

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ NAM

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

Số: 2128 /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 14 tháng 11 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị thương mại kết hợp nhà ở công nhân đô thị Thái Hà (LN-ĐT08.22).

### 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 và Luật Xây dựng ngày năm 2014;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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;

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

Căn cứ Thông báo số 486-TB/TU ngày 14/10/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về một số quy hoạch trên địa bàn huyện Lý Nhân;

Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1269/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Lý Nhân đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 10/10/2022 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Thái Hà đến năm 2030; Văn bản số 616/UBND-GTXD ngày 09/3/2022 về việc tổ chức lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị thương mại kết hợp nhà ở công nhân đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-ĐT08.22); Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 19/4/2022 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị thương mại kết hợp nhà ở công nhân đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-ĐT08.22); Văn bản số 2953/UBND-GTXD ngày 01/11/2022 về việc thực hiện Thông báo số 486-TB/TU ngày 14/10/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về một số quy hoạch trên địa bàn huyện Lý Nhân;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 3016/TTr-SXD ngày 11 tháng 11 năm 2022),





## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị thương mại kết hợp nhà ở công nhân đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-ĐT08.22), với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị thương mại kết hợp nhà ở công nhân đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-ĐT08.22).

**2. Đơn vị tổ chức lập Quy hoạch:** UBND huyện Lý Nhân.

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

### **3.1. Mục tiêu**

- Cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị Thái Hà theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Thái Hà đã được phê duyệt.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư có liên quan, nghiên cứu đề xuất giải pháp đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã và đang được triển khai. Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Hình thành khu đô thị mới hiện đại gắn với trung tâm đô thị mới Thái Hà, kết nối, nâng cấp cơ sở hạ tầng nông thôn hiện trạng theo tiêu chuẩn của đô thị, đảm bảo yêu cầu phát triển đô thị đồng bộ, bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

### **3.2. Tính chất**

Là khu đô thị mới theo hướng sinh thái kết hợp khu nhà ở công nhân, cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, gắn với phát triển các loại hình thương mại, dịch vụ phục vụ cho đô thị Thái Hà; có các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ.

### **3.3. Phạm vi nghiên cứu**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 thuộc địa bàn xã Bắc Lý và xã Chân Lý thuộc huyện Lý Nhân. Có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư xã Chân Lý.
- Phía Nam giáp khu dân cư xã Bắc Lý.
- Phía Đông giáp đường cao tốc CT16 và khu công nghiệp Thái Hà;
- Phía Tây giáp đường huyện ĐH.02 và khu dân cư hiện trạng.

### **3.4. Quy mô**

- Quy mô diện tích: phạm vi nghiên cứu trực tiếp khoảng 120,06 ha.
- Quy mô dân số: khoảng 10.500 người (dân số hiện trạng khoảng 650 người, dân số mới dự kiến khoảng 9.850 người).

## **4. Quy hoạch sử dụng đất**

#### 4.1 Cơ cấu sử dụng đất

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	5,61	4,68
	<i>Đất công cộng đô thị</i>	5,18	
	<i>Đất công cộng đơn vị ở</i>	0,44	
2	Đất trường phổ thông trung học	2,15	1,79
3	Đất cây xanh đô thị	4,03	3,35
4	Đất nhóm ở	53,96	44,95
	<i>Đất nhóm ở mới</i>	30,28	
	<i>Đất nhà ở công nhân</i>	6,93	
	<i>Đất ở làng xóm cải tạo, chỉnh trang</i>	16,75	
5	Đất trường học (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở)	2,50	2,08
6	Đất hỗn hợp	3,42	2,85
7	Đất thương mại dịch vụ	3,74	3,11
8	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	2,05	1,71
9	Đất y tế	1,25	1,04
10	Đất cơ quan	2,69	2,24
11	Đất trung tâm TDTT	4,44	3,70
12	Đất tôn giáo di tích	0,63	0,53
13	Đất nghĩa trang	2,43	2,03
14	Đất cây xanh cách ly	1,91	1,59
15	Đất mặt nước	2,72	2,27
16	Đất giao thông	26,52	22,09
	<i>Đất giao thông đối ngoại</i>	14,15	
	<i>Đất giao thông đô thị</i>	12,37	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>120,06</b>	<b>100,00</b>

#### 4.2. Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu vực lập quy hoạch là khu vực tập trung các công trình công cộng cấp đô thị của đô thị Thái Hà (*trung tâm hành chính, trung tâm văn hóa, TDTT, công viên cây xanh...*), phát triển khu đô thị chức năng hỗn hợp, ưu tiên tập trung cho phát triển khu trung tâm hành chính và đô thị trung tâm của Thái Hà. Khai thác lợi thế của các tuyến giao thông đối ngoại: cao tốc vành đai 5 vùng Thủ đô, cao tốc 16 Hưng Yên - Thái Bình để bố trí các chức năng phát triển phù hợp với lợi thế và tiềm năng của từng khu vực. Hình thành phát triển khu dân cư đô thị trên cơ sở kế thừa và phát huy điều kiện hiện trạng và cảnh quan thiên nhiên thuận lợi hiện có. Liên kết hệ thống cây xanh đô thị với hệ thống cây xanh mặt nước tự nhiên trong khu vực nhằm tăng cường không gian xanh cho đô thị, tạo môi trường sống tốt.

