

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

Số: **499** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **05** tháng **5** năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 1  
(Khu trung tâm hiện hữu) 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 uỷ về các quy hoạch trên địa bàn thành phố Phủ Lý;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 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 2289/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 1 (Khu trung tâm hiện hữu) 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 975/TTr-SXD ngày 26/4/2023, kèm theo Báo cáo thẩm định số 974/BC-SXD ngày 26/4/2024).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 1 (Khu trung tâm hiện hữu) 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 1 (Khu trung tâm hiện hữu) 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 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 tổ chức lập quy hoạch chi tiết, đề xuất dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

### **3.2. Tính chất:**

- Là khu đô thị trung tâm tổng hợp về kinh tế - chính trị - văn hoá hiện hữu của thành phố Phủ Lý.

- Là khu đô thị cải tạo, chỉnh trang, tái thiết, hiện đại hoá trên cơ sở tiếp nối các giá trị hiện hữu.

### **3.3. Quy mô:**

- Quy mô diện tích: khoảng 1.322 ha (bao gồm cả diện tích cập nhật các quy hoạch phân khu đã triển khai thực hiện).

- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 70.000 người.

### **3.4. Phạm vi nghiên cứu**

Khu vực lập quy hoạch gồm các phường: Quang Trung, Lương Khánh Thiện, Minh Khai, Hai Bà Trưng, Trần Hưng Đạo, Liêm Chính và các xã: Liêm Chung, Liêm Tuyền, Liêm Tiết, thành phố Phủ Lý. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp sông Châu;
- Phía Nam giáp huyện Thanh Liêm;
- Phía Đông giáp đường Cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình;
- Phía Tây giáp sông Nhuệ, sông Đáy.

#### 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 ở	686,25	51,9
	<i>Đất nhóm ở mới</i>	84,68	<b>6,4</b>
	<i>Đất nhóm ở hiện trạng</i>	601,57	45,5
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	20,74	1,6
3	Đất y tế	31,85	2,4
4	Đất văn hoá	3,99	0,3
5	Đất thể dục thể thao	4,45	0,3
6	Đất giáo dục	25,13	1,9
	<i>Trường THPT</i>	7,17	0,5
	<i>Trường THCS, Tiểu học, Mầm non</i>	17,96	1,4
7	Cây xanh sử dụng công cộng	58,26	4,4
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	9,49	0,7
9	Cây xanh chuyên dụng	12,62	1,0
10	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	9,67	0,7
11	Đất đào tạo nghiên cứu	8,80	0,7
12	Cơ quan, trụ sở	14,43	1,1
13	Khu dịch vụ	30,64	2,3
14	Khu dịch vụ - du lịch	3,90	0,3
15	Di tích, tôn giáo	5,41	0,4
16	An ninh	7,21	0,5
17	Quốc phòng	3,03	0,2
18	Đường giao thông	240,56	18,2
19	Bãi đỗ xe	7,17	0,5
20	Nghĩa trang	12,05	0,9
21	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	6,74	0,5
22	Hồ, ao, đầm, sông suối, kênh mương	119,61	9,0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.322,00</b>	<b>100,0</b>



#### 4.2. 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 các yếu tố cảnh quan đặc thù trong khu vực. Hình thành các nhóm ở theo từng đặc trưng về tính chất. Phát triển đô thị theo dạng nén gắn với phát triển nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, đa dạng về loại hình nhà ở; tái thiết các khu đất chuyển đổi chức năng từ các công trình hành chính của thành phố, di chuyển các trường cao đẳng, bệnh viện cũ ra bên ngoài để bố trí các công trình hạ tầng xã hội. Cải tạo chỉnh trang đô thị, nâng cấp hạ tầng chung và không gian công cộng; chỉnh trang diện mạo đô thị (*tập trung vào 2 bên trục đường Lê Duẩn, Đinh Tiên Hoàng, Trần Hưng Đạo, Điện Biên Phủ và các tuyến ven sông*). Các công trình giáo dục, y tế, văn hóa và cây xanh, thể dục thể thao cấp đơn vị ở được bố trí tại các khu vực trung tâm, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

- Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:

+ Không gian mặt nước theo từng tuyến: dọc sông Đáy, sông Châu và sông Nhuệ, kết nối không gian mặt nước hiện hữu trong trung tâm thành phố, nhằm nâng cao giá trị cảnh quan cũng như khả năng thoát nước của đô thị, tạo các không gian mở cho đô thị.

