa	366.661,0	26,94	325.904,7	23,94	-40.756,3

Stt	Chức năng đất	Theo Quyết định số 1838/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của UBND tỉnh		Theo điều chỉnh quy hoạch		Tăng (+); giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	147.166,9	10,81	128.904,5	9,47	-18.262,4
a	Đất văn hóa	13.352,2	0,98	5.523,4	0,41	-7.828,8
b	Đất y tế	3.582,9	0,26	2.719,4	0,20	-863,5
c	Đất giáo dục	29.448,8	2,16	28.321,3	2,08	-1.127,5
-	Trường mầm non	12.385,9	0,91	11.261,9	0,83	-1.124,0
-	Trường tiểu học	9.308,9	0,68	9.054,0	0,67	-254,9
-	Trường trung học cơ sở	7.754,0	0,57	8.005,4	0,59	+251,4
d	Đất thể dục thể thao	12.421,1	0,91	15.812,6	1,16	+3.391,5
e	Đất cây xanh sử dụng công cộng	80.385,7	5,91	68.296,4	5,02	-12.089,3
-	Cấp đô thị			17.729,5	1,30	
-	Cấp đơn vị ở, nhóm ở			50.566,9	3,72	
f	Đất thương mại (chợ Tiên Tân)	7.976,3	0,59	8.223,1	0,60	+246,8
3	Đất cơ quan, trụ sở	8.682,5	0,64	7.257,2	0,53	-1.425,3
4	Đất công trình dịch vụ	20.358,8	1,50	53.113,1	3,90	+32.754,4
5	Đất di tích, tôn giáo	13.717,0	1,01	17.219,9	1,27	+3.502,9
6	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly nghĩa trang, hành lang đường sắt)	0,0	0,00	20.760,5	1,53	+20.760,5
7	Đất đường giao thông	345.184,7	25,36	367.784,1	27,02	+22.599,4
8	Đất bãi đỗ xe	9.682,2	0,71	25.870,4	1,90	+16.188,2
9	Đất nghĩa trang	21.461,1	1,58	37.330,4	2,74	+15.869,3
10	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	0,0	0,00	23.158,6	1,70	+23.158,6
11	Đất an ninh (trụ sở công an xã)	0,0	0,00	1.887,0	0,14	+1.887,0
12	Đất khác	43.948,4	3,23	52.300,6	3,84	+8.352,2
a	Hồ, ao, đầm	34.230,4	2,51	41.514,2	3,05	+7.283,8
b	Sông suối kênh, rạch (kênh A4-8)	9.718,0	0,71	10.786,4	0,79	+1.068,5
	Tổng	1.361.100,0	100,00	1.361.129,6	100,00	+29,6

c) Tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Chức năng sử dụng của các ô đất đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt; không gian cảnh quan được bố cục theo từng khu, trong đó không gian cây xanh mặt nước, khu vực dịch vụ công cộng là trung tâm của khu đô thị, không gian thấp tầng làm không gian chuyển tiếp, các công trình cao tầng làm điểm nhấn.

- Khu dịch vụ công cộng, thương mại khu vực phía Đông Bắc tiếp giáp đường 68m được xác định từ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu, tầng cao tối đa 20 tầng (*tối đa 03 tầng hầm*), mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 20,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường 68m và tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường còn lại.

- Khu dịch vụ tại trung tâm đô thị được cụ thể hóa từ lô đất hỗn hợp theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu có tầng cao tối đa 09 tầng (*tối đa 03 tầng hầm*), mật độ xây dựng tối đa 65%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường D1-8 và D1-9, lùi tối thiểu 5,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường N6 và cạnh còn lại của lô đất.

- Công trình dịch vụ (*gồm: cửa hàng xăng dầu, trạm viễn thông, bưu điện văn hóa xã, trạm viễn thông, trạm thuế*) rà soát, cập nhật từ hiện trạng; tầng cao tối đa 02, mật độ xây dựng tối đa 80%.

- Các công trình hạ tầng xã hội (*chợ Tiên Tân, nhà văn hóa, trạm y tế, chợ, giáo dục - trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở,...*) kết hợp với không gian cây xanh, thể dục thể thao bố trí tại trung tâm các khu ở, tăng cường gắn kết cộng đồng và phục vụ nhu cầu người dân thôn Đại Cầu, Kiều Đan Thượng, Mạc và khu vực dân cư mới; tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất cơ quan, trụ sở, đất an ninh (*gồm trụ sở UBND xã Tiên Tân, trụ sở công an xã Tiên Tân*) bố trí giáp tuyến đường Lê Công Thanh; tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường Lê Công Thanh, lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường còn lại và lùi tối thiểu 3,0m so với các cạnh còn lại của lô đất.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng gồm các công trình hiện trạng được bố trí không gian cây xanh sử dụng công cộng xung quanh đảm bảo không gian sinh hoạt chung của người dân, các 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 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.