- Cấu trúc không gian được tổ chức theo các tuyến trục, tạo thành các ô phố với lõi trung tâm khu ở, từ đó phát triển tiếp hệ thống lõi không gian đến các đơn vị ở, nhóm ở theo quy hoạch. Trục đường chính vào khu vực lập quy hoạch là trục đường N1, đường số 02 quy hoạch rộng 36m, hệ thống đường gom và đường song hành dọc tuyến đường vành đai 5 Vùng thủ đô và đường cao tốc CT16.



- Cấu trúc không gian xanh đô thị: toàn bộ khu vực được phân chia thành 3 khu ở mới và các khu vực dân cư hiện trạng có hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ. Các khu vực dân cư hiện trạng được tổ chức, sắp xếp lại để đồng bộ về không gian và cơ sở hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chí đô thị loại IV. Các khu ở mới được tổ chức theo hình thái không gian và đặc điểm cảnh quan của khu vực. Phát triển không gian đô thị thấp và trung tầng, dành mặt bằng cho các không gian công cộng, công viên cây xanh, mặt nước. Ưu tiên các tổ hợp công trình hợp khối, liên kết khối để, tầng ngầm để tạo nên các công trình có không gian trong nhà và ngoài trời hấp dẫn, đa dạng.

+ Khu A - đô thị hành chính phía Bắc đường N1: Hình thành trung tâm hành chính mới của đô thị Thái Hà được đặt ở vị trí trung tâm đô thị, tại nút giao giữa tuyến CT16 và tuyến đường huyện N1 với đầy đủ các công trình cơ quan sự nghiệp của đô thị (*UBND đô thị, trụ sở công an, ngân hàng...*); phát triển gắn với các công trình công cộng cấp đô thị: trung tâm y tế, trung tâm văn hóa, trung tâm TDTT, sân vận động và tổ hợp trường học các cấp. Tổ chức trục giao thông 2 bên đường trục T6 và đường trục C2 trở thành các trục giao thông chính, đồng thời là trục cảnh quan của đô thị. Hình thành khu vực ở mới hướng về không gian khu trung tâm: sân vận động, các công trình công cộng đô thị và các trục cảnh quan chính trên tuyến đường N1.

+ Khu B - đô thị trung tâm: Hình thành tổ hợp công trình hỗn hợp tại nút giao, hình thành khu vực ở mới với tiêu chí hướng về các trục đường lớn, trong các khu ở đều bố trí không gian xanh trong lõi khu ở với nhiều loại hình ở: biệt thự, liền kề, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ... Bổ sung thêm các trường mầm non; các điểm dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở... để đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho các khu vực dân cư mới hình thành.

+ Khu C - khu nhà ở công nhân ở phía Nam: Đầu tư phát triển giải quyết nhu cầu về nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và sức khỏe cho người lao động. Bổ sung đầy đủ các công trình thiết văn hóa và giáo dục đảm bảo các điều kiện sinh hoạt cho người lao động. Hình thức kiến trúc: hiện đại, gam màu nhẹ nhàng trung tính, không sử dụng những màu quá mạnh, sử dụng diện tích kính quá lớn và tối màu.

- Hệ thống công cộng đô thị được xác định phù hợp với quy hoạch chung đô thị Thái Hà tập trung chủ yếu tại khu vực phía Bắc gắn với khu trung tâm hành chính đô thị mới. Các công trình có mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao công trình từ tối đa 5 tầng.

- Các khu vực sử dụng hỗn hợp được bố trí tại khu vực phía Tây Bắc nút giao giữa đường vành đai 5 Thủ đô và đường cao tốc CT16. Trong khu vực trung tâm với nhiều khu chức năng khác nhau cùng với nhu cầu hoạt động khác nhau mang đặc thù riêng, khuyến khích hình thành các không gian mang màu sắc riêng để phù hợp với nhu cầu các hoạt động, tuy nhiên đảm bảo các nguyên tắc chung về mật độ, tầng cao, hình thái kiến trúc và đảm bảo tính liên tục và kết nối trong tổng thể. Các công trình có mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao công trình tối đa 11 tầng.

- Các công trình thương mại dịch vụ được bố trí ở nút giao giữa 2 trục giao thông 2 bên đường trục T6 và đường trục C2 và cạnh tổ hợp hỗn hợp. Các công trình có mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao công trình tối đa 15 tầng.



- Hệ thống công trình công cộng khu ở phân bố theo các khu quy hoạch, khu nhà ở, bám theo mạng đường khu vực và các đường xương cá, từ đó phát triển tiếp hệ thống công cộng cấp đơn vị ở. Các công trình có mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao công trình từ tối đa 5 tầng.

