

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

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

Số: **84** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **17** tháng **01** năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 4
(Khu đô thị phía Đông) theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung
thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050**

UỶ 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 số 30/2009/QH12; Luật 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Kiến trúc ngày 13/06/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

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

Căn cứ Thông báo số 624-TB/TU ngày 28/02/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về các quy hoạch trên địa bàn thành phố Phủ Lý;

Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 2065/UBND-GTXD ngày 08/8/2022 về việc tổ chức lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 đối với Phân khu 1 và Phân khu 4 theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2201/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 4 (Khu đô thị phía Đông) theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm

2030, tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 430/UBND-GTXD ngày 07/3/2023 về việc thực hiện Thông báo số 624-TB/TU ngày 28/02/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về các quy hoạch trên địa bàn thành phố Phủ Lý;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 2412/TTr-SXD ngày 25/9/2023, kèm theo Báo cáo thẩm định số 2411/BC-SXD ngày 25/9/2023).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 4 (Khu đô thị phía Đông) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 4 (Khu đô thị phía Đông) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

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

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

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt.

- Đánh giá, xác định hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội - hạ tầng kỹ thuật khu dân cư hiện trạng trong khu vực, từ đó nghiên cứu, bổ sung, cải tạo chỉnh trang, đề xuất kiến trúc điển hình và quản lý trật tự xây dựng trong khu vực, đảm bảo đồng bộ, mỹ quan, kết nối hiệu quả với các khu vực xung quanh.

- Làm cơ sở để cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng đô thị theo hướng nâng cao chất lượng hạ tầng đô thị và không gian sinh hoạt cộng đồng cho người dân trong khu vực hiện hữu.

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

3.2. Tính chất:

- Là cửa ngõ phía Đông của thành phố Phủ Lý được bố trí các chức năng đầu mối quan trọng về giao thông (đường bộ, ga đường sắt tốc độ cao), y tế, trung tâm thương mại – dịch vụ - tài chính công viên cây xanh cấp vùng.

- Là khu vực phát triển đô thị, khu dân cư tập trung, đô thị mới kết hợp chỉnh trang khu dân cư hiện trạng.

3.3. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 1.978,14 ha (trong đó bao gồm cả diện tích cập nhật các quy hoạch phân khu đã triển khai thực hiện).

- Quy mô dân số dự kiến: quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 64.000 người, đến năm 2040 khoảng 100.000 người.

3.4. Phạm vi nghiên cứu:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn các xã Đinh Xá, Trịnh Xá và một phần các xã Liêm Tuyên, Liêm Tiết. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp sông Châu Giang;
- Phía Nam giáp huyện Thanh Liêm;
- Phía Đông giáp huyện Bình Lục;
- Phía Tây giáp đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở mới	320,54	16,20
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	136,71	6,91
3	Đất khu dân cư hiện trạng cải tạo	378,95	19,16
4	Đất y tế	65,57	3,31
5	Đất văn hoá	2,15	0,11
6	Đất thể dục thể thao	11,22	0,57
7	Đất giáo dục	31,44	1,59
	<i>Trường THPT</i>	<i>7,03</i>	<i>0,36</i>
	<i>Trường THCS, tiểu học, mầm non</i>	<i>24,41</i>	<i>1,23</i>
8	Cây xanh sử dụng công cộng	114,41	5,78
9	Cây xanh sử dụng hạn chế	15,46	0,78
10	Cây xanh chuyên dụng	87,17	4,41
11	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	1,74	0,09
12	Cơ quan, trụ sở	6,88	0,35
13	Khu dịch vụ	41,94	2,12
14	Đất sản xuất nông nghiệp	151,65	7,67
15	Di tích, tôn giáo	17,21	0,87
16	An ninh	2,64	0,13
17	Quốc phòng	0,12	0,01
18	Đường giao thông	379,92	19,21
19	Bãi đỗ xe	16,15	0,82
20	Nghĩa trang	24,84	1,26
21	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	36,49	1,84
22	Hồ, ao, đầm, sông suối, kênh mương	134,94	6,82
	Tổng cộng	1.978,14	100,00

4.2. Các khu vực chức năng đô thị:

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

a) Khu dịch vụ, y tế (cấp vùng, cấp đô thị) và cấp đơn vị ở:

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

- Khu vực thương mại dịch vụ bố trí chủ yếu tại khu vực phía Đông nút giao Liêm Tuyền (*khu Outlet, các khu trung tâm thương mại phía Đông ga đường sắt tốc độ cao...*), bao gồm các công trình về dịch vụ đô thị như thương mại, văn phòng, tổ chức sự kiện,... được quy hoạch là các công trình cao tầng tạo điểm nhấn cho khu vực nút giao Liêm Tuyền. Chiều cao công trình hỗn hợp, dịch vụ đảm bảo hài hoà, thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo, hệ thống cây xanh, mặt nước... phải phù hợp với không gian và tính chất chung của công trình. Ưu tiên phát triển các công trình thương mại, dịch vụ, tiện ích đô thị, du lịch tại các khu đô thị mới và tại các vị trí có lợi thế về khả năng tiếp cận sinh lợi cao gắn với các trục đường giao thông chính, ga đường sắt tốc độ cao của tỉnh và thành phố Phủ Lý.