- Các nhóm nhà ở mới phát triển tập trung, tiếp giáp với các khu vực dân cư hiện hữu; bố trí đa dạng loại hình nhà ở (*biệt thự, liền kề, tái định cư, nhà ở xã hội, ...*) đáp ứng nhu cầu nhà ở tại khu vực.

+ Các nhóm nhà ở bố trí giáp các khu dân cư hiện trạng và dọc theo tuyến đường Vành đai 5, đường 68m, Lê Công Thanh,... (*quỹ đất tái định cư bố trí khu vực phía Tây đường Lê Công Thanh và khu vực phía Đông nghĩa trang tập trung*); tầng cao tối đa 03 tầng đối với nhà ở biệt thự, 05 tầng đối với nhà ở liền kề, tái định cư, mật độ xây dựng từ 41% ÷ 100%.

+ Nhà ở xã hội gồm 04 ô đất được bố trí tập trung tại khu vực phía Bắc, tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng thôn Kiều Đan Thượng và thôn Mạc; tầng cao tối đa 10,0 tầng (*tối đa 03 tầng hầm*) riêng ô đất CC3 tầng cao tối đa 05

tầng; diện tích sử dụng căn hộ tối đa 70m²/căn, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp và lùi tối thiểu 3,0m so với các cạnh còn lại của lô đất.

- Khu thể dục thể thao cấp đô thị (phía Đông Bắc nghĩa trang tập trung) và các công trình thể dục thể thao cấp nhóm ở giáp khu dân cư hiện trạng bố trí các sân tập, công trình xây dựng trong khu thể dục thể thao tầng cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp và lùi tối thiểu 3,0m so với các cạnh còn lại của lô đất.

- Hệ thống cây xanh, vườn hoa kết hợp hài hòa với không gian mặt nước hồ cảnh quan tại lõi khu đô thị, cây xanh dọc theo các trục đường giao thông kết nối các khu chức năng tạo cảnh quan môi trường. Bố trí cây xanh vườn hoa kết hợp các dải xanh phía sau các dãy nhà liền kề nhằm tăng cường diện tích cây xanh, nâng cao cảnh quan khu vực, đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, luyện tập thể dục thể thao trong khu đô thị, công trình xây dựng trong khu cây xanh sử dụng công cộng 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp và lùi tối thiểu 3,0m so với các cạnh còn lại của lô đất.

- Đất cây xanh chuyên dụng (*cây xanh cách ly khu vực nghĩa trang, khu vực đường sắt Bắc Nam*), khu mặt nước (*kênh tiêu A4-8*) tạo không gian đệm giữa khu vực đô thị với các khu vực cách ly.

- Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe tập trung tại các khu vực với quy mô và bán kính phục vụ phù hợp để thuận tiện cho việc sử dụng, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp và lùi tối thiểu 3,0m so với các cạnh còn lại của lô đất.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật khác gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau dãy nhà liền kề và sau khu dân cư hiện hữu để bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật rộng từ 2,0÷4,0m đảm bảo thông gió, ánh sáng, phòng cháy chữa cháy cho người dân trong khu vực.

- Đất mặt nước bao gồm khu vực kênh A4-8 và các ao hồ hiện trạng trong khu vực được giữ lại, xây dựng bờ kè; kết hợp với trồng cây xanh xung quanh tạo cảnh quan chung cho toàn đô thị đồng thời phụ trợ cho việc tiêu thoát nước trên toàn khu vực.

- Khu vực nghĩa trang tập trung hiện trạng, nghĩa trang liệt sỹ được cải tạo chỉnh trang kết hợp xây tường bao quanh, trồng cây xanh tối thiểu 10,0m đối với nghĩa trang tập trung; các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu vực dân cư hiện trạng thực hiện đóng cửa theo quy hoạch phân khu. Về lâu dài, khi có điều kiện phù hợp kiến nghị di dời hoàn toàn chuyển đổi thành công viên cây xanh cảnh quan khu ở.

