**CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM**

**NHIỆM VỤ**

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000**

**KHU ĐÔ THỊ BẮC CHÂU GIANG**

Địa điểm: Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam



Hà Nam, 8/2021

**NHIỆM VỤ**

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU ĐÔ THỊ BẮC CHÂU GIANG**

**Địa điểm: Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam**

Cơ quan phê duyệt:

**UBND THÀNH PHỐ PHỦ LÝ**

Cơ quan thẩm định và trình duyệt:

**SỞ XÂY DỰNG HÀ NAM**

Cơ quan lập nhiệm vụ:

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ TMG VIỆT NAM**

**GIÁM ĐỐC**

**Ths. Võ Thanh Tùng**

**MỤC LỤC**

[1 MỞ ĐẦU: 2](#_Toc79678145)

[1.1 Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch: 2](#_Toc79678146)

[1.2 Tên đồ án quy hoạch: 2](#_Toc79678147)

[1.3 Phạm vi, quy mô, thời hạn lập quy hoạch: 2](#_Toc79678148)

[1.4 Mục tiêu lập quy hoạch: 2](#_Toc79678149)

[1.5 Cơ sở lập quy hoạch 2](#_Toc79678150)

[2 TỔNG QUAN HIỆN TRẠNG: 2](#_Toc79678151)

[2.1 Điều kiện tự nhiên: 2](#_Toc79678152)

[2.2 Hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng xã hội 2](#_Toc79678153)

[2.3 Rà soát đồ án quy hoạch, dự án đầu tư và tình hình thực hiện quy hoạch 2](#_Toc79678154)

[2.4 Tình hình thực hiện quy hoạch trong giai đoạn từ năm 2016 đến nay và kế hoạch thực hiện giai đoạn đến 2030: 2](#_Toc79678155)

[2.5 Những vấn đề cần giải quyết 2](#_Toc79678156)

[3 DỰ BÁO SƠ BỘ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ: 2](#_Toc79678157)

[3.1 Động lực phát triển ngoại vùng 2](#_Toc79678158)

[3.2 Động lực phát triển nội vùng: 2](#_Toc79678159)

[3.3 Tính chất đô thị: 2](#_Toc79678160)

[3.4 Dự kiến tổ chức các khu chức năng chính đô thị: 2](#_Toc79678161)

[3.5 Quy mô dân số: 2](#_Toc79678162)

[3.6 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến áp dụng cho đô thị: 2](#_Toc79678163)

[4 CÁC YÊU CẦU NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH. 2](#_Toc79678164)

[4.1 Về vị trí, mối liên hệ vùng: 2](#_Toc79678165)

[4.2 Phân tích và đánh giá hiện trạng: 2](#_Toc79678166)

[4.3 Dự báo phát triển 2](#_Toc79678167)

[4.4 Định hướng phát triển không gian và quy hoạch sử dụng đất đô thị 2](#_Toc79678168)

[4.5 Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật: 2](#_Toc79678169)

[4.6 Đánh giá môi trường chiến lược: 2](#_Toc79678170)

[4.7 Thiết kế đô thị 2](#_Toc79678171)

[4.8 Về kinh tế xây dựng và phân kỳ đầu tư: 2](#_Toc79678172)

[4.9 Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu 2](#_Toc79678173)

[5 HỒ SƠ VÀ SẢN PHẨM: 2](#_Toc79678174)

[5.1 Thành phần hồ sơ: 2](#_Toc79678175)

[5.2 Số lượng sản phẩm: 2](#_Toc79678176)

[6 DỰ TOÁN KINH PHÍ VÀ NGUỒN VỐN: 2](#_Toc79678177)

[6.1 Dự toán kinh phí: 2](#_Toc79678178)

[6.2 Nguồn vốn: 2](#_Toc79678179)

[7 KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN: 2](#_Toc79678180)

[7.1 Thời gian thực hiện: 2](#_Toc79678181)

[7.2 Tổ chức thực hiện: 2](#_Toc79678182)

[8 KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ: 2](#_Toc79678183)

# MỞ ĐẦU:

## Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Thành phố Phủ Lý là đô thị tỉnh lỵ, trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá giáo dục của tỉnh Hà Nam, được Chính phủ và Bộ Xây dựng công nhận là đô thị loại II theo Quyết định số 1678/QĐ-TTg ngày 4/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ. Thành phố Phủ Lý là đầu mối giao thông quan trọng có QL1A, QL21A, QL21B và QL37B, đường sắt Bắc Nam kết nối Phủ Lý với khu vực miền Bắc với cả nước và quốc tế; có điều kiện tự nhiên thuận lợi phát triển các ngành kinh tế, công nghiệp thương mại, dịch vụ. Là trung tâm y tế chất lượng cao, đào tạo đa ngành, khoa học công nghệ và dịch vụ đô thị, du lịch phía Nam vùng Đồng bằng sông Hồng. Là đô thị cửa ngõ phía Nam của Vùng Hà Nội.

Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý đã được phê duyệt tại quyết định 819/QĐ-UBND tỉnh Hà Nam ngày 16/6/2016 thành phố Phủ Lý có diện tích 8.763,95 ha bao gồm 11 phường: Minh Khai, Hai Bà Trưng, Lương Khánh Thiện, Trần Hưng Đạo, Lê Hồng Phong, Quang Trung, Thanh Châu, Liêm Chính, Châu Sơn, Lam Hạ, Thanh Tuyền và 10 xã: Liêm Chung, Phù Vân, Tiên Tân, Tiên Hiệp, Tiên Hải, Đinh Xá, Trịnh Xá, Liêm Tuyền, Liêm Tiết, Kim Bình, tạo không gian đủ rộng hình thành một cấu trúc đô thị mới sẵn sàng liên kết hợp tác với các thành phố Ninh Bình, phía Nam và thủ đô Hà Nội về phía Bắc, thành phố Hưng Yên về phía Đông, đủ điều kiện hình thành mới các khu vực phát triển; y tế chất lượng cao và công nghiệp phụ trợ, trung tâm kinh tế, thương mại lớn của vùng và quốc gia, thu hút nhiều nguồn vốn đầu tư trong nước và quốc tế tạo nên động lực kinh tế của vùng.

Những năm gần đây, với tốc độ phát triển kinh tế cũng như việc thu hút lực lượng lao động phục vụ các KCN tại thành phố Phủ Lý, tốc độ tăng dân số cơ học nhanh vì vậy việc đầu tư xây dựng các khu đô thị mới tại thành phố rất được quan tâm đáp ứng nhu cầu về môi trường sống mới cho người dân. Thành phố đã có những dự án xây dựng nhà ở như khu dân cư tại đô thị Nam Trần Hưng Đạo, Khu đô thị Nam Châu Giang – Bắc Châu Giang, khu nhà ở cao cấp Hải Sơn, khu đô thị Riversilk City…Tuy nhiên các dự án phát triển đô thị mới ở thành phố vẫn chưa được đầu tư và xây dựng, chỉ mới dừng lại ở các quy hoạch chi tiết ở các khu đô thị và cấp giấy chứng nhận đầu tư, do đó cần huy động các nguồn lực và tạo điều kiện để phát triển đô thị mới xứng tầm với những định hướng đã được đề ra.

Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 của UBND tỉnh Hà Nam đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý với định hướng đây sẽ là một trong ba cực phát triển không gian của đô thị Phủ Lý, là trung tâm hành chính tỉnh, trung tâm dịch vụ văn phòng, tài chính, thương mại, văn hóa, khu nhà ở và công viên đô thị, được xây dựng hiện đại với mật độ xây dựng thấp, có hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết hợp với cải tạo chỉnh trang khu dân cư cũ.

Quyết định số 819/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Nam cũng xác định khu đô thị Bắc Châu Giang thuộc phân khu số 2 và một phần phân khu số 3 của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý là khu đô thị hành chính, chính trị phức hợp mới của Tỉnh với định hướng điều chỉnh, bổ sung các khu chức năng và hệ thống khung giao thông chính cho khu đô thị Bắc Châu Giang để tạo ra một không gian đô thị mới hấp dẫn và có khả năng tiếp cận thuận lợi đến các vùng xung quanh theo trục Đông Tây, Nam Bắc.

Như vậy, sau khi Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam được phê duyệt (2013), cần rà soát lại các chỉ tiêu và định hướng theo quy hoạch chung đối với đồ án Quy hoạch chi tiết 1/2000 đã duyệt (2009) để đảm bảo thống nhất. Đồng thời, trên cơ sở các nghiên cứu mới về phát triển đô thị, ứng dụng khoa học công nghệ vào hoạt động xây dựng, tổ chức quản lý vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các quy định về đầu tư phát triển nhà ở, công sở, cần điều chỉnh lại các nội dung chưa phù hợp. Điều chỉnh lại quy hoạch cũng là cơ sở pháp lý để chính xác hóa tên đồ án phù hợp với Luật quy hoạch đô thị (Thay đổi tên QHCT tỷ lệ 1/2000 thành QHPK), làm cơ sở cho việc quản lý sử dụng đất, xây dựng đô thị, triển khai các quy hoạch chi tiết 1/500 thu hút các dự án đầu tư.