- Tiếp tục dành quỹ đất y tế có quy mô để thu hút các bệnh viện Trung ương tuyến cuối về đầu tư xây dựng theo quy hoạch vùng Thủ đô nhằm phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh người dân trong và ngoài khu vực. Bố trí các quỹ đất tại các vị trí tiếp giáp với các trục đường giao thông lớn, có tính kết nối tạo thuận lợi về khả năng tiếp cận.

b) Cây xanh sử dụng công cộng

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

- Kết hợp hệ thống cây xanh với các không gian mặt nước hiện hữu lớn trong khu vực tạo các không gian mở cho đô thị (*sông Châu, sông Biên Hoà, kênh BH8,...*); đối với những khu vực không còn quỹ đất tùy tình hình cụ thể tại khu vực tuyến đường đi qua để bố trí dải hành lang cây xanh mặt nước cho phù hợp.

c) *Giáo dục:*

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

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

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

d) *Khu vực nhóm nhà ở mới:*

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

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

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

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

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

g) *Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng, di tích:* Đối với các công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng tuân thủ theo luật định và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

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

i) *Công trình hạ tầng kỹ thuật:* Bố trí trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị ở khu vực phía Đông Bắc; ga đường sắt tốc độ cao phía Đông đường cao

tốc, bên xe ở phía Đông Bắc nút giao Liêm Tuyên; các bãi đỗ xe tập trung trong đô thị.

k) Hành lang cách ly, cây xanh cách ly:

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình di tích, giao thông, hạ tầng kỹ thuật (*lưới điện cao áp,...*), đê điều,... tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Xây dựng lộ trình, kế hoạch từng bước di dời nhà cửa, công trình có nguy cơ gây mất an toàn đến tính mạng của người dân, nguy cơ làm ảnh hưởng đến dòng chảy, hành lang sông, hành lang an toàn lưới điện,...; cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, nhà ở dân cư hai bên bờ sông.

- Bố trí quỹ đất dự trữ để phục vụ dự án xây dựng đường sắt tốc độ cao Bắc Nam, đường sắt nội vùng, đồng thời kết hợp tận dụng để bố trí dải cây xanh mặt nước nhằm khai thác có hiệu quả quỹ đất tạo cảnh quan, môi trường sinh thái cho khu vực.

4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian toàn phân khu được xác định trên cơ sở hệ thống đường cấp đô thị kết hợp với các yếu tố cảnh quan đặc thù trong khu vực theo các hướng Tây Bắc - Đông Nam, Đông Bắc, Tây Nam. Hình thành các nhóm ở theo từng đặc trưng về tính chất, đa dạng về loại hình nhà ở gắn với hệ thống các công trình hỗn hợp và dịch vụ thương mại bố trí dọc các trục đường chính. Các công trình giáo dục, y tế, văn hóa và cây xanh, thể dục thể thao cấp đơn vị ở được bố trí tại các khu vực trung tâm, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

- Không gian xanh đô thị:

+ Cây xanh đô thị bố trí tuân thủ theo quy hoạch cấp trên, kết hợp giữa cây xanh đô thị, chuyên dụng và bổ sung hệ thống cây xanh đơn vị ở phân tán trong từng nhóm ở (*bao gồm cả khu vực dân cư cũ và khu vực phát triển mới*) tạo thành các mảng không gian xanh, góp phần cải thiện môi trường, phục vụ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa, thể thao và mỹ quan đô thị. Bố trí tập trung tại khu vực nút giao giữa đường quy hoạch rộng 86,5m và đường ĐT.99, đường trục chính đô thị, liên kết với các công trình hỗn hợp cao tầng dọc theo trục đường ĐT.499 tiếp giáp giữa khu dân cư mới và dân cư hiện trạng; kết nối với không gian mặt nước sông Châu, sông Biên Hoà hiện hữu nhằm nâng cao giá trị cảnh quan, cải thiện điều kiện môi trường, vi khí hậu, khả năng thoát nước cho đô thị..., tạo sự liên kết giữa các không gian cũ và mới trong khu quy hoạch.

+ Cây xanh cộng đồng đơn vị ở: Được bố trí trong các lõi nhóm ở, đơn vị ở, hình thành các dải xanh dọc các tuyến đường chính đô thị, liên khu vực và chính khu vực, là dải xanh đậm, trục cảnh quan chính kết nối với các công trình thương mại dịch vụ, các khu chức năng đô thị.

+ Tăng cường không gian xanh đô thị bằng hệ thống cây xanh chuyên dụng, cây xanh khu vực ven đê, cây xanh hành lang tuyến đường cao tốc (*CT Cầu Giẽ - Ninh Bình, đường sắt cao tốc Bắc Nam*) và cây xanh trên các tuyến đường giao thông, trục cảnh quan đô thị.