- Các chỉ tiêu mật độ, tầng cao,... được xác định trên cơ sở đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch cấp trên và QCVN 01:2021/BXD, các đề xuất cụ thể khi thực hiện dự án phải đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành khác có liên quan.

2.6. Thiết kế đô thị:

- Cảnh quan đô thị dọc trục đường cấp đô thị và các tuyến đường cấp khu vực: được định dạng mặt đứng, khoảng lùi xây dựng, quy định về đường nét hình khối công trình kiến trúc hiện đại; đảm bảo các tiêu chí về công năng, kinh tế, thẩm mỹ.

- Điểm nhấn không gian cảnh quan gồm hệ thống mặt nước tự nhiên khu vực thôn Mạc và hệ thống cây xanh, mặt nước nhân tạo tại khu vực trung tâm đô thị được khai thác để tạo ra những công trình kiến trúc độc đáo nhằm tạo nên một cảnh quan đẹp, nâng cao giá trị thẩm mỹ cho toàn khu vực.

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực lập điều chỉnh quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt; tổ chức không gian cảnh quan, kiến trúc, chiều cao công trình của từng lô đất được cụ thể trong quy định quản lý theo đồ án và thực hiện theo dự án riêng.

- Khoảng lùi công trình trên từng tuyến phố và nút giao thông tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt và QCVN 01:2021/BXD, đảm bảo sự thống nhất trên các tuyến, trục đường, xác định cụ thể tại phần quy hoạch giao thông và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Hình khối kiến trúc, đường nét, màu sắc của công trình phù hợp với tính chất của công trình và cảnh quan chung của khu vực, khuyến khích xây dựng công trình xanh, bền vững, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả; sử dụng màu sắc tươi sáng cho công trình, vật liệu thống nhất đồng bộ trên các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch, đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của khu vực. Cụ thể:

+ Các khối công trình dịch vụ, nhà ở xã hội cao tầng có hình khối kiến trúc hiện đại, kiến trúc mái bằng; tận dụng tối đa các mặt diện công trình, hướng nhìn tốt ra cảnh quan xung quanh.

+ Các khối công trình hạ tầng xã hội (*nhà văn hóa, y tế, chợ, giáo dục - trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở,...*), công trình dịch vụ, thương mại có tầng cao trung bình hoặc thấp tầng, hình khối gọn gàng, kiến trúc mái phù hợp với công năng của công trình; tận dụng tối đa các hướng nhìn ra cảnh quan tự nhiên và các trục đường chính.

+ Khu vực các lô phố: Kết hợp hài hòa giữa các mảng không gian kiến trúc công trình với tổ chức không gian cây xanh trên các tuyến đường. Hình thức kiến trúc tân cổ điển, hiện đại, kiến trúc mái dốc hoặc mái bằng tùy theo khu vực và loại hình nhà ở, màu sắc, vật liệu thống nhất đồng bộ trên các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch, đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

+ Các kiến trúc nhỏ (*các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngói, biển hướng dẫn, quảng cáo, cổng ra vào...*) có tạo hình đặc sắc, phù hợp với thuần phong mỹ tục, biểu trưng cho khu đô thị và khu vực.

- Hệ thống cây xanh mặt nước: cây xanh hồ nước cảnh quan tại lõi đô thị phía Nam, hệ thống ao hồ mặt nước hiện trạng (*dọc theo tuyến đường*

D1-7 và D18) được xác định khu vực không gian mở của đô thị; các khu cây xanh vườn hoa kết hợp hồ nước tại các nhóm nhà ở, tạo không gian cảnh quan, góp phần nâng cao môi trường sống cho người dân. Cây xanh đường phố, cây xanh công viên, vườn hoa được lựa chọn trồng phù hợp mặt cắt hè đường, vị trí trồng và quy định hiện hành.

2.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Điều chỉnh một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc*) cho phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu được phê duyệt và hiện trạng một số công trình đã triển khai tại khu vực, đảm bảo thuận lợi trong công tác triển khai thực hiện. Cụ thể:

2.7.1. Quy hoạch giao thông

Điều chỉnh quy mô, hướng một số tuyến đường phù hợp theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu được phê duyệt, dự án đã triển khai tại khu vực và xác định lại các cấp đường trong đô thị theo quy định.

a) *Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:*

Các tuyến đường cấp đô thị, cấp khu vực tuân thủ mặt cắt trong điều chỉnh quy hoạch phân khu được duyệt, trong đó:

- Đường cao tốc đô thị: Đường vành đai 5 rộng 84,5m: 2x5,0m (hè) + 2x11,0m (lòng đường gom) + 2x4,5m (DPC bên) + 2x14,25m (lòng đường chính) + 15,0m (DPC giữa); đường cao tốc trên cao rộng 26,0m.