Vì những lý do trên, điều chỉnh lại Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang theo Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 của UBND tỉnh Hà Nam là cần thiết.

## Tên đồ án

***”Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý”.***

Tên cũ: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý. Lý do điều chỉnh tên đồ án là căn cứ quy định về loại hình quy hoạch theo Luật quy hoạch đô thị.

## Phạm vi, quy mô, thời hạn lập quy hoạch:

### Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phạm vi lập quy hoạch: gồm toàn bộ địa giới phường Lam Hạ, một phần địa giới phường Quang Trung, xã Tiên Hiệp, xã Tiên Tân với các giáp giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp xã Tiên Hải;

+ Phía Tây giáp phường Quang Trung, xã Kim Bình;

+ Phía Nam giáp phường Lương Khánh Thiện, phường Liêm Chính;

+ Phía Bắc giáp xã Tiên Tân, Tiên Hiệp.

*(Ghi chú: Ranh giới và diện tích lập quy hoạch sẽ được xác định ở bước lập quy hoạch trên cơ sở chỉ đạo và chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền)*

### Quy mô diện tích lập quy hoạch:

Diện tích lập quy hoạch khoảng 1.015ha

## Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa từng bước Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thành phố Phủ Lý đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030 và Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Hình thành một khu đô thị phức hợp hiện đại có đầy đủ các chức năng của một khu trung tâm hành chính – chính trị, khu thể thao văn hóa, y tế, giáo dục, khu trung tâm thương mại cao tầng, khu thương mại thấp tầng, khu đô thị cao cấp, khu liền kề và khu ở sinh thái dựa trên yếu tố công viên cây xanh – mặt nước làm trục xương sống để phát triển các khu chức năng trong đô thị.

- Khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững; Góp phần xây dựng thành phố Phủ Lý trở thành một thành phố hiện đại, hoàn thành các tiêu chí đô thị loại I trực thuộc tỉnh Hà Nam trước năm 2030.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng theo quy hoạch, triển khai lập các quy hoạch chi tiết 1/500 và lập các dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình.

## Cơ sở lập quy hoạch

### Các văn bản quy phạm pháp luật

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Nghị quyết số 829/NQ-UBTVQH14 ngày 17/12/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Hà Nam;

- Các Luật chuyên ngành và văn bản dưới Luật khác có liên quan;

### Các văn bản của tỉnh Hà Nam

- Quyết định số 819/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 của UBND tỉnh Hà Nam về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 6/5/2016 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng Vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 22/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội tỉnh Hà Nam đến 2020;

- Nghị quyết 54-NQ/TW ngày 14/9/2005; Kết luận số 13-KL/TW ngày 18/10/2011 của Bộ Chính Trị (khóa IX) về “Phát triển kinh tế - xã hội và đảm bảo an ninh quốc phòng, an ninh vùng đồng bằng sông Hồng đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020”;

- Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 25 tháng 8 năm 2011 của Tỉnh ủy Hà Nam về phát triển đô thị tỉnh Hà Nam đến năm 2020;

- Quyết định số[364/QĐ-UBND](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=364/Q%C4%90-UBND&area=2&type=0&match=False&vc=True&org=54&lan=1" \t "_blank) ngày 25 tháng 3 năm 2011 của UBND tỉnh Hà Nam V/v phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hà Nam đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số[1436/QĐ-UBND](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=364/Q%C4%90-UBND&area=2&type=0&match=False&vc=True&org=54&lan=1" \t "_blank) ngày 22 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh Hà Nam V/v phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hà Nam đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 của UBND tỉnh Hà Nam V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý;

- Các văn bản khác có liên quan.

### Cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn và tài liệu

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật QCVN 07/2016/BXD ngày 26/07/2015 của Bộ Xây dựng;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành của Việt Nam và những tài liệu khác có liên quan.

### Cơ sở tài liệu, số liệu, bản đồ

- Hồ sơ Quy hoạch và Chiến lược phát triển các ngành (giao thông, thủy lợi, nông lâm nghiệp, công nghiệp, nông thôn, y tế, giáo dục, thương mại, dịch vụ .v.v...) liên quan tới khu vực lập quy hoạch;

- Hồ sơ các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch nông thôn mới, các dự án đầu tư đã và đang triển khai trên địa bàn;

- Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng thủy văn, địa chất công trình, hiện trạng kinh tế xã hội, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật... và các tài liệu khác có liên quan;

- Các bản đồ đo đạc tỉ lệ 1/5.000, 1/10.000..., bản đồ vệ tinh;

- Các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

# TỔNG QUAN HIỆN TRẠNG:

## Điều kiện tự nhiên:

### Vị trí địa lý

Khu vực lập quy hoạch nằm tại trung tâm của thành phố Phủ Lý, phía Tây sông Châu Giang. Bao gồm toàn bộ địa giới phường Lam Hạ, một phần địa giới phường Quang Trung, xã Tiên Hiệp, xã Tiên Tân.