- Tổ chức các nhóm ở (*ô quy hoạch*):

+ Trên cơ sở mạng lưới giao thông và cấu trúc công cộng, cây xanh, tổ chức phân thành các khu chức năng và các nhóm ở với quy mô phù hợp theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng; tạo lập môi trường sống bền vững, hài hòa, hấp dẫn và năng động với các tiện ích đô thị chất lượng tốt, kết hợp với các không gian mở, thân thiện, dễ tiếp cận với mọi người dân. Tầng cao công trình tối đa 11 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60% để đảm bảo phù hợp với không gian cảnh quan chung của khu vực.

+ Đối với khu vực làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh, hạ tầng xã hội, theo tiêu chuẩn đô thị nhưng vẫn giữ được cấu trúc làng xóm cũ với mật độ xây dựng thấp và trung bình, có sân vườn, không chế chiều cao <5 tầng; hình thức công trình kiến trúc truyền thống, tạo ra những vùng đệm giữa khu vực phát triển đô thị mới và khu vực dân cư cũ, tạo sự hài hòa chuyển đổi dần về không gian cũng như giải quyết được các vấn đề về kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

- Không gian tôn giáo, tín ngưỡng hiện trạng được quy hoạch gắn với hệ thống cây xanh mặt nước, kết hợp với không gian cây xanh trong các công trình nhằm tăng giá trị về không gian cảnh quan chung cho khu vực vừa đảm bảo vùng bảo vệ công trình tôn giáo theo quy định, hạn chế tác động của việc phát triển đô thị tới các không gian văn hoá công cộng.

- Hệ thống nghĩa trang hiện trạng được khoanh vùng, đóng cửa, trồng cây xanh cách ly tạo cảnh quan kết hợp với bãi đỗ xe tập trung của khu, hạn chế ảnh hưởng đến các công trình dân dụng.

#### **4.4. Thiết kế đô thị**

- Các trục không gian chính: Trên các trục đường cấp đô thị (*tuyến đường liên khu vực*), trục đường cấp khu vực, đặc biệt tại các khu vực nút giao quan trọng trên các tuyến đường giao thông đối ngoại được tổ chức các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, hỗn hợp tập trung với hình thái kiến trúc hiện đại là điểm nhấn cho khu vực, 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: Các công trình công cộng - dịch vụ đơn vị ở (*trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế, nhà văn hóa, trụ sở cơ quan, hỗn hợp, thương mại dịch vụ...*), khu vực cây xanh đô thị, cây xanh vườn hoa, công trình thể dục thể thao tập luyện và các tiện ích đô thị có kiến trúc hiện đại, kết hợp với cây xanh đường dạo tạo thành chuỗi không gian mở, không gian sinh hoạt chung của người dân trong khu vực. Khu vực bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật bố trí cây xanh quanh khu đất, công trình xây dựng mật độ thấp, mật độ cây xanh lớn, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu xây dựng theo hướng xanh, bền vững. Các khu vực nút giao thông chính đô thị được tổ chức không gian với đảo xanh vòng xuyên kết hợp hệ thống đèn điều khiển giao thông đảm bảo an toàn theo quy định.



- Các công trình điểm nhấn: Xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian và kết nối giao thông, bao gồm các công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ; khuyến khích xây dựng công trình có quy mô, hình khối lớn với hình thái kiến trúc hiện đại được định dạng mặt đứng với chiều cao tối đa 11 tầng với công trình hỗn hợp) và tối đa 15 tầng với công trình thương mại dịch vụ, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m kết hợp cây xanh, đèn trang trí tại các công trình góp phần nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan về đêm; các công trình công cộng - dịch vụ (*trung tâm văn hóa - thể thao, trường học, y tế, trụ sở cơ quan ...*) được xây dựng với mật độ thấp và vừa (*tối đa 40%*), quy định khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m kết hợp với cây xanh đường dạo tạo cảnh quan không gian cho công trình.

- Khu vực các lô phố: Kết hợp hài hòa giữa không gian công trình với cây xanh vườn hoa, cây xanh trên các tuyến đường, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 5 tầng, kiến trúc hiện đại. Bảo tồn, tôn tạo đối với công trình kiến trúc cũ có tính đặc trưng truyền thống kết hợp hài hòa với các công trình xây mới có kiến trúc hiện đại. Khu vực dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang theo hướng hạn chế nâng mật độ xây dựng và tầng cao công trình, từng bước nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ với các khu vực phát triển mới. Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu thống nhất trên các tuyến đường, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

## **5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **5.1. Quy hoạch san nền:**

- Hướng dốc chính: chia thành 02 khu vực:

+ Khu vực phía Bắc đường Vành đai 5 Vùng thủ đô: Hướng dốc chính từ Nam lên Bắc.

+ Khu vực phía Nam đường Vành đai 5 Vùng thủ đô: Hướng dốc chính từ Bắc xuống Nam.