- Đường trục chính đô thị rộng 68,0m: 2x12,0m (hè) + 2 x 15,0m (lòng đường) + 14,0m (DPC).

- Đường liên khu vực:

+ Đường Lê Công Thanh rộng 27,0m: 2x6,0m (hè) + 15,0m (lòng đường).

+ Đường N4 rộng 25,0m: 2x5,0m (hè) + 15,0m (lòng đường).

+ Đường N9 rộng 31,0m: 2x5,0m (hè) + 2x8,0m (lòng đường) + 5,0m (DPC giữa).

- Đường khu vực: Đường T1.2 rộng 22,0m: (2,0m+5,0m) (hè) + 15,0m (lòng đường).

- Đường phân khu vực:

+ Đường D1-7, D1-9, D1-10, N8-1 rộng 15,0m đến 20,5m: 2x(4,0m÷5,0m) (hè) + (7,0m÷10,5m) (lòng đường).

+ Đường D1-8 rộng từ 20,5m÷31,0m: 2 x (5,0m÷10,25m) (hè) + 10,5m (lòng đường) (*đoạn từ đường Vành đai 5 đến đường N9 được bổ sung bố trí dải cây xanh kết hợp hè rộng 10,25m tạo không gian thoáng rộng từ cửa ngõ đô thị vào khu trung tâm*).

+ Đường N8 rộng 21,0m: 10,0m (hè kết hợp cây xanh) + 4,0m (hè) + 7,0 (lòng đường).

+ Đường N4-1, N5, N6, N8-2, D1-7.1, N8-3, N8-4 rộng 13,0m÷17,5m: 2x(3,0m÷5,0m) (hè) + (7,0m÷7,5m) (lòng đường) (*cục bộ một số đoạn giảm chiều rộng vỉa hè để phù hợp với điều kiện hiện trạng*).

- Đường nhóm nhà ở:

+ Các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư hiện trạng rộng từ 3,5m÷11,5m được cải tạo, mở rộng, bố trí vỉa hè đối với các tuyến đường còn quỹ đất.

+ Các tuyến đường nội bộ khác rộng từ 13,0m÷15,5m với hè đường từ 3,0÷4,0m, lòng đường 7,0÷7,5m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Tuyến đường vành đai 5 chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu từ 10,0m đối với cây xanh sử dụng công cộng; lùi 3,0m đối với công trình thấp tầng (*nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự*).

+ Tuyến đường 68m chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 20,0m đối với công trình cao tầng (*công trình dịch vụ, công cộng, thương mại*); lùi 3,0m đối với công trình thấp tầng (*nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự*).

+ Tuyến đường Lê Công Thanh chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m đối với công trình trụ sở cơ quan (*trụ sở UBND xã, trụ sở công an xã*); lùi 5,0m đối với công trình thương mại (*chợ Tiên Tân*); lùi 3,0m đối với công trình thấp tầng (*nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự*).

+ Các tuyến đường còn lại chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m đối với công trình nhà ở xã hội; lùi tối thiểu 5,0÷10,0m đối với công trình dịch vụ khu trung tâm đô thị; lùi 6,0m đối với các công trình trường học; lùi 5,0m đối với công trình công cộng, dịch vụ thương mại hiện trạng, hạ tầng xã hội; lùi 6,0m đối với bãi đỗ xe; lùi từ 0÷3,0m đối với công trình thấp tầng (*nhà ở liền kề, biệt thự*).

(Ngoài các quy định chỉ giới xây dựng trên các tuyến đường giao thông, các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ, chung cư, thương mại dịch vụ và các lô đất cao tầng phải đảm bảo mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).

- Vỉa hè: bố trí các đoạn dải trồng cây liên tục, thiết kế theo hướng thoát nước bên vũng.

b) *Nút giao thông*: tổ chức nút giao cùng mức tại ngã ba, ngã tư giao cắt các tuyến đường, bố trí biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định. Đối với nút giao giữa đường 68m với đường Vành đai 5 được xác định theo dự án riêng.

c) *Cầu qua kênh*: Bố trí cầu trên tuyến đường N4 đoạn qua kênh A48 kết nối với tuyến đường QL.1 (*hoàn trả cầu hiện trạng do dịch chuyển kênh A48 về phía Tây*).

d) *Bãi đỗ xe*: Xây dựng các bãi đỗ xe tập trung kết hợp chỗ đỗ xe dọc các tuyến đường. Các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, công trình nhà chung cư (*nhà ở xã hội*) bố trí đủ chỗ đỗ xe cho từng loại công trình theo quy định.