### Địa hình, địa mạo

Khu vực lập quy hoạch nằm ở vùng đồng bằng ven sông. Hướng dốc chung từ Tây sang Đông. Cao độ nền 3,0m - 6,8m.

### Khí hậu

Khu đô thị Bắc Châu Giang nằm trong vùng khí hậu của đồng bằng Bắc Bộ, mang đặc trưng của khí hậu nhiệt đới gió Mùa.

Nhiệt độ: Không khí trung bình năm là: 23,3oC, nhiệt độ không khí trung bình mùa Hè: 27,4oC, nhiệt độ không khí trung bình mùa Đông: 19,2oC.

Mưa: Lượng mưa trung bình năm: 1889,0mm, lượng mưa ngày lớn nhất:333,1m

Độ ẩm: Độ ẩm tương đối trung bình: 84%, độ ẩm tương đối thấp nhất : 11%

Gió: Tốc độ lớn nhất: 36m/s, tốc độ trung bình: 2m/s, hướng gió chính: mùa hè hướng Đông- Nam, mùa đông hướng Đông- Bắc.

### Thủy hải văn

Thành phố Phủ Lý có 3 con sông lớn chảy qua là sông Châu, sông Đáy, sông Nhuệ.

Sông Đáy là một nhánh của sông Hồng, sông Đáy còn là ranh giới giữa Hà Nam và Ninh Bình. Sông Nhuệ là sông đào dẫn nước sông Hồng từ Thụy Phương, Từ Liêm, Hà Nội sau đó đổ vào sông Đáy ở Phủ Lý. Sông Châu khởi nguồn trong lãnh thổ Hà Nam. Tại Tiên Phong (Duy Tiên) sông chia thành hai nhánh, một nhánh làm ranh giới giữa huyện Lý Nhân và Bình Lục và một nhánh làm ranh giới giữa huyện Duy Tiên và Bình Lục.

### Địa chất công trình

Qua tài liệu thăm dò của một số lỗ khoan cho thấy địa chất khu vực có điển hình: Lớp đất sét hoặc á sét trạng thái dẻo mềm; Lớp đất sét hoặc á sét trạng thái dẻo nhão; Lớp bùn á sét, bề dày > 3m, chủ yếu ở các khu vực ao hồ đầm bùn nhão tàn tích thực vật.

Khu vực bờ Tây: Lớp cát mịn, đồng nhất có lẫn mi ca và tàn tích thực vật, chiều dày 10m-12m. Cường độ chịu tải khu vực này > 1,25Kg/cm2

Địa hình thấp, địa chất yếu cường độ chịu tải kém nên khi xây dựng và phát triển đô thị cần khảo sát và đánh giá chi tiết các yếu tố địa chất phục vụ thiết kế.

## Hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng xã hội

### Hiện trạng sử dụng đất đai

Tổng diện tích tự nhiên khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 1.015ha

*Bảng: Hiện trạng sử dụng đất đai khu vực lập quy hoạch*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (ha)** | **Tỉ lệ (%)** |
|  |
|  | **TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN** | **1015** | **100%** |  |
| 1 | Đất ở | 136,42 | 13,44% |  |
| 2 | Đất công cộng | 25,77 | 2,53% |  |
| 3 | Đất trường học | 7,54 | 0,74% |  |
| 4 | Đất cơ quan | 3,5 | 0,34% |  |
| 5 | Đất cây xanh TDTT | *50,45* | 4,97% |  |
| 6 | Đất sản xuất nông nghiệp | 511,51 | 50,39% |  |
| 8 | Đất tôn giáo, tín ngưỡng | *4,82* | 0,47% |  |
| 9 | Đất nghĩa trang | *1,8* | 0,17% |  |
| 9 | Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối | 79,51 | 7,83% |  |
| 10 | Đường Giao thông | *193,68* | 4.13% |  |

*Nguồn: Thống kê theo bản đồ hiện trạng địa hình tỷ lệ 1/10.000 (Nhóm NC).*

Giai đoạn lập đồ án quy hoạch sẽ chuẩn hóa hiện trạng sử dụng đất đai theo bản đồ địa hình và bản đồ kiểm kê sử dụng đất để đảm bảo các giải pháp đề xuất không xung đột với hiện trạng sử dụng.

### Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có địa hình bằng phẳng, cảnh quan khu vực là những cánh đồng lúa xen lẫn khu dân cư của phường Lam Hạ và xã Tiên Hiệp và các xã.