+ Cây xanh đô thị bố trí tuân thủ theo quy hoạch cấp trên, kết hợp với hệ thống cây xanh đơn vị ở phân tán trong từng nhóm ở, tạo thành các mảng không gian xanh, góp phần cải thiện môi trường, phục vụ hoạt động của người dân đô thị, đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Điểm nhấn của khu vực là “*Trái tim xanh của Phủ Lý*” - nơi giao thoa giữa sông Châu với trung tâm lịch sử hiện hữu và trung tâm hành chính - chính trị mới, với tâm điểm là vườn hoa Nam Cao lịch sử.

- Tổ chức không gian tầng cao:

+ Các công trình cao tầng bố trí phân tán dọc trên các tuyến đường chính và các khu vực nút giao thông quan trọng có lợi thế về dịch vụ thương mại, nhằm hình thành các điểm nhấn về không gian cho khu vực nội đô (*khu vực đầu cầu Hồng Phú, trên tuyến đường Biên Hòa và đường Lê Lợi, đường Lê Duẩn, đường Lê Đức Thọ, ...*).

+ Công trình thấp tầng: 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*), phân bố đều toàn khu vực. 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.

+ 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.

#### 4.3. 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:

+ Tại các khu vực công viên, cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị, đơn vị ở, kết hợp các khu vực cây xanh, vườn hoa, sân thể dục thể thao, sân chơi công cộng trong các nhóm nhà ở và hệ thống mặt nước cảnh quan trong khu vực. Cây xanh trong khu vực công viên cần bố trí các loại cây lớn, xen kẽ các cây thấp, cây bụi trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn; khu vực vườn hoa bố trí kết hợp giữa cây xanh và thảm cỏ; cây xanh đường phố được trồng không gây cản trở tầm nhìn giao thông, những tuyến giao thông đi bộ, đi xe đạp, cần có giải pháp trồng cây xanh bóng mát.

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

- Các công trình điểm nhấn: Xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian và kết nối giao thông, bao gồm các công trình hỗn hợp, 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 27 tầng.

- 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 từ 60%, tầng cao tối đa 7 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 giao thông:**

#### **a) Giao thông đường bộ:**



- Đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, QL1A, QL21B thực hiện 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 cấp đô thị: gồm tuyến đường trục chính và đường chính đô thị mặt cắt rộng từ 27m đến 68m.

- Đường cấp khu vực có chiều rộng 12m đến 30m.

*b) Giao thông đường sắt:*

- Giữ nguyên tuyến đường sắt quốc Bắc Nam theo quy hoạch đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021. Đối với tuyến đường sắt chuyên dùng từ ga Phủ Lý đến ga Thịnh Châu và đi vào nhà máy xi măng Bút Sơn có lộ trình dừng và từng bước dỡ bỏ theo định hướng phát triển chung của thành phố.

- Ga Phủ Lý: được nâng cấp, hiện đại hóa để đáp ứng nhu cầu vận tải hàng hóa và hành khách địa phương theo quy hoạch đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021.

*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.

- Tuyến sông Đáy: Nạo vét luồng lạch để đảm bảo phục vụ tốt như cầu vận tải thủy, khai thác tuyến du lịch đường thủy Phủ Lý - Tam Chúc - Chùa Hương.

- Hệ thống cảng, bến: Bố trí các bến thuyền trên các sông Đáy, sông Châu nhằm phát triển vận tải hành khách bằng đường thủy và khai thác du lịch sông nước.

*d) Công trình giao thông:*

- Xây dựng mới cầu Độ qua sông Đáy, cầu trên đường quy hoạch rộng 30m qua sông Châu, mở rộng các cầu Hồng Phú, cầu Phủ Lý. Hàm chui qua đường cao tốc trên tuyến đường quy hoạch rộng 68m kéo dài phía Đông.

- Bến xe: bến xe trung tâm hiện hữu được nâng cấp, cải tạo đáp ứng nhu cầu vận tải cho đô thị.

- 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) Chi giới xây dựng:*



- Tuyến đường Lê Duẩn, đường quy hoạch rộng 68m: Đối với công trình cao tầng, công trình nhà ở công nhân tập trung chỉ giới xây dựng lùi từ 6÷15m, công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 0÷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*).