- Tổ chức không gian tầng cao:

+ Công trình cao tầng: Hình thành cụm các công trình dịch vụ thương mại và hỗn hợp cao tầng khu vực Ga đường sắt tốc độ cao phía Đông đường cao tốc, kết nối với khu vực nút giao Liêm Tuyền nhằm hình thành các tuyến phố thương mại khu vực cửa ngõ phía Đông của thành phố Phủ Lý.

+ Công trình thấp tầng: Bố trí thấp dần về phía Đông nhằm hạn chế ảnh hưởng bởi tiếng ồn của tuyến đường sắt tốc độ cao, đường sắt nội vùng và đường cao tốc ở phía Tây. Các công trình thấp tầng chủ yếu là nhóm nhà ở mới, các công trình công cộng (*bãi đỗ xe, văn hóa, y tế cấp đơn vị ở*).

4.4. Thiết kế đô thị:

- Cảnh quan đô thị khu vực cửa ngõ phía Đông thành phố: Khu vực công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cao tầng ở cửa ngõ phía Đông Nam tiếp giáp nút giao thông khác mức và trên trục đường chính khu vực rộng 54m, 68m, 73m, 86,5m, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 20 tầng. Khu vực trung tâm đô thị phía Đông với các công trình cơ quan, trụ sở (*UBND, công an xã*), công cộng (*văn hóa, y tế, bệnh viện, bãi đỗ xe*), cây xanh thể dục thể thao, trường học (*mầm non, tiểu học và trung học cơ sở, trung học phổ thông*) mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 5 tầng. Đối với khu vực vùng ranh ngoại thị khuyến khích xây dựng mật độ thấp.

- Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo bảo vệ và gìn giữ không gian làng xã truyền thống, gắn với sân vườn, hồ ao, mặt nước hiện có, tạo hành lang xanh, bố trí quỹ đất ở mới xen kẽ trong khu dân cư có mật độ xây dựng thấp, khu dân cư đô thị hoá xây dựng theo dạng lô phố, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- Cảnh quan đô thị dọc các tuyến đường chính: xác định trên các tuyến đường giao thông đối ngoại (*đường nối hai cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ với đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và cao tốc Phủ Lý - Nam Định*), tuyến đường giao thông đô thị rộng 48m, 54m, 68m các công trình trên tuyến đường có sự chuyển tiếp hài hòa giữa không gian của các công trình công cộng, dịch vụ và nhóm nhà ở, kết hợp hài hòa giữa kiến trúc truyền thống với kiến trúc hiện đại.

- Khu vực không gian mở:

+ Khu vực xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ đô thị, đơn vị ở, khu vực cây xanh công cộng đô thị, cây xanh vườn hoa, cây xanh thể thao, cây xanh dọc các kênh nhân tạo và tự nhiên, sông Biên Hoà, sông Châu dẫn nước tạo thành dải không gian mở, không gian sinh hoạt chung của người dân trong khu vực. Chú trọng gìn giữ khu vực xanh ven sông, khai thác yếu tố cảnh quan của sông Châu, sông Biên Hoà bảo tồn, tôn tạo các công trình kiến trúc tôn giáo tín ngưỡng và các công trình di tích lịch sử, văn hóa.

+ Các khu vực nút giao thông chính đô thị được tổ chức không gian với đảo xanh vòng xuyên, cầu vượt, đường bộ trên cao, kết hợp hệ thống đèn điều khiển giao thông đảm bảo an toàn theo quy định. Đối với các tuyến đường

chính cấp đô thị trở lên được đầu tư xây dựng mới: Căn cứ Khoản 4 Điều 64 Luật quy hoạch đô thị năm 2009 quy định “Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch đã được phê duyệt, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải đồng thời tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật”.

- Các công trình điểm nhấn: Xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian theo điểm, tuyến, trục từ đó bố trí các công trình hỗn hợp, công trình công cộng đô thị, dịch vụ, khuyến khích xây dựng công trình cao tầng, có quy mô, hình khối lớn với hình thức kiến trúc hiện đại được định dạng mặt đứng với chiều cao tối đa 20 tầng, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m, kết hợp cây xanh, đèn trang trí tại các công trình góp phần nâng cao giá trị thẩm mỹ kiến trúc cảnh quan về ban đêm.

- Khu vực các ô phố nhóm ở: 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 60%-80%, tầng cao tối đa 5 tầng. 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. 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:

5.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đường bộ:

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

- Đường tỉnh ĐT.491 cải tạo chỉnh trang theo hướng đô thị khi có điều kiện, tránh ảnh hưởng lớn đến các công trình hiện hữu trong khu dân cư.

- Đường cấp đô thị: gồm tuyến đường trục chính và đường chính đô thị mặt cắt rộng từ 27m đến 86,5m.