Các công trình kiến trúc chủ yếu là các công trình cơ quan, hành chính, trường học,..có khối tích trung bình, chưa có công trình có kiến trúc nổi bật, tạo điểm nhấn.

Khu vực lân cận vẫn có mô hình ở nông thôn theo địa bàn canh tác. Phần lớn người dân đã định cư lâu đời, sử dụng nhà ở nông thôn thấp tầng thành cụm thôn xóm. Kiến trúc nhà ở nông thôn đã được kiên cố hóa phần nào theo mô hình kiểu đồng bằng, không có đặc trưng công trình rõ rệt.

### Hiện trạng hạ tầng xã hội

Là đô thị mới phía Bắc của thành phố Phủ Lý, thuộc các phường Lam Hạ, phường Quang Trung, xã Tiên Hiệp, xã Tiên Tân. Theo điều tra hiện nay quy mô diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 1015ha; bao gồm các khu vực chính như sau:

- Khu cơ quan, hành chính, thương mại dịch vụ: Vị trí tại phường Lam Hạ, phía Bắc sông Châu Giang với các công trình chính như: sở công thương, cục thuế, UBND phường Lam Hạ, trạm dừng nghỉ. Hiện nay khu vực đang trên đà phát triển.

- Khu trung tâm giáo dục: Nằm phía Tây của UBND phường Lam Hạ với diện tích khoảng 7,54ha gồm các công trình như: Trường cao đẳng phát thanh truyền hình, trường PTTH Lam Hạ.

- Trung tâm cây xanh TDTT: Diện tích khoảng 50,45ha nằm giữa phường Lam Hạ và xã Tiên Hiệp.

- Các khu vực nhà ở: Hiện trạng đất ở hiện nay trong khu vực nghiên cứu tập trung tại phía Nam của khu vực lập quy hoạch. Nhà kiên cố chủ yếu bám các trục đường lớn, quy mô tầng cao từ 3-4 tầng, diện tích nhỏ từ 40-90m2, do dân tự xây nên chưa có thiết kế đồng bộ.

### Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng trong đô thị đang được đầu tư hoàn thiện như giao thông, thoát nước, chiếu sáng, cây xanh. Hệ thống giao thông khá thuận lợi, chất lượng hệ thống giao thông tương đối tốt, đảm bảo việc giao lưu đi lại từ trung tâm thành phố đến tất cả các phường, xã.

#### Giao thông:

- Giao thông đối ngoại liên quan đến khu vực quy hoạch:

+ Cao tốc: Tuyến cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình đạt tiêu chuẩn đường cao tốc loại A, tốc độ thiết kế 100-120km/h. Đoạn chạy qua khu vực nghiên cứu có chiều dài 8km, quy mô 6 làn xe, nền đường rộng 35,5m.

+ Quốc lộ: Quốc lộ 1A: có dạng xuyên tâm theo hướng Bắc – Nam kết nối Phủ Lý với Hà Nội về phía bắc và Ninh Bình về phía Nam. Đoạn tuyến qua thành phố dài 12,5km, đường đô thị quy mô 4 làn xe.

+ Đường sắt: Ga Phủ Lý nằm tại trung tâm Thành phố, diện tích 1,5ha.

+ Giao thông đường sông: Tuyến sông Đáy có chiều dài 8km, đạt tiêu chuẩn kỹ thuật sông cấp 4, chiều rộng tối thiểu 100m, chiều sâu tối thiểu 2,5m, mực nước max là 4,62m, có thể cho tàu 100T chạy qua.

+ Tuyến sông Châu Giang có chiều dài 4,5km, chiều rộng bình quân 30m, độ sâu luồng bình quân 2m.

+ Tuyến sông Nhuệ có chiều dài 3,5km, chiều rộng bình quân 60m, độ sâu luồng bình quân 3,0m.

- Giao thông đối nội:

+ Tuyến trục chính trong khu đô thị đã được đầu tư xây dựng với lộ giới 68m kết nối với phần trung tâm qua cầu Liêm Chính. TP đã xây dựng đường song song với tuyến trục chính (đường Lê Công Thanh); đường Võ Nguyên Giáp.