- Cao độ tim đường giao thông từ +2,5m ÷ +3,15m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng khoảng 0,1m. Cao độ san lấp khi thi công thấp hơn nền quy hoạch 0,3m.

### **5.2. Quy hoạch giao thông:**

Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch đảm bảo mỹ quan khu vực, liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng đảm bảo tuân thủ theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Thái Hà đã được phê duyệt. Cụ thể như sau:

#### **5.2.1. Giao thông**

a) Giao thông đối ngoại: Mạng lưới giao thông đối ngoại gồm các đường cao tốc, tuân thủ Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Thái Hà được phê duyệt:

+ Mặt cắt 1A-1A (*tuyến vành đai 5 Vùng Thủ đô*) rộng 84,5m: 9m(hè) + 11m(*lòng đường*) + 0,5m(GPC) + 14,25m(*lòng đường*) + 15m(GPC *giữa*) + 14,25m(*lòng đường*) + 0,5m(GPC) + 11m(*lòng đường*) + 9m(hè). Đối với phần lõi đường vành đai 5 (*rộng 32,5m*) đi trên cao được bố trí trên dải phân cách giữa của đường.



+ Mặt cắt 1B-1B (tuyến cao tốc CT16) rộng 108,5m: 5m(hè) + 11m(lòng đường) + 4,5m(cây xanh) + 14,25m(lòng đường) + 39m(vùng lõi đường cao tốc CT16) + 14,25m(lòng đường) + 4,25m(cây xanh) + 11m(lòng đường) + 5m(hè).

b) Giao thông đối nội: Trên cơ sở mạng lưới giao thông đô thị, phân khu và tổ chức giao thông các đường cấp khu vực theo mạng lưới ô bàn cờ, đảm bảo an toàn giao thông, tính độc lập của từng cụm công trình, khả năng liên kết giữa các khu chức năng trong đô thị:

- Đường cấp đô thị: Tuyến đường N1 (mặt cắt 2-2) rộng 43m: 6m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 10m(muong) + 10,5m(lòng đường) + 6m(hè).

- Đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường số 12 (mặt cắt 4-4) rộng 23m: 4,5m(hè) + 14m(lòng đường) + 4,5m(hè).

+ Tuyến đường số 5 (mặt cắt 6-6) rộng 16m: 4,5m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 4,5m(hè).

+ Tuyến đường số 8 (mặt cắt 5-5) rộng 20,5m: 5m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 5m(hè).

+ Tuyến đường số 13 (mặt cắt 6-6) rộng 13m: 3m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 3m(hè).

+ Tuyến đường ĐH02 (đoạn từ đường vành đai 5 Vùng thủ đô đến đường cao tốc CT16 mặt cắt 3-3) rộng 36m: 5m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 11m(muong) + 7,5m(lòng đường) + 5m(hè). Đoạn phía Nam đường vành đai 5 vùng thủ đô có mặt cắt 6-6 rộng 13m: 3m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 3m(hè).

- Đường cấp nội bộ:

+ Các tuyến đường số 3, 4 (mặt cắt 5-5) rộng 20,5m: 5m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 5m(hè).

+ Các tuyến đường số 1, 2, 7, 9, 10, 11, (mặt cắt 6-6) rộng 13,0m-16,0m: 3-4,5m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 3-4,5m(hè).

+ Các tuyến đường qua khu dân cư hiện trạng mà khó khăn trong việc bố trí hệ thống hệ đường, khi có điều kiện cải tạo chỉnh trang, tùy tình hình thực tế hiện trạng sẽ đề xuất phương án cụ thể về quy mô hệ đường nhằm đảm bảo mục tiêu cải tạo chỉnh trang nhưng không làm ảnh hưởng lớn đến các công trình hiện hữu trong khu dân cư hiện trạng đang sinh sống ổn định.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Tuyến đường gom vành đai 5 Vùng thủ đô và đường cao tốc CT16: Đối với công trình cao tầng, công trình nhà ở công nhân tập trung chỉ giới xây dựng lùi 6m, công trình thấp tầng lùi tối thiểu 3m (chỉ giới các cạnh còn lại của lô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình phải đảm bảo các quy định).

+ Tuyến đường còn lại: Đối với các công trình công cộng - dịch vụ, trường học, cơ quan, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao tập trung chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m; công trình nhà ở thấp tầng lùi từ 0÷3m.



5.2.2. Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe tập trung có quy mô lớn kết hợp với cây xanh vườn hoa được phân bố đều trong các nhóm nhà ở, khu công trình công cộng - dịch vụ, đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu đỗ xe trong khu vực.

5.2.3. Nút giao thông đô thị:

- Nút giao giữa đường vành đai 5 với đường cao tốc CT16 bố trí làn tách nhập và đi trên cao so với các tuyến đường khác.

- Tổ chức các nút giao giữa các tuyến đường đối nội với các tuyến đường giao thông đối ngoại (vành đai 5, CT16) theo hình thức nút giao trực thông .