- Đường cấp khu vực có chiều rộng 15m đến 30m.

b) Giao thông đường sắt:

- Đường sắt nội vùng: Tuyến xuất phát từ Ga Ngọc Hồi (*Hà Nội*) đến gia Phú Lý mới, tăng cường kết nối các đô thị trong Vùng Hà Nội. Đoạn qua địa phận Thành phố Phú Lý đi trên cao trong GPC tuyến đường gom phía Đông cao tốc (*hoặc trong quỹ đất dự trữ phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, hướng tuyến cụ thể được thực hiện trong quá trình nghiên cứu đề xuất dự án*).

- Đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam: đi song song và nằm về phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình. Quy mô xây dựng là đường sắt đôi.

- Ga đường sắt: Xây dựng ga Phủ Lý mới, dùng chung chức năng với ga đường sắt tốc độ cao và ga đường sắt nội vùng tại phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

c) Giao thông đường thủy:

- Tuyến sông Châu: Tiếp tục kè bờ và nạo vét luồng lạch khơi thông dòng chảy; có giải pháp tối ưu, phù hợp đối với đoạn giao với đường QL.1A, đường sắt Bắc Nam để đảm bảo thông thuyền, hình thành tuyến vận tải đường thủy, tuyến du lịch kết nối giữa sông Đáy với sông Hồng, hình thành hành lang xanh, cải tạo môi trường sinh thái dọc sông Châu.

- Xây dựng bến thuyền trên sông Châu tại xã Đinh Xá nhằm phục vụ phát triển giao thông vận tải hành khách bằng đường thủy và khai thác du lịch sông nước.

d) Công trình giao thông:

- Xây dựng mới cầu qua sông Châu, mở rộng cầu Cầu Tử, hầm chui qua đường cao tốc trên tuyến đường quy hoạch rộng 68m kéo dài phía Tây.

- Bến xe: xây dựng mới bến xe ở khu vực phía Đông đường cao tốc xã Liêm Tuyền.

- 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. Ngoài ra các bãi, điểm đỗ xe cũng được bố trí trong khuôn viên các công trình cao tầng, khu đất các công trình công cộng và công viên cây xanh,... *(các bãi đỗ xe bố trí kết hợp tiện ích đô thị: trạm sạc điện, nhà vệ sinh công cộng, điểm tập kết rác thải,...)* được cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo chỉ tiêu diện tích, chỗ đỗ xe, bán kính phục vụ theo quy định.

đ) Chỉ giới xây dựng:

+ Các tuyến đường quy hoạch rộng 68m, đường Phạm Văn Đồng, đường Hà Huy Tập, đường quy hoạch rộng 48m và đường quy hoạch rộng 54m: Đối với công trình cao tầng, công trình nhà ở công nhân tập trung chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m, công trình nhà ở thấp tầng lùi từ 2÷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, giáo dục, cơ quan, trụ sở, y tế, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao tập trung chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu từ 3÷10m; công trình nhà ở thấp tầng lùi từ 0÷3m.

e) Tổ chức nút giao thông đô thị:

- Cải tạo mở rộng nút giao Liêm Tuyền theo quy mô mở rộng mặt cắt đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

- Tổ chức các nút giao khác mức giữa đường quy hoạch rộng 54m với các tuyến đường: đường QL.21B, đường nối 02 cao tốc và đường quy hoạch rộng

86,5m, các nút giao thông trong đô thị được tổ chức theo dạng nút giao bằng (đồng mức).

- Các nút giao thông trong khu vực tổ chức theo dạng nút giao bằng, các nút giao có quy mô lớn tổ chức giao thông dạng đảo tròn giao dạng ngã tư có đảo tam giác điều hướng kết hợp với biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định (chi tiết và tổ chức giao thông sẽ được cụ thể hoá trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và dự án).

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

5.2.1. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính: Từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông.

- Cao độ khống chế nền xây dựng chung tại khu vực là $H_{xd} \geq +3,2m$; đối với tuyến đường đê sông Châu trên cơ sở cao độ hiện trạng (đảm bảo chống lũ với tần suất theo quy định), việc cải tạo chỉnh trang thỏa thuận với cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Bố trí giải pháp thoát nước tiếp giáp với khu vực xây dựng mới để tránh xảy ra ngập úng cục bộ, từng bước cải tạo cao độ nền đảm bảo theo cao độ khống chế chung của khu vực.

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

5.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hướng thoát chính: Khu trung tâm hiện hữu thuộc lưu vực 1 Khu vực Nam sông Châu - Đông sông Đáy. Trong khu vực này có thể chia thành 2 lưu vực thoát nước nhỏ là:

+ Lưu vực 1-1: là phần diện tích phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình và phía Tây đường 21B, một phần diện tích phía Bắc đường ĐT.499. Nước mưa theo hệ thống công thoát nước tập trung kênh tiêu BH8, BH10 sau đó thoát ra sông Châu qua trạm bơm Triệu Xá.

+ Lưu vực 1-2: là phần diện tích còn lại. Nước mưa theo hệ thống công thoát nước tập trung về hồ điều hòa trong khu vực, sau đó thoát ra sông Biên Hòa và sông Châu qua trạm bơm Đình Xá.