+ Hệ thống đường cấp khu vực và đường liên khu có dạng ô cờ với khoảng cách 150 ÷ 200m thuộc phân vùng phía Nam khu quy hoạch (phường Lam Hạ) đã được xây dựng, phần lớn đã được rải nhựa như các tuyến Nguyễn Chí Thanh, Hoàng Thế Thiện, Ngô Thì Nhậm, Nguyễn Thành Lê …

#### Chuẩn bị kỹ thuật:

- Hiện trạng nền: Do đặc điểm địa hình thấp trũng và được bảo vệ bằng hệ thống đê bao nên việc tiêu thoát nước của thành phố Phủ Lý không thể thoát thẳng ra các sông. Việc tiêu thoát nước cho thành phố Phủ Lý đang được thực hiện bằng cách tiêu vào hệ thống kênh mương thủy lợi nội đồng sau đó sẽ thoát ra các sông thông qua hệ thống công trình tiêu thoát nước nội đồng của khu vực.

- Cao độ nền xây dựng trong các khu vực dân cư hiện hữu từ dao dộng từ 3,5 ÷ 5,0m.

- Cao độ nền khu đất nông nghiệp dao động từ 1,5 ÷ 2,2m.

- Hiện trạng thoát nước mưa:

Nước mưa trong đô thị thoát ra các kênh mương nội đồng đồng và được giữ lại làm nước tưới cho nông nghiệp. Khi mực nước nội đồng lên cao, nước trong đồng sẽ theo các kênh chính như: kênh Ngòi Ruột, kênh B1, B1-4, BH 10, KT 1, sông Tiêu... tập trung về các trạm bơm để tiêu ra sông Nhuệ, sông Châu, sông Đáy.

#### Cấp điện:

Nguồn điện cấp cho Thành phố Phủ Lý là lưới điện quốc gia khu vực miền Bắc thông qua các trạm nguồn:

- Trạm 220KV Phủ Lý: 220/110kV công suất (250 + 125)MVA là trạm nguồn lớn cấp điện cho vùng tỉnh Hà Nam, cách ranh giới thiết kế khoảng 8km.

- Trạm 110kV Phủ Lý: 110/35/22kV công suất 2x40MVA.

- Trạm 110kV Thạch Tổ: 110/35/6kV công suất 15MVA.

- Trạm 110kV Châu Sơn: 110/35/22kV công suất 1x63MVA

#### Hiện trạng cấp nước:

- Tỷ lệ cấp nước sạch tại phường nội thị đạt trên 95%. Nước cấp cho 6 phường nội thị được lấy từ 2 nhà máy nước cấp nước số 1 và số 2.

- Khu vực nông thôn dân cư phần lớn sử dụng nước giếng đào, nước giếng khoan hoặc nước mặt tự nhiên, nước mưa cho khu vực.

#### Thoát nước bẩn và VSMT:

Thành phố Phủ Lý đã xây dựng hệ thống thoát nước chung cho cả nước mưa và nước thải nhưng chưa hoàn chỉnh.

Tại khu vực đô thị cũ đã được hình thành tương đối ổn định, khu vực xây dựng đô thị mới, hệ thống mương cống đang trong quá trình xây dựng. Khu vực ngoại thành, nước thải chủ yếu tự thấm và chảy xuống ao hồ hoặc trực tiếp ra sông Đáy và sông Châu.

- Hiện trạng quản lý CTR: Toàn bộ CTR phát sinh hàng ngày do Công ty cổ phần Môi trường và công trình đô thị Hà Nam thu gom, vận chuyển về xử lý tại bãi chôn lấp hợp vệ sinh Thanh Thủy, huyện Thanh Liêm (bãi này cách trung tâm thành phố 15 km). Khối lượng CTR thu gom được khoảng 95 ÷ 100m3/ngày, tỷ lệ thu gom ước đạt 80%.

- Hiện trạng hệ thống nghĩa trang: Hiện tại trên địa bàn thành phố có 02 nghĩa trang:

+ Nghĩa trang nhân dân trong trung tâm thành phố, đã đóng cửa.

+ Nghĩa trang nhân dân mới tại xã Châu Sơn, diện tích 5,5 ha.

Ngoài ra còn nhiều nghĩa địa nhỏ nằm rải rác theo từng cụm dân cư.

## Rà soát đồ án quy hoạch, dự án đầu tư và tình hình thực hiện quy hoạch

### Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý. “Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 của UBND tỉnh Hà Nam”.

1. Phạm vi lập đồ án:

Quy mô diện tích: 1010,82ha.

Quy mô dân số: 5-6 vạn người

1. Định hướng phát triển không gian:

+ Trục không gian theo hướng Bắc – Nam theo đường 68m bố trí các khu trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị.

+ Bố cục các khu công viên cây xanh đô thị: Công viên lịch sử văn hóa tại khu vực hồ Lạc Tràng được mở rộng trên cơ sở khu Đền thờ Liệt sỹ và di tích lịch sử, văn hóa Hà Nam; công viên triển lãm bố trí phía Bắc dự án CEO tạo nên trục không gian xanh nối từ đường 68m đến đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình; công viên hồ trung tâm bố trí tại điểm kết thúc của đường 150m, xung quanh có các công trình công cộng tiêu biểu của đô thị: Nhà hát, rạp chiếu bóng, bảo tàng...., là nơi tổ chức các hoạt động đông người.