- Các 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 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 Tuyên 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 68m, đường Lê Duẩn với đường Đinh Tiên Hoàng (QL21A) và đường cao tốc, 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 tim đường giao thông từ +3,1m (*khu vực phường Thanh Châu*) đến +6,45m (*đường Lê Hoàn QL.1A*), các khu vực khác trong đô thị từ +2,93m đến +3,5m; 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 4 lưu vực thoát nước nhỏ là:

+ Lưu vực 1-1: là phần diện tích nội thị cũ phía Bắc đường Trần Hưng Đạo. Nước mưa được thu gom thoát về các hồ điều hòa (hồ Trại Giã, hồ Trạm Bơm) sau đó thoát ra sông Châu qua trạm bơm Mễ, trạm bơm Tiêu Lê Lợi.

+ Lưu vực 1-2: là phần diện tích phía Đông Nam đường Trần Hưng Đạo và Đông Bắc quốc lộ 21A. Nước mưa được thu gom thoát về kênh BH10, sông Biên Hòa và ra sông Châu qua trạm bơm Triệu Xá.



+ Lưu vực 1-3: là phần diện tích phía Đông đường Điện Biên Phủ và Bắc kênh chính Tây. Nước mưa được thu gom thoát về kênh BH8, sau đó ra sông Châu qua trạm bơm Triệu Xá.

+ Lưu vực 1-4: là phần diện tích phía Nam đường quốc lộ 21A (*Đinh Tiên Hoàng*): Nước mưa được thu gom thoát về sông Kinh Thủy sau đó thoát ra sông Đáy; 1 phần dọc phía Nam quốc lộ 1A, nước mưa thoát ra sông Đáy qua kênh tiêu dọc quốc lộ 1A.

- Hệ thống thoát nước được bố trí trên đường và dải cây xanh, gồm các tuyến cống tròn bê tông cốt thép D400÷D1800, cống hộp bê tông cốt thép từ BxH=400x400÷3000x2500. 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 29.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Nhà máy nước sạch Sông Hồng và nhà máy nước Phủ Lý số 2. Các khu vực phát triển mới được cấp bổ sung từ hệ thống cấp nước Nhà máy nước sạch Sông Hồng.

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: 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 Φ50 ÷ Φ600mm.

- 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 129.680kVA.

- Nguồn điện: Lấy từ trạm điện 110kV Phủ Lý và trạm điện 110kV Thạch Tô.

- Lưới điện:

+ Lưới điện 110kV hiện trạng giữ nguyên, bố trí hành lang an toàn theo quy định.

+ 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  $\leq 1000$  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  $\leq 300$ 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 20.000 m<sup>3</sup>/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 nửa riêng, kết hợp giếng tách nước, đưa nước thải về trạm xử lý tập trung. Toàn bộ phân khu được chia thành 02 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Khu vực dân cư đã có hệ thống thoát nước tương đối hoàn chỉnh: xây dựng hệ thống cống bao và các giếng tách nước thải đưa về trạm xử lý nước thải Quy Lưu, nước thải sau xử lý xả ra hồ Trạm Bơm và ra sông Châu.

+ Lưu vực 2: Khu vực còn lại: Toàn bộ nước thải thu gom được đưa về trạm xử lý nước thải SH2 (phường Thanh Châu), nước thải sau xử lý xả ra sông Kinh Thủy.

- Hệ thống thu gom gồm các tuyến cống thoát nước thải có kích thước D300÷D500 dọc các tuyến đường giao thông, bố trí trạm bơm chuyển bậc và tuyến cống áp lực với vị trí, quy mô phù hợp.

- 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.

### **5.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang**

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 64,4 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 di dời các nghĩa trang nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung của thành phố, đóng cửa và trồng cây xanh cách ly đối với các nghĩa trang không thể thực hiện di dời trên cơ sở đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường theo quy định và không thực hiện bất kỳ hình thức táng nào tại các nghĩa trang này.

### **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 thoả 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 Đáy, sông Nhuệ, 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 và sông Nhuệ; 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 đề án.