- Các nút giao nội bộ trong khu vực được bố trí biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

### 5.3 Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát chính: khu vực chia làm 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 (phía Tây kênh T6): hướng thoát nước từ Tây sang Đông, thoát về kênh T6 hiện trạng.

+ Lưu vực 2 (phía Đông kênh T6): hướng thoát nước từ Đông sang Tây, thoát về kênh T6 hiện trạng.

+ Lưu vực 3 (phía Đông kênh T6, phía Nam đường vành đai 5 Vùng thủ đô): hướng thoát nước từ Đông sang Tây, thoát về kênh T6 hiện trạng.

- Nước mưa được thu gom về cống thoát nước trên các tuyến đường chính và đường phân khu vực, các tuyến cống chính sử dụng cống xây đập nắp đan BTCT (khu dân cư hiện trạng) kết hợp với cống hộp bằng BTCT (khu vực xây dựng mới) có kích thước từ  $B \times H = 600 \times 800$  đến  $B \times H = 2000 \times 2000$ . Hệ thống cống hộp qua đường có kích thước  $B \times H = 2 \times (3000 \times 2000)$ ,  $3 \times (3000 \times 2500)$  để thoát nước ra kênh T6 hiện trạng. Hệ thống thoát nước của khu dân cư hiện trạng được bố trí trên hệ các tuyến đường trong các khu dân cư hiện trạng và thoát vào cống thu nước bao quanh khu dân cư. Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ( $i_{\min} > 1/D$ ).

- Hệ thống kênh tưới hiện trạng được cải tạo, cứng hóa kết hợp với đường giao thông hai bên tạo cảnh quan, đáp ứng yêu cầu tưới tiêu thủy lợi cho các khu vực lân cận.

### 5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khoảng  $3.100 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$  (gồm nước cấp cho sinh hoạt, các công trình công cộng, dịch vụ, nước tưới cây, rửa đường, ... và dự phòng; nước chữa cháy sẽ được tính toán cụ thể và thỏa thuận về quy mô công suất, mạng lưới đường ống, điểm đầu nối, lưu lượng và cột áp nước cấp, các giải pháp chữa cháy với đơn vị có thẩm quyền).

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Đạo Lý (theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Thái Hà), điểm đầu từ đường ống  $\Phi 400$  đặt trên hệ tuyến đường N1 theo quy hoạch chung được duyệt. Trong giai đoạn trước mắt khi Nhà máy nước Đạo Lý chưa hình thành, đầu nối với hệ thống cấp nước nhà máy nước hiện có Chân Lý thông qua tuyến ống hiện có đường kính  $\Phi 225$  trên trục đường ĐH02.



- Hệ thống mạng lưới cấp nước: Thiết kế dạng mạng vòng (*áp dụng cho tuyến ống cấp nước dịch vụ tuyến chính cấp cho các khu chức năng*) kết hợp mạng cụt (*áp dụng cho tuyến ống dịch vụ tuyến nhánh cấp cho các hộ tiêu thụ*) bố trí trên vỉa hè, các tuyến ống truyền dẫn và phân phối sử dụng ống HDPE có đường kính từ  $\Phi 50 \div \Phi 225\text{mm}$ .

- 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 hồ nước trong khu quy hoạch làm nguồn nước sử dụng cứu hỏa.

### 5.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: Khoảng 21.500KVA (*gồm điện cấp cho sinh hoạt, các công trình công cộng - dịch vụ, chiếu sáng đường giao thông và vườn hoa, công viên,...*).

- Nguồn điện: Lấy từ là trạm biến áp 110kV Lý Nhân (110/35/22kV – 2x40MVA), giai đoạn dài hạn sẽ được bổ sung cấp nguồn từ trạm 110kV Thái Hà khi trạm được xây dựng và đưa vào vận hành.

- Lưới điện: Lưới điện 22kV hiện trạng được di chuyển và hoàn trả đi ngầm trong hào kỹ thuật trên hè dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch. Lưới điện 22kV trực chính đi ngầm, mạch vòng theo đường giao thông cấp điện cho các khu vực trong dự án, các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

- Trạm biến áp: Bố trí mới các trạm biến áp tập trung 35(22)/0,4kV (*các trạm có thể bố trí nhiều máy để phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn, nên dùng các máy có công suất  $\leq 1000\text{KVA}$ , đối với ở hỗn hợp, khu nhà ở xã hội, công trình công cộng dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án*), các trạm được đặt tại lô đất hạ tầng kỹ thuật, lô đất cây xanh tập trung và cây xanh giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế  $\leq 300\text{m}$ .

- Điện hạ thế và chiếu sáng: Được đi ngầm trong hào kỹ thuật 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.

### 5.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh trung bình khoảng 3.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Trạm xử lý nước thải: Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung đô thị Thái Hà (TXLNTSH-2), phía Tây Nam khu vực quy hoạch (*công suất dự kiến 5.000m<sup>3</sup>/ng.đêm*) theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Thái Hà, chất lượng nước thải sau khi xử lý phải đạt giá trị theo các quy định có liên quan.