+ Bố cục 6 đơn vị ở với quy mô dân số mỗi đơn vị tương đương với đơn vị hành chính cấp phường.

+ Tạo lập hệ thống quảng trường kết hợp giữa hệ thống không gian của các trục đường giao thông, hệ thống không gian mở của các công viên cây xanh và mặt nước, lan tỏa từ không gian công viên trung tâm mở ra sông Châu và sông Nhuệ tại phía Tây khu vực lập quy hoạch.

+ Hệ thống công trình nhà ở gồm: nhà ở chung cư cao tầng, nhà ở có vườn dạng liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở hiện trạng cải tạo.

### Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 )Quyết định số 819/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 của UBND tỉnh Hà Nam”

(1)Phạm vi lập đồ án:

|  |  |
| --- | --- |
| Quy mô diện tích: diện tích lập quy hoạch: 8763,95 ha. | 2015 |
|  | *QĐ819/QĐ-UBND ngày 13/6/2016* |

Quy mô dân số:

+ Năm 2020 đạt khoảng 155.000- 160.000 người, tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 58-60%;

+ Năm 2030, khoảng 210.000- 227.000 người, tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 58-61%;

Quy mô đất xây dựng:

- Năm 2014: Đất xây dựng đô thị khoảng 1.385 ha trong đó: Đất dân dụng khoảng 847ha (từ 100-110m2/người), đất ngoài dân dụng khoảng 538ha;

- Đến năm 2020: Đất xây dựng đô thị khoảng 2.221 ha, trong đó: Đất dân dụng khoảng 1.151ha (105-115m2/người), đất ngoài dân dụng khoảng 1.070ha;

- Đến năm 2030: Đất xây dựng khoảng 3.411 ha, trong đó: Đất dân dụng khoảng 1.722ha (95-100m2/người), đất ngoài dân dụng khoảng 1.689ha;

(2) Định hướng phát triển không gian

*a) Mô hình đô thị:*

- Thành phố Phủ Lý chuyển đổi từ mô hình đô thị một trung tâm sang mô hình đô thị đa trung tâm theo hình thái “Cluster - Trung tâm phức hợp phát triển mới”. Bao gồm các trung tâm chính là đô thị Phủ Lý hiện hữu, đô thị - hành chính chính trị, đô thị - đại học, đô thị - y tế - thương mại dịch vụ; tạo thành quần thể đô thị có cấu trúc mở, được liên kết với nhau bằng hệ thống giao thông vùng và giao thông kết nối nhanh; có khả năng thu hút các dự án đầu tư lớn trên nhiều lĩnh vực của Vùng, chia sẻ chức năng với các đô thị lân cận.

- Các lưu vực sông Đáy, sông Châu, sông Nhuệ, vùng sinh thái nông nghiệp Phù Vân là bộ khung thiên nhiên có vai trò cân bằng sinh thái và thích ứng với biến đổi khí hậu trong phát triển đô thị.

*b) Phân vùng phát triển:* Thành phố Phủ Lý được phân thành 7 phân khu để quản lý như sau:

- Phân khu 1- Đô thị Phủ Lý hiện hữu (trung tâm lịch sử): Quy mô khoảng 908 ha; dân số khoảng 61.210 người, thuộc phường Lê Hồng Phong, Châu Sơn, Thanh Châu, Trần Hưng Đạo, Minh Khai, Lương Khánh Thiện, Hai Bà Trưng. Là trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại dịch vụ của thành phố Phủ Lý.

- Phân khu 2 - Đô thị đại học: Quy mô khoảng 926 ha; dân số khoảng 41.250 người; thuộc các phường Lam Hạ, xã Tiên Tân, xã Tiên Hiệp. Là trung tâm đào tạo đại học - cao đẳng đa ngành, trung tâm nghiên cứu khoa học vùng phía Nam thủ đô Hà Nội.

- Phân khu 3 - Đô thị hành chính – chính trị: Quy mô khoảng 635 ha; dân số khoảng 18.710 người; thuộc phường Lam Hạ. Là trung tâm hành chính, văn hóa, du lịch, giải trí của tỉnh Hà Nam.