2.7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ san nền đảm bảo phù hợp cao độ được quy định trong đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Đại học Nam Cao đã được phê duyệt và phù hợp với cao độ tiếp giáp khu dân cư hiện trạng. Hướng dốc toàn khu về phía Tây.

- Cao độ tìm các tuyến đường giao thông từ +3,00 đến +3,85m và cục bộ từ nút N01÷N02 khu vực Tây Bắc cao độ từ +4,50 đến +5,10m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn cao độ tìm đường giao thông tại các vị trí tương ứng 0,1m, độ dốc san nền theo quy định, đảm bảo thoát nước nhanh chóng.

2.7.3. Quy hoạch thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được rà soát cập nhật phù hợp theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung, điều chỉnh quy hoạch phân khu được phê duyệt, dự án đã triển khai tại khu vực.

- Hướng thoát nước chính từ Đông sang Tây, qua hệ thống công thoát nước kết hợp hồ điều hòa thoát ra kênh A48 phía Tây khu vực theo 3 trục tiêu chính tuyến D1800 dọc đường N4, tuyến D1500 dọc theo đường N9 và hệ thống công D2000 và D2500 dọc theo đường Vành đai 5.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom trên các trục đường theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng công tròn đường kính từ D300÷D2500 kết hợp công hộp (0,4mx0,5m và 0,8mx0,8m hiện trạng; 2mx2m nối thông hồ cảnh quan tại khu vực lõi đô thị); các hồ cảnh quan trong khu vực được đấu nối với hệ thống công thoát nước có cánh phai điều tiết mực nước trong hồ. Các khu vực dân cư hiện trạng cập nhật các tuyến công hiện trạng, các dự án đã triển khai đấu nối với hệ thống công thoát nước chung của khu vực.

- Tuyến kênh A48 được điều chỉnh quy mô (rộng từ 10,0m đến 20,0m) có hướng đi dọc theo tuyến đường sắt Bắc Nam, đoạn qua đường hoặc hoàn trả đi dưới lòng đường bằng công hộp 2 x (4,5m x 4,0m).

2.7.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước ngày lớn nhất: khoảng 4.160 m³/ngđ.

- Nguồn nước: sử dụng nguồn từ Nhà máy nước hiện trạng (Nhà máy nước Đới Sơn và Nhà máy nước Phú Lý 2) và Nhà máy nước sông Hồng kết nối vào hệ thống đường ống cấp nước chung của khu vực.

- Mạng lưới cấp sử dụng mạng vòng kết hợp với nhánh, ống cấp nước có đường kính từ Φ50 ÷ Φ225mm.

- Cấp nước cứu hỏa sử dụng nguồn nước từ ống cấp nước có đường kính Φ110 trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách tối đa 150m/trụ và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực vườn hoa, công trình cao tầng. Ngoài ra, bố trí thêm điểm cấp nước tại hồ nước khu vực lõi đô thị và kênh A48 làm nguồn nước sử dụng cứu hỏa.

2.7.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 24.274 kVA.

- Nguồn điện: dự kiến từ các trạm hiện trạng trạm 110kV Đồng Văn (2x63 MVA), trạm 110kV Phủ Lý (2x63 MVA) và trạm 110kV Tiên Hiệp (2x63 MVA) đang xây dựng (*giai đoạn đầu lắp đặt máy T1 công suất 63MVA*), các đường dây 22kV trong khu vực (hiện có).

- Lưới điện trung thế: Tuyến 22kV, 35kV hiện trạng theo hướng Bắc Nam và các nhánh phía Bắc, phía Tây Nam được di chuyển, hạ ngầm (hoặc nổi) theo quy hoạch. Xây dựng các tuyến 22kV đi ngầm trong hào kỹ thuật theo hệ đường quy hoạch cấp điện đến trạm biến áp 22/0,4kV.