- Hệ thống thoát nước được bố trí trên đường và dải cây xanh, gồm các tuyến công tròn bê tông cốt thép D600÷D1200, công hộp bê tông cốt thép từ $B \times H = (0,6 \times 0,6) \div (3,0 \times 3,0)m$. Rãnh thoát nước được bố trí trên các tuyến đường trong các khu dân cư hiện trạng và thoát vào hệ thống chung.

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

5.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 35.000 m³/ngđ.

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Nhà máy nước sạch Sông Hồng qua các trạm bơm tăng áp Liêm Tuyền và Đình Xá.

- 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 $\Phi 50 \div \Phi 600\text{mm}$.

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

5.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 124.840KVA.

- Nguồn điện: Lấy từ trạm điện 110kV Phủ Lý 2 (*theo quy hoạch chung thành phố Phủ Lý*).

- Lưới điện:

+ Lưới điện 110kV hiện trạng giữ nguyên, bố trí hành lang an toàn theo quy định; cục bộ tại một số vị trí được nắn tuyến hoàn trả theo phương án quy hoạch.

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

+ Lưới điện 22kV quy hoạch mới nằm trên các tuyến đường trục chính được bố trí đi ngầm, tạo mạch vòng liên thông và đấu nối với đường dây hiện hữu cấp điện cho các khu vực trong khu vực quy hoạch, 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 khu chức năng, nhóm nhà ở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án*), các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, khu đất hạ tầng kỹ thuật... trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300\text{m}$, sẽ được cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết.

- Điện hạ thế và chiếu sáng: Được đi ngầm trong hào kỹ thuật 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, các khu vực nút giao thông bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lượng nước thải khoảng 18.400 m³/ng.đ.

- Khu vực xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa và nước thải được xây dựng riêng biệt; khu vực dân cư hiện trạng xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng, kết hợp giếng tách nước, đưa nước thải về trạm xử lý tập trung tại xã Đình Xá.

- Hệ thống thu gom gồm các tuyến cống thoát nước thải có kích thước D300÷D800 dọc các tuyến đường giao thông, bố trí trạm bơm chuyển bậc và tuyến cống áp lực với vị trí, quy mô phù hợp.

- Bố trí giếng tách nước thải từ điểm xả hệ thống thoát nước chung khu dân cư hiện trạng, theo các tuyến cống thoát nước riêng về trạm bơm nước thải tập trung.

- Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung TXLNT-SH3 theo Quy hoạch chung thành phố được phê duyệt tại xã Đình Xá. Trạm xử lý được bố trí theo các modul, quy mô công suất được xác định cụ thể khi triển khai thực hiện dự án đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế và khả năng thu gom và vận hành của hệ thống.

5.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 63 tấn/ngày.

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

- Nghĩa trang: từng bước dùng hung táng, đóng cửa các nghĩa trang tập trung hiện có trong khu vực kết hợp với di chuyển các khu mộ nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung, trồng cây xanh cách ly trong và xung quanh nghĩa trang đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường theo quy định.

5.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

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

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

- Bổ sung trạm thu phát sóng thông tin di động (*trạm BTS*) để đảm bảo vùng phủ sóng di động (*4G, 5G...*) đáp ứng số lượng lớn du khách đến tham quan.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụ thể của dự án, Chủ đầu tư được giao thực hiện dự án thỏa thuận 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.

5.8. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Duy trì, phát triển và bảo vệ môi trường sinh thái tự nhiên, hệ thống mặt nước; khuyến khích phát triển mô hình kiến trúc xanh, áp dụng các giải pháp cải thiện môi trường khu vực hiện hữu và kiểm soát môi trường khu vực phát triển mới; khuyến khích phát triển và sử dụng các phương tiện giao thông thân thiện

với môi trường, hạn chế tiếng ồn, khói bụi, khí thải từ các phương tiện giao thông cơ giới.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì, bảo vệ và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hành lang cây xanh bảo vệ hệ thống mặt nước, sông Biên Hoà, sông Châu; bố trí hệ thống cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải, nghĩa trang,...

- Quản lý chặt chẽ chất lượng môi trường đất, nước, không khí, tiếng ồn; gìn giữ và bảo vệ giá trị cảnh quan môi trường tự nhiên; bảo tồn và phát huy hệ sinh thái, duy trì đa dạng sinh học; cải thiện chất lượng nước mặt sông Châu; khuyến khích hoạt động du lịch sinh thái thân thiện môi trường và văn hóa bản địa.

5.9. Không gian ngầm đô thị

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

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

- Hệ thống hào kỹ thuật được thiết kế nhằm phục vụ bố trí hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống đường dây cáp điện, thông tin liên lạc; bố trí hào kỹ thuật khu vực nút giao Phú Thứ để hạ ngầm tuyến đường 110kV đi qua đường sắt tốc độ cao, đường cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình.