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

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

#### *b) Khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm:*



- Không gian ngầm dự kiến xác định tại các khu đất xây dựng công trình trong khu nhằm hạn chế ảnh hưởng tới không gian phía trên. Các không gian ngầm công cộng phải được kết nối với công trình nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý, vị trí, quy mô cụ thể xây dựng công trình ngầm được nghiên cứu trong các quy hoạch cấp thấp hơn đảm bảo phù hợp với định hướng chung không quá 02 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. Quy định quản lý**

Việc quản lý đầu tư xây dựng đô thị tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 1 (*Khu trung tâm hiện hữu*) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

### **5.11. Các dự án ưu tiên đầu tư**

- Tập trung hoàn thiện các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật đang triển khai (*Đón nguyên 2 cầu Liêm Chính, đường ĐT491, Trạm XLNT Thanh Châu, đường 68m nối từ đường Lê Duẩn đến QL21A*).

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt.

- 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.

- Xây dựng mới cầu Đọ Xá.

- Từng bước di dời các nhà máy, cơ sở sản xuất, các cơ quan, công trình công cộng đô thị ra ngoài khu vực nội đô, chuyển đổi công năng các khu vực trụ sở cơ quan cũ không còn nhu cầu hoặc đã di chuyển sang vị trí mới để tạo quỹ đất đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, các công trình công cộng, công viên cây xanh, thể dục thể thao, bãi đỗ xe phục vụ dân cư đô thị.

**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 1 (Khu trung tâm hiện hữu) 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 cấm mốc giới và triển khai cấm 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 UBND tỉnh;
  - Các PCT UBND tỉnh;
  - VPUB: LĐVP, GTXD, NN-TNMT, TH;
  - Lưu VT, GTXD.
- QV- D/CV\2023\067

**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 1 (KHU**  
**TRUNG TÂM HIỆN HỮU) 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 499/QĐ-UBND ngày 05/5/2023*  
*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 1 (Khu trung tâm hiện hữu) 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 499/QĐ-UBND ngày 05/5/2023 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 1 (Khu trung tâm hiện hữu) theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 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 1 (Khu trung tâm hiện hữu) 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 499/QĐ-UBND ngày 05/5/2023.

**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 vươn 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; hồ 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*).

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 tối đa 60%.

e) Đối với khu vực nhóm ở 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 đô thị và cấp đơn vị ở.

- Đất giáo dục bao gồm: 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 đường.

- 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%.

e) 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 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.

## **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. Đối với phần xây dựng công trình ngầm: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- 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%. Đối với các khu vực cải tạo chỉnh trang được phép tăng mật độ xây dựng nhưng phải đảm bảo phù hợp với và Quy chuẩn xây dựng, đảm bảo các yêu cầu về khoảng lùi xây dựng và phòng cháy chữa cháy theo quy định.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: từ 3-9 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.

e) 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 từ 6÷15m so với chỉ giới đường đỏ của đường Lê Duẩn, đường quy hoạch rộng 68m, lùi tối thiểu từ 3÷10m 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*).

- Đối với phần xây dựng công trình ngầm: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- 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 25 tầng nổi, 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 tối đa là 40%, 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÷15m 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*).

- Đối với phần xây dựng công trình ngầm: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- 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÷18 tầng nổi, 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 tối đa 60% đối với đất sử dụng hỗn hợp cao tầng (*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 của khu đất theo quy định.



## **6. Quy định đối với đất cơ quan, trụ sở (bao gồm cả đất an ninh, quốc phòng):**

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. Đối với phần xây dựng công trình ngầm: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- 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% đối với các công trình xây dựng mới. Đối với các khu vực cải tạo chỉnh trang được phép tăng mật độ xây dựng nhưng phải đảm bảo phù hợp với và Quy chuẩn xây dựng, đảm bảo các yêu cầu về khoảng lùi xây dựng và phòng cháy chữa cháy theo quy định.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 10 tầng nổi, tối đa 3 tầng hầm.

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

e) 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 phân 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, gắn 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÷11 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: Mật độ xây dựng tối đa là 40%.

e) 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 cảnh 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, ghé 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 01 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 tiểu 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 và phía Tây vào trong đô thị.

- Đối với các trục không gian mặt nước sông, kênh sử dụng những loại cây tầm trung lá mềm rủ..., kết hợp với bồn hoa, cây xanh cắt tía.

e) Cây xanh thể dục thể thao: Đối với lô đất cây xanh thể dục thể thao 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, 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 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 mỗi 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 hố ga kỹ thuật (bể cáp) nối các khoảng ống 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.