- Trạm bơm chuyển bậc: Bố trí các trạm bơm chuyển bậc tại các khu vực có quỹ đất hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng, trường học và cây xanh cảnh quan, nhằm giảm độ sâu chôn cống và qua hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác cho phù hợp.



- Hệ thống cống thoát nước thải HDPE kích thước D300÷D500 dọc các tuyến đường để thu gom, vận chuyển nước thải sinh hoạt về trạm bơm chuyển bậc để thoát về trạm xử lý tập trung qua các tuyến ống áp lực. Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ( $i_{min} > 1/D$ ).

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng: nâng cấp, cải tạo đồng bộ với hệ thống thoát nước chung khu vực, theo các tuyến cống thoát nước riêng về trạm bơm nước thải tập trung.

### **5.7. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

#### **a) Chất thải rắn:**

- Tổng lượng CTR phát sinh trong khu vực khoảng 40 tấn/ngày.

- Phân loại CTR tại nguồn theo quy định của tỉnh Hà Nam và thu gom về các điểm tập kết tập trung (*kết hợp với cây xanh cách ly quanh nghĩa trang*); trước khi đưa về khu xử lý CTR tập trung của tỉnh.

b) Nghĩa trang: Đóng cửa các nghĩa trang tập trung hiện có trong khu vực kết hợp với di chuyển toàn bộ các mộ nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung trong khu vực, trồng cây xanh cách ly trong và xung quanh nghĩa trang đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường theo quy định.

### **5.8. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung, hào kỹ thuật:**

- Sử dụng hệ thống tuynel trên các đường chính; hào kỹ thuật và ống cáp trên các tuyến còn lại tùy theo chiều rộng hè đường.

- Hệ thống hào kỹ thuật được thiết kế nhằm phục vụ cho hệ thống đường dây cấp điện, thông tin liên lạc đi bên trong và thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây. Sử dụng ống PVC đường kính D110 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.

### **5.9. Hệ thống thông tin liên lạc:**

- Khu vực tổng đài bưu điện, cột Anten, nhu cầu phát triển thuê bao phải phù hợp với quy hoạch ngành bưu chính viễn thông, theo từng giai đoạn phát triển, khuyến khích xã hội hóa và xây dựng hạ tầng chung của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Mạng ngoại vi: Hoàn thiện hệ thống ga hào kỹ thuật (*bể cáp*), các ống luồn cáp, tuyến cáp nội tỉnh được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè. Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng phát triển dịch vụ khi có nhu cầu.

- Mạng internet: Truy cập internet băng thông rộng sẽ được phát triển theo 02 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến.

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

### **5.10. Đánh giá môi trường chiến lược:**

Các giải pháp quy hoạch, giảm thiểu và quản lý tác động môi trường:



- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ sông hồ, nguồn nước; cấm xả thải trực tiếp ra nguồn không qua xử lý.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải, nghĩa trang...

- Bảo vệ môi trường sinh thái: Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

- Kiểm soát chặt chẽ các khu xử lý nước thải tập trung, điểm tập kết chất thải rắn.

- Các dự án đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật. Kiểm soát và có giải pháp giảm thiểu các tác động khi triển khai xây dựng và khi đưa dự án vào hoạt động.

- Sử dụng đất hợp lý, theo kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **5.11. Đối với công trình ngầm:**

Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong đồ án quy hoạch đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

### **5.12. Các dự án ưu tiên đầu tư:**

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật gắn với hoàn trả hướng tuyến một số tuyến đường để đảm bảo phục vụ tiêu thoát nước trong khu vực.

- Ưu tiên tập trung đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, các công trình công cộng, công viên cây xanh thể dục thể thao.

- Xây dựng khu nhà ở công nhân phục vụ khu công nghiệp.

- Xây dựng các công trình nhà ở mới, chỉnh trang cải tạo các khu vực dân cư hiện trạng.

**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 đô thị thương mại kết hợp nhà ở công nhân đô thị Thái Hà, huyện Lý Nhân (LN-ĐT08.22)*”.

### **Điều 3.** Tổ chức thực hiện:

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

2. Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân:

- 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.

- 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 được phê duyệt.



- Rà soát, phối hợp với các Chủ đầu tư trong khu vực chủ động rà soát các đề 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 đề án quy hoạch phân tỷ lệ được phê duyệt.