- Phân khu 4 - Đô thị y tế - thương mại dịch vụ: Quy mô khoảng 941 ha; dân số khoảng 34.920 người; thuộc các phường Liêm Chính, xã Liêm Chung, Liêm Tuyền, Liêm Tiết. Là trung tâm động lực mới phía Đông thành phố bao gồm trung tâm y tế chất lượng cao, trung tâm nghiên cứu khoa học Y sinh; trung tâm tài chính ngân hàng thương mại dịch vụ cấp vùng gắn với ga đâu mối trung chuyển đa phương tiện TOD.

- Phân khu 5- Khu vực sinh thái chất lượng cao Phù Vân quy mô: khoảng 371 ha; dân số khoảng 3.570 người; thuộc phường Quang Trung, xã Phù Vân, xã Kim Bình. Là khu vực nông nghiệp cong nghệ cao; khu du lịch sinh thái trong liên kết với Khu du lịch dịch vụ cấp Quốc gia Tam Chúc và hệ thống các di tích lịch sử, tôn giáo và làng nghề dọc sông Châu Giang.

- Phân khu 6 - Khu công nghiệp xanh: Quy mô khoảng 1.492 ha; dân số khoảng 23.390 người; thuộc một phần phường Lê Hồng Phong, phường Châu Sơn, phường Thanh Tuyền và một phần xã Phù Vân. Là khu, cụm công nghiệp hoạt động tập trung theo mô hình công nghệ cao, xanh, sạch thân thiện với môi trường.

- Phân khu 7 - khu nông nghiệp công nghệ cao và dự trữ phát triển: Quy mô khoảng 1.848 ha; dân số khoảng 19.510 người; thuộc các xã Tiên Hải, Đinh Xá, Trịnh Xã và một phần xã Liêm Cần. Là khu nông nghiệp công nghệ cao và dự trữ phát triển đô thị; dự trữ đất giáo dục đào tạo sau năm 2030.

(3) Phân khu chức năng và Quy hoạch sử dụng đất

+ Trung tâm hành chính - chính trị: Xây dựng trung tâm hành chính mới khoảng 80 tại phường Lam Hạ. Trong tương lai gần các công trình HC-CT của Tỉnh sẽ chuyển đến Trung tâm HC-CT mới. Các công trình hành chính cũ của Tỉnh sẽ được chuyển giao cho Thành phố sử dụng làm công trình hành chính tập trung. Quỹ đất hành chính của Thành phố hiện có sẽ được ưu tiên phát triển thương mại dịch vụ, cây xanh công viên và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

+ Công trình giáo dục, đào tạo: Xây dựng thành phố Phủ Lý thành trung tâm đào tạo đa ngành, đa lĩnh vực và công nghệ cao của Quốc gia. Quy hoạch mạng lưới các trường đại học, cao đẳng và cơ sở dạy nghề phù hợp với tính chất trên. Quy mô khu đô thị đại học khoảng 936 ha tại khu vực phường Lam Hạ, xã Tiên Tân, xã Tiên Hiệp (trong đó đất phát triển giáo dục khoảng 500 ha) đảm nhận được 120.000 - 140.000 sinh viên. Bố trí quỹ đất cho cho các cơ sở giáo dục phổ thông phù hợp với quy mô dân số và dự trữ cho các kế hoạch phát triển dài hạn.

+ Công trình Y tế: Xây dựng khu đô thị Y tế chất lượng cao với quy mô khoảng 1.430 ha tại khu vực phường Liêm Chính, xã Liêm Chung, Liêm Tuyền, Liêm Tiết (trong đó đất phát triển Y tế khoảng 143 ha) đồng thời phát triển hệ thống y tế chăm sóc sức khỏe chất lượng cao gắn với nghiên cứu khoa học; Hoàn thiện, đưa vào sử dụng các bệnh viện TW cơ sở 2 như Việt Đức, Bạch Mai để giảm tải cho Thủ đô Hà Nội; Tăng cường phối hợp với các bệnh viện lớn của trung ương để hình thành các bệnh viện vệ tinh; Tạo điều kiện cho các thành phần kinh tế phát triển hệ thống y tế tư nhân và dịch vụ đi kèm.

+ Thiết chế Văn hóa: Xây dựng thành phố Phủ Lý trở thành trung tâm văn hóa của Tỉnh, của vùng Đồng Bằng sông Hồng; Dành quỹ đất để xây dựng những công trình văn hóa tiêu biểu của thành phố; Tôn tạo, bảo vệ các di tích lịch sử cách mạng, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh gắn với phát triển du lịch.

+ Công trình TDTT và cây xanh: Hoàn thành xây dựng tổ hợp TDTT cấp Tỉnh để phục vụ các hoạt động thể thao trong tỉnh, quốc gia và quốc tế với quy mô khoảng 90 ha. Xây dựng công viên cấp vùng tại xã