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

b) Khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Không gian ngầm dự kiến xác định tại các khu đất xây dựng công trình trong khu nhằm hạn chế ảnh hưởng tới không gian phía trên. Các không gian ngầm phải được kết nối với công trình nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý (*ưu tiên bố trí trong các ô đất được quy hoạch là đất dịch vụ, công viên cây xanh, bãi đỗ xe tập trung,...*), vị trí, quy mô cụ thể xây dựng công trình ngầm được nghiên cứu trong các quy hoạch cấp thấp hơn đảm bảo phù hợp với định hướng chung không quá 03 tầng.

- 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.

5.10. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*ưu tiên xây dựng hệ thống xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải tập trung*), hạ tầng xã hội, công viên cây xanh đồng bộ theo quy hoạch.

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

- Chinh trang đô thị gắn với tăng cường hệ thống cây xanh, chiếu sáng đô thị, tập trung xử lý các điểm hay bị ngập úng, ùn tắc cục bộ. Đóng cửa các nghĩa trang nhỏ lẻ không đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh, từng bước di dời về các khu nghĩa trang tập trung theo quy định, xây tường rào kết hợp trồng cây xanh cách ly xung quanh các nghĩa trang.

- Xây dựng mới các cầu qua sông Châu, cầu vượt trong đô thị; hoàn thành đầu tư dự án đường gom phía Đông đường cao tốc.

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

- Sớm hoàn thiện và đưa vào khai thác sử dụng Bệnh viện Bạch Mai cơ sở 2 và thu hút các cơ sở y tế theo định hướng phát triển chung của tỉnh.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “*Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 4 (Khu đô thị phía Đông) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050*”.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý:

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

- Tổ chức lập hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới để quản lý theo quy định.

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

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

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

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

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

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư: chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh các cơ chế, chính sách, nguồn lực để thực hiện các dự án đầu tư theo quy hoạch được duyệt theo trình tự ưu tiên từng giai đoạn đảm bảo tiến độ và đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /: *u*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, NN-TNMT, TH;
- Lưu VT, GTXD.

QV- D\CV\2023\068

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH****Trương Quốc Huy**

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/5000 PHÂN KHU 4 (KHU
ĐÔ THỊ PHÍA ĐÔNG) THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG
THÀNH PHỐ PHỦ LÝ ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050
(Ban hành kèm theo Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 17/01/2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng và thực hiện theo đúng nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 4 (Khu đô thị phía Đông) theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.

2. 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.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 4 (Khu đô thị phía Đông) theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. 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 1/5000 Phân khu 4 (Khu đô thị phía Đông) theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 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. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và tính chất của khu vực lập quy hoạch: Theo đồ án quy hoạch phân khu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 17/01/2024.

Điều 3: Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (*hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng*) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các nhóm ở quy hoạch cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Chiều cao công trình, chiều cao các tầng, chiều cao mái, cao độ nền nhà so với vỉa hè, chiều cao và độ vượn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, tủ điện, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu và cảnh quan môi trường. Sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (*công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, ...*).

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn lao động.

- Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đô thị, khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

Điều 4. Quản lý kiến trúc quy hoạch, cao độ nền xây dựng, tầng cao công trình và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định đối với đất xây dựng nhà ở:

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường: 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*).

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Công trình nhà ở thấp tầng có tầng cao tối đa 5 tầng.
- Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m (*đối với công trình có CGXD lùi so với CGDD*), cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,2m (*đối với công trình có CGXD trùng với CGDD*).

d) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng gộp từ 60-80%.

đ) Đối với khu dân cư hiện trạng: 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.

2. Quy định đối với đất văn hoá, giáo dục:

Trong phạm vi quy hoạch:

- Đất văn hoá: Nhà văn hoá cấp đơn vị ở.
- Đất giáo dục: Trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông.

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

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

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3-6 m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp nhưng không được nhỏ hơn 3,0m và phải 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.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- 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.

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

đ) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc đơn giản hấp dẫn phù hợp với thiết chế văn hóa địa phương.

- Không xây dựng tường rào kín, phía các mặt đường khuyến khích xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*), mặt tiếp giáp với các công trình lân cận được phép xây dựng tường rào đặc. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đầu nôi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định. Đảm bảo nhu cầu sử dụng của người dân.

3. Quy định đối với đất y tế (bệnh viện, trạm y tế):

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt

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

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3-10m 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 nhưng phải 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; nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

c) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa 40%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: từ 2-9 tầng trên mặt đất, tối đa 3 tầng hầm.

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

đ) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc đơn giản phù hợp với không gian chức năng của bệnh viện, trạm y tế và văn hóa địa phương.

- Không xây dựng tường rào kín, phía các mặt đường khuyến khích xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*), mặt tiếp giáp với các công trình lân cận được phép xây dựng tường rào đặc. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định. Đảm bảo nhu cầu sử dụng của người dân.

4. Quy định đối với đất dịch vụ:

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

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

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của đường 48m, 54m, 68m, 86,5m, đường Phạm Văn Đồng, đường Hà Huy Tập, lùi tối thiểu 3-6m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường còn lại (*tùy theo cấp đường và 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.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối đa 20 tầng trên mặt đất, tối đa 03 tầng hầm.