3. Sở Tài nguyên và Môi trường: chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân 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 Lý Nhân 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 nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân 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, các PCT UBND tỉnh;
  - Đ/c Đặng Thanh Sơn - PCT HĐND tỉnh (để theo dõi);
  - VPUB: LĐVP(2); GTXD, TNMT, TH;
  - Lưu VT, GTXD.
- DH - QĐ/11/2022 



**Nguyễn Anh Chúc**



**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000  
KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI KẾT HỢP NHÀ Ở CÔNG NHÂN  
ĐÔ THỊ THÁI HÀ, HUYỆN LÝ NHÂN - TỈNH HÀ NAM**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2128/QĐ-UBND, ngày 14 tháng 11 năm 2022 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 đô thị thương mại kết hợp nhà ở công nhân đô thị Thái Hà (LN-ĐT08.22) (gọi tắt là Đồ án quy hoạch) được phê duyệt tại Quyết định số: 2128/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Các Sở, ngành, đơn vị, UBND huyện Lý Nhân, 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 dự án 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 đô thị thương mại kết hợp nhà ở công nhân đô thị Thái Hà (LN-ĐT08.22) 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 nghiên cứu lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 thuộc địa bàn xã Bắc Lý và xã Chân Lý thuộc huyện Lý Nhân. Có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư xã Chân Lý.



- Phía Nam giáp khu dân cư xã Bắc Lý.
- Phía Đông giáp đường cao tốc CT16 và khu công nghiệp Thái Hà;
- Phía Tây giáp đường huyện ĐH.02 và khu dân cư hiện trạng.

## **2. Tính chất**

Là khu đô thị mới theo hướng sinh thái kết hợp khu nhà ở công nhân, cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, gắn với phát triển các loại hình thương mại, dịch vụ phục vụ cho đô thị Thái Hà; có các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ.

## **3. Quy mô**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 120,06 ha.
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 10.500 người (*dân số hiện trạng khoảng 650 người, dân số mới dự kiến khoảng 9.850 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 và tính chất đặc trưng của đô thị là khu đô thị mới đa chức năng văn minh, hiện đại có hạ tầng kỹ thuật xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các khu ở sinh thái kết hợp nhà ở công nhân và các khu thương mại dịch vụ. Cụ thể:

#### **1. Đất công cộng**

- Bố trí các khu vực đất công cộng đô thị (trung tâm văn hoá,...) tuân thủ theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Thái Hà đã được phê duyệt và bổ sung đất công cộng đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho các 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 công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở.

#### **2. Đất Trung tâm TDTT**

- Bố trí hình thành khu vực trung tâm TDTT cấp đô thị tuân thủ theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Thái Hà đã được phê duyệt. Bố trí các công trình sân vận động, sân tập thể dục thể thao, các dịch vụ tiện ích phục vụ...

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

- Tính chất: là khu trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị.

#### **3. Đất y tế**

- Đất y tế gồm công trình y tế cấp đô thị phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân tại đô thị Thái Hà theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Thái Hà đã được duyệt.

- 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 đô thị.

#### **4. Đất hỗn hợp**

- Đất hỗn hợp: bố trí tại nút giao giữa Cao tốc CT.16 và đường vành đai 5..  
Đất dịch vụ: Chức năng của các ô đất dịch vụ nhằm tạo ra quỹ đất có chức năng thương mại đa dạng, phục vụ nhiều nhu cầu khác nhau trong 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: Phục vụ ở, văn phòng, lưu trú, tổ chức sự kiện...

#### **5. Đất thương mại dịch vụ:**

- Đất dịch vụ: Bố trí tại 2 vị trí (1) trên trục đường N1 và (2) phía Tây Bắc vị trí đất hỗn hợp. Chức năng của các ô đất dịch vụ nhằm tạo ra quỹ đất có chức năng thương mại đa dạng, phục vụ nhiều nhu cầu khác nhau trong 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: Phục vụ văn phòng, lưu trú, tổ chức sự kiện...

#### **6. Đất trường trung học phổ thông:**

- Đất trường THPT tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị Thái Hà đã được duyệt.

- 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.

#### **7. Đất trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở:**

- Đất giáo dục bao gồm trường THCS, trường mầm non, trường tiểu học giáp trường 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 đơn vị ở (trường THCS, Tiểu học, mầm non).

#### **8. 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.

#### **9. Đất nhà ở công nhân**

- Đất nhà ở công nhân bố trí tập trung ở phía Nam đường vành đai 5 vùng Thủ đô, ở vị trí thuận lợi để kết nối với Khu công nghiệp Thái Hà.

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



- Tính chất: Là khu vực nhà ở xã hội phục vụ đối tượng cho người thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp.

### **10. 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 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 ...*).

### **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 nghĩa trang**

- Khu đất nghĩa trang gồm 2 vị trí (1) nghĩa trang tập trung hiện trạng tại phía Bắc và (2) nghĩa trang tại phía Nam tuyến đường N1.

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

### **13. Cây xanh chuyên dụng**

- Gồm khu vực cách ly khu vực nghĩa trang, cách ly tuyến cao tốc CT.16.

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

### **14. Bãi đỗ xe**

- Bãi đỗ xe theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Thái Hà đã được phê duyệt và bổ sung các bãi đỗ xe đảm bảo phục vụ nhu cầu đỗ xe của 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: Là công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho việc đỗ các loại phương tiện giao thông của đô thị.