### **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 theo 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  $\geq 3\text{m}$ .

### **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	Mặt cắt	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	5,0x2	1,5	34,0	Công trình dịch vụ, hỗn hợp lùi từ 6,0÷15,0m;



						khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
3	Mặt cắt C-C	(5,5-6,0)x2	(0,5-1,5)+5,0	-	16,5-18,5	Công trình sản xuất, an ninh lùi tối thiểu 6,0m; công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
<b>II</b>	<b>Đường trong đô thị</b>					
<b>2.1</b>	<b>Đường trục chính đô thị</b>					
1	Mặt cắt 1-1	15,0x2	12,0x2	14,0	68,0	Công trình dịch vụ, hỗn hợp, cơ quan, trụ sở lùi từ 6,0÷15,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
2	Mặt cắt 2-2	(10,5x2)+16,0	6,0x2	2,5x2	54,0	Công trình thương mại dịch vụ 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 6-6	7,5x2	6,0x2	1,0	28,0	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.
4	Mặt cắt 3-3	11,25x2	6,0x2	7,5	42,0	Công trình dịch vụ, hỗn hợp, cơ quan, trụ sở lùi từ 6,0÷15,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
<b>2.2</b>	<b>Đường chính đô thị</b>					
1	Mặt cắt 8-8	7,5x2	6,0x2	-	27,0	Công trình dịch vụ, đào tạo nghiên cứu, quốc phòng lùi tối thiểu 6,0m; công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
2	Mặt cắt 5-5	7,5x2	6,0x2	3,0	30,0	Công trình dịch vụ, hỗn hợp, giáo dục lùi tối thiểu 6,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
<b>2.3</b>	<b>Đường liên khu vực</b>					
1	Mặt cắt 7-7	7,0x2	4,5x2	-	23,0	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	Mặt cắt 8-8	7,5x2	5,0x2	-	25,0	Chỉ giới xây dựng lùi từ 6,0÷10,0m.
3	Mặt cắt 10-10	4,5x2	5,0x2	-	19,0	Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷10,0m.
4	Mặt cắt 11-11	3,75x2	(1,0-3,0)x2	-	9,5 -13,5	Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷3,0m.
5	Mặt cắt 10A-10A	4,0x2	2,0x2	-	12,0	Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷3,0m.
6	Mặt cắt 9-9	5,25x2	5,0x2	-	20,5	Công trình dịch vụ, quốc phòng, giáo dục, 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.
8	Mặt cắt 11-11	3,75x2	(2,75-3,25)x2	-	13,0-14,0	Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷3,0m.
<b>2.4</b>	<b>Đường chính khu vực</b>					
1	Mặt cắt 5-5	7,5x2	6,0x2	3,0	30,0	Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷10,0m.
2	Mặt cắt 9-9	5,25x2	2,0x2	-	14,5	Công trình dịch vụ lùi tối thiểu 6,0m; công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
3	Mặt cắt 10-10	4,5x2	(2,0-5,0)x2		13,0-19,0	Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷3,0m.
4	Mặt cắt 9-9	5,25x2	5,0x2	-	20,5	Công trình dịch vụ, hỗn hợp, giáo dục, cơ quan, trụ sở lùi từ 3,0÷6,0m; khu vực cây xanh lùi tối thiểu 5,0m, công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
5	Mặt cắt 10-10	4,5x2	(3,0-5,0)x2	-	16,0-19,0	Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷6,0m.
<b>2.4</b>	<b>Các tuyến đường chính đô thị khác</b>					
1	Mặt cắt 4-4	10,0x2	5,0x2	-	30,0	Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷6,0m.
2	Mặt cắt 8-8	7,5x2	(4,0-5,0)x2	-	23,5	Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷6,0m.
2	Mặt cắt 5-5	7,5x2	6,0x2	3,0	30,0	Công trình dịch vụ, cơ quan, trụ sở lùi tối thiểu 6,0m; công trình nhà ở lùi từ 0÷3,0m.
3	Mặt cắt 10-10	4,5x2	5,0x2	-	19,0	Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷3,0m.
4	Các tuyến đường chính khác				14,0-20,5	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./.