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

d) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần tối đa là 65% đồng thời đảm bảo theo quy định tại Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc tươi sáng, hình thức kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

5. Quy định đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

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

- Đối với công trình cao tầng chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6-10m so với chỉ giới đường đỏ của đường, công trình nhà ở thấp tầng lùi từ 0-3m (tùy theo cấp đường và 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.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: từ 3-20 tầng trên mặt đất, tối đa 3 tầng hầm.

- Cốt nền nhà (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m (đối với công trình có CGXD lùi so với CGĐĐ), cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,2m (đối với công trình có CGXD trùng với CGĐĐ);

d) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần tối đa 70% (tùy theo từng vị trí và diện tích lô đất trong khu vực) đồng thời đảm bảo theo quy định tại Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc tươi sáng, hình thức kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

6. Quy định đối với đất cơ quan, trụ sở, an ninh:

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt

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

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3,0m 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 nhưng phải 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; nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

c) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa 40%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 5 tầng.

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

đ) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc đơn giản phù hợp với không gian chức năng của cơ quan, trụ sở và văn hóa địa phương.

- Không xây dựng tường rào kín, phía các mặt đường khuyến khích xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*), mặt tiếp giáp với các công trình lân cận được phép xây dựng tường rào đặc. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định. Đảm bảo nhu cầu sử dụng của người dân.

7. Quy định đối với đất bến xe, bãi đỗ xe:

- Bến xe, bãi đỗ xe bố trí tại các khu vực tập trung các công trình hạ tầng xã hội, công trình công cộng, gần với các cụm công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các khu vực phát triển các khu chức năng đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu đỗ xe trong khu vực.

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

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

Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷3m so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh còn lại của lô đất.

c) Tầng cao công trình:

- Tầng cao công trình: Từ 1-3 tầng.

- Cốt nền công trình (*được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,2m.

d) Mật độ xây dựng: Tối đa là 30%.

đ) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế theo hướng bãi đỗ xe xanh, sử dụng vật liệu thấm hút nước tốt làm mặt bãi đỗ xe và bổ sung hệ thống cây xanh xung quanh đảm bảo cảnh quan, giảm thiểu ô nhiễm không khí và hiệu ứng đảo nhiệt.

- Không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới Đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

8. Quy định đối với đất cây xanh, vườn hoa:

- Đất cây xanh trong phạm vi quy hoạch bao gồm cây xanh đô thị, cây xanh vườn hoa tập trung và cây xanh đường phố; loại cây xanh đô thị phải tuân thủ theo Quyết định ban hành “*Danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế tại đô thị và khu chức năng trên địa bàn tỉnh Hà Nam*” được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021.

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) 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.

- Đối với các lô đất cây xanh thể thao, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

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

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

c) 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.

d) Đối với khu vực sông, mặt nước:

- Phát huy điều kiện tự nhiên của khu quy hoạch để hình thành đô thị trong tương lai có nhiều mặt nước và cây xanh, mang đặc trưng của một đô thị đồng bằng.

- Bố trí các khu vực cây xanh kết hợp mặt nước liên tục tạo thành mạng lưới cây xanh kết nối liên hoàn thiên nhiên từ vùng sông hiện trạng phía Bắc vào trong đô thị.

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

đ) Cây xanh TDTT: Đối với lô đất cây xanh TDTT các chỉ tiêu, công trình sẽ được cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

9. Quy định đối với đất nghĩa trang:

- Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

- Hệ thống nghĩa trang được ngăn cách với khu vực bên ngoài bằng hệ thống cây xanh hạn chế, với những khu vực có mộ nhỏ lẻ, nằm rải rác sẽ được di dời vào khu vực tập trung, một số vị trí sẽ được đóng cửa theo lộ trình.

10. Quy định đối với đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm trạm xử lý nước thải tập trung, trạm bơm hiện trạng, nhà ga.

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường: Chỉ giới đất xây trạm xử lý nước thải tập trung lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường, các cạnh còn lại của lô đất và phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch.

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

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

11. Quy định đối với đất cây xanh chuyên dụng và hành lang đường điện:

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) 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.

c) 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.

d) Hành lang đường điện cao thế: bố trí kết hợp thảm cỏ cây xanh tăng mỹ quan đô thị, không trồng cây có tán cao ảnh hưởng đến an toàn lưới điện.

12. Quy định đối với hệ thống hào kỹ thuật, 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.

-Bố trí các hầm/cầu vượt đi bộ tại các nút giao khác cốt, bằng cốt của các tuyến đường liên khu vực trở lên và một số tuyến đường chính khu vực và khu vực có lưu lượng đi bộ lớn, gần các trung tâm công cộng. Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng công cộng cấp đô thị và khu ở.

-Hào kỹ thuật: Hệ thống ống chờ luôn cáp kết hợp hồ ga kỹ thuật (*bể cáp*) nối các khoảng ống nhằm phục vụ cho hệ thống đường dây cáp điện, thông tin liên lạc đi bên trong và thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây.

13. Quy định đối với đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng:

- Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

- 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. Quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ 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, do cấp thẩm quyền phê duyệt. Nghiêm cấm hành vi lấn 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.

Điều 5. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất.

- Các lô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ của lô đất.

- Tất cả các hạng mục thuộc về hạ tầng lộ ra của công trình (*bể nước, tum thang, buồng thang máy...*) phải được bố trí vào trong tầng phụ trên mái, tầng áp mái và lùi vào so với mặt tiền $\geq 3m$.

Điều 6. Xử lý không gian ngoài công trình.

- Tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,0m và phải đảm bảo xây dựng đồng nhất về chiều cao đối với các dãy phố, phía các mặt đường

chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...).

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái (*sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, kết hợp với hệ thống cây xanh thâm cỏ vào thiết kế công trình...*), cải thiện vi khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.

- Tất cả các khu nhà ở thấp tầng phải có hình thức kiến trúc như mẫu thiết kế mặt ngoài công trình được chấp thuận (*được quy định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt*). Các công trình công cộng - dịch vụ, thương mại được thiết kế riêng, không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

Điều 8. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. 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.

2. Quy định cụ thể:

Stt	Tên đường	Chiều rộng (m)				CGXD (m)
		Lòng đường	Hè (lề) đường	Phân cách	Mặt cắt ngang	
I	Đường ngoài đô thị					
1	Mặt cắt A-A	16,25x2		3,0	35,5	
2	Mặt cắt B-B	11,25x2+ 10,5x2	6,0x2	15,0 + 8,0x2	86,5	Công trình dịch vụ, hỗn hợp lùi tối thiểu 10,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
3	Mặt cắt C-C	7,5x2	5,0x2	-	25,0	Công trình hỗn hợp lùi tối thiểu 6,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
II	Đường trong					

	đô thị					
2.1	Đường trục chính đô thị					
1	Mặt cắt 1-1	12,25x2 +10,5x2	6,0x2	3,0 + 6,25x2	73,0	Công trình dịch vụ, hỗn hợp, y tế lùi tối thiểu 10,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
2	Mặt cắt 1A-1A	12,5x2 +11,0x2	6,0x2	3,0 + 5,5x2	73,0	Công trình dịch vụ, hỗn hợp, y tế lùi tối thiểu 10,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 2,0÷3,0m.
2.2	Đường chính đô thị					
1	Mặt cắt 2-2	15,0x2	12,0x2	14,0	68,0	Công trình hỗn hợp lùi tối thiểu 10,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi tối thiểu 3,0m.
2	Mặt cắt 3-3	15,0x2	6,0x2	12,0	54,0	Công trình dịch vụ, hỗn hợp, y tế lùi tối thiểu 10,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
3	Mặt cắt 4-4	11,25x2	8,0x2	9,5	48,0	Công trình dịch vụ, hỗn hợp lùi tối thiểu 10,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
2.3	Đường liên khu vực					
1	Mặt cắt 9-9	7,5x2	5,0- 6,0x2	-	25,0- 27,0	Công trình dịch vụ, hỗn hợp, y tế lùi tối thiểu 6,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
2	Mặt cắt 11-11	5,25x2	5,0x2	-	20,5	Công trình dịch vụ, hỗn hợp, y tế lùi tối thiểu 6,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
3	Mặt cắt 12-12	3,5x2	4,5x2	-	16,0	Công trình dịch vụ, cơ quan, trụ sở, giáo dục lùi từ 3,0÷6,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.

2.4	Đường chính khu vực					
1	Mặt cắt 5-5	9,0x2	5,0x2	17,0	45,0	Công trình hỗn hợp, y tế lùi tối thiểu 6,0m; công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
2	Mặt cắt 6-6	10,5x2	4,5x2	6,0	36,0	Công trình dịch vụ, hỗn hợp lùi tối thiểu 6,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
3	Mặt cắt 7-7	7,5x2	6,0x2	4,0-6,0	31,0-33,0	Công trình hỗn hợp, y tế, cơ quan, trụ sở lùi tối thiểu 6,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
4	Mặt cắt 8-8	7,5x2	5,0x2	5,0	30,0	Công trình dịch vụ, hỗn hợp lùi tối thiểu 6,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
2.5	Các tuyến đường chính đô thị khác					
1	Mặt cắt 10-10	7,0x2	4,5-5,0x2	-	23,0-24,0	Công trình dịch vụ, giáo dục lùi tối thiểu 6,0m; công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
2	Các tuyến đường chính khác				15,0-17,5	Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷6,0m.

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

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường: 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.

Điều 9. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: 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.

2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Chương III XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 10. 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 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 11. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý này gồm 04 chương và 11 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành.
2. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ủy ban nhân thành phố Phủ Lý phối kết hợp với Nhà đầu tư dự án 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 dự án phải chấp hành các quy định trong Quy định quản lý này.
4. Các Sở, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý, Chủ đầu tư dự án và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.
5. 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 sửa đổi, chỉ dẫn./.