## **Điều 4. Các chỉ tiêu quy hoạch**

### **1. Đất công cộng, y tế, trường THPT, THCS, tiểu học**

a) Mật độ xây dựng: tối đa là 40%.

b) Hệ số sử dụng đất: không quá 2,0 lần.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 05 tầng.

- Tầng cao công trình: tối đa 05 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 chỉ giới đường đỏ của đường:

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ 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.

## 2. Đất Trung tâm TDTT

a) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa là 25%.

b) Hệ số sử dụng đất: không quá 0,50 lần.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 02 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:

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m so với chỉ 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. Đất trường mầm non:

a) 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: tối đa 03 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 chỉ giới đường đỏ của đường:

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ 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. Đất hỗn hợp

a) Mật độ xây dựng: tối đa là 60%.

b) Hệ số sử dụng đất: không quá 5,06 lần.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 11 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 chỉ giới đường đỏ của đường:

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ 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*).

- Đối với công trình dịch vụ được xác định là công trình điểm nhấn của đô thị 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 ...*).

- 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 thương mại dịch vụ:

a) Mật độ xây dựng: tối đa là 60%.

b) Hệ số sử dụng đất: không quá 5,88 lần.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 15 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 chỉ giới đường đỏ của đường:

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ 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*).

- Đối với công trình dịch vụ được xác định là công trình điểm nhấn của đô thị 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 ...*).



- 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

## 6. 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 2.8, 2.9 QCVN 01:2021/BXD.

- Đối với khu vực nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang: Mật độ xây dựng gộp từ 60% 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 nhóm nhà ở thấp tầng tối đa 3,0 lần; khu vực dự kiến bố trí công trình chung cư tối đa 5,06 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 11 tầng đối với khu vực dự kiến bố trí công trình chung cư, chung cư hỗn hợp và tối đa 05 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 CGDD*), cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,2m (*đối với công trình thấp tầng có CGXD trùng với CGDD*).

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 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

## 7. Đất nhà ở công nhân

### a) Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, đồng thời đảm bảo theo quy định tại Bảng 2.8, 2.9 QCVN 01:2021/BXD.

b) Hệ số sử dụng đất: Khu vực dự kiến bố trí công trình nhóm nhà ở thấp tầng tối đa 3,0 lần; khu vực dự kiến bố trí công trình chung cư tối đa 5,61 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 11 tầng đối với khu vực dự kiến bố trí công trình chung cư, chung cư hỗn hợp và tối đa 05 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 CGDD), cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,2m (đối với công trình thấp tầng có CGXD trùng với CGDD).

e) 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 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

### 8. 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 0,05lần.

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

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 tiểu 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.

### **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. 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, hành lang bảo vệ đường bộ....

- 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.

### **12. Bãi đỗ xe**

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



b) Hệ số sử dụng đất: không quá 0,05 lần đối với đất bãi đỗ xe.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tối đa 01 tầng.

- 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 6,0m 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.

**13. Đất hồ ao đầm, kênh rạch:** Chủ yếu là hệ thống mặt nước hiện trạng, hệ thống kênh tiêu; hồ điều hòa, ao hồ được cải tạo, chỉnh trang 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:

- Tuyến đường gom vành đai 5 Vùng thủ đô, đường cao tốc CT.16: Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình nhà ở công nhân tập trung chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m, công trình thấp tầng lùi tối thiểu 3m (*chỉ giới các cạnh còn lại của lô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình phải đảm bảo các quy định*).

- Tuyến đường huyện N1, ĐH.02: Đối với công trình thương mại dịch vụ cao tầng, công trình công cộng đô thị, nhà ở công nhân cao tầng chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m; đối với công trình thấp tầng lùi tối thiểu 0-3m.

- Tuyến đường còn lại: Đối với các công trình công cộng - dịch vụ, trường học, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao tập trung chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m; công trình nhà ở thấp tầng lùi từ 0÷3m.



\* 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**

- Các trục không gian chính: Trên các trục đường cấp đô thị (tuyến đường liên khu vực), trục đường cấp khu vực, đặc biệt tại các khu vực nút giao quan trọng trên các tuyến đường giao thông đối ngoại được tổ chức các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, hỗn hợp tập trung với hình thái kiến trúc hiện đại là điểm nhấn cho khu vực, 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.

### **2. Các điểm nhấn đô thị**

- Xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian và kết nối giao thông, bao gồm các công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ; khuyến khích xây dựng công trình có quy mô, hình khối lớn với hình thái kiến trúc hiện đại kết hợp cây xanh, đèn trang trí tại các công trình góp phần nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan về đêm.

- 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 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 07/04/2010 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:** Nghiêm cấm các hành vi sử dụng sai mục đích và xây dựng trái phép trên đất lâm nghiệp, rừng phòng hộ, khu vực bảo tồn .

**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,...*), khu vực đất rừng phòng hộ, rừng bảo tồn.

### **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 Lý Nhân 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 Lý Nhân 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 điều chỉnh 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./.