- Bố trí các trạm biến áp 22/0,4kV đặt tại khu cây xanh, bãi đỗ xe, trung tâm phụ tải dùng điện, riêng các công trình dịch vụ và nhà chung cư (nhà ở xã hội) trạm biến có thể được đặt trong nội bộ công trình, công suất cụ thể sẽ được xác định ở bước thiết kế sau. Sử dụng trạm biến áp kiểu Kiot hoặc trạm trụ để đảm bảo mỹ quan khu đô thị.

- Mạng hạ thế, chiếu sáng đi ngầm trên hệ đường quy hoạch. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu sân chơi, vườn hoa và khu vực công trình cao tầng, khu vực công trình công cộng,... bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

2.7.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng nhu cầu nước thải: khoảng 3.620m³/ngày đêm.

- Hướng thoát nước: từ Bắc xuống Nam thoát về trạm xử lý nước thải Bắc Châu Giang.

- Sử dụng mạng lưới thoát nước thải riêng hoàn toàn, gồm công tự chảy D300 - D400 đi ngầm trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông và tuyến đường nội bộ phía sau các dãy nhà liền kề trong khu vực lập quy hoạch. Khu vực hiện trạng từng bước tách nước thải thu gom, đấu nối với hệ thống thoát nước thải của khu vực.

- Các trạm bơm chuyên bậc được bố trí tại các khu vực cây xanh, bãi đỗ xe; bố trí các giếng tách nước (*nước mưa và nước thải*) để thu gom nước thải trong khu dân cư hiện trạng.

2.7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu toàn khu dự kiến là 10.020 lines.

- Nguồn cấp viễn thông được cấp từ tủ tổng của khu vực.

- Bố trí hệ thống mạng truyền dẫn cáp quang đi ngầm trong hào kỹ thuật trên hè đường, dải cây xanh cùng cáp điện hạ thế, chiếu sáng. Trong quá trình đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan, đơn vị có liên quan để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục mạng truyền dẫn cáp quang đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

2.7.8. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 11,0 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn, thu gom về các điểm trung chuyển tại khu vực (gần nghĩa trang hiện trạng) và vận chuyển đến khu

xử lý chất thải tập trung của tỉnh. Bố trí các thùng rác nắp kín, có phân loại rác tại khu vực công cộng.

- Quản lý nghĩa trang: từng bước đóng cửa nghĩa trang hiện trạng, xây tường bao, chỉnh trang và trồng cây xanh cách ly.

2.7.9. Không gian công trình ngầm đô thị

- Công trình ngầm được quy hoạch tại các ô đất dịch vụ, thương mại: DV-02, DV-04, DV-05 và các lô đất nhà chung cư (nhà ở xã hội): CC-1, CC-2, CC-3, CC-4 tối đa 03 tầng hầm, chỉ giới xây dựng đảm bảo thống nhất với công trình xây dựng trên mặt đất. Phương án cụ thể sẽ được nghiên cứu xác định trong dự án đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Hào kỹ thuật sử dụng chung và hệ thống ống luồn phục vụ hệ thống cấp nước, đường dây cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc đảm bảo thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây đường ống.

2.8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Bảo vệ môi trường không khí: phát triển cây xanh cảnh quan, hồ, kênh mương với tỷ lệ lớn đảm bảo tính chất khu đô thị xanh, sinh thái; quản lý thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng các công trình.

- Bảo vệ môi trường nước: xây dựng hệ thống thoát nước riêng (*nước mưa và nước thải*), nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung, toàn bộ nước thải được xử lý đảm bảo quy chuẩn quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Thực hiện các biện pháp quản lý tổng hợp giảm thiểu chất thải, giảm phát thải khí nhà kính, phòng ngừa sự cố môi trường, đảm bảo thực hiện các giải pháp thu gom, phân loại, lưu giữ chất thải rắn theo quy định.

2.9. 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 Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị Tân Hà, thành phố Phủ Lý.

Điều 2. 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; đồng thời phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, pháp lý của các thông tin, số liệu, tài liệu, bản đồ phục vụ công tác lập quy hoạch; các nội dung giải trình, tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến tham gia và ý kiến thẩm định quy hoạch.

- 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 chi tiết được duyệt theo quy định; cấm

mốc giới theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt; xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm cơ sở tổ chức thực hiện theo quy định.

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

- Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt cho tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

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.

Điều 3. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Tân Hà, thành phố Phủ Lý”.

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;
 - TTTU, TTHĐND tỉnh (để b/c);
 - Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - VPUB: LĐVP, GTXD, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D:\QĐ\2025\0109

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trương Quốc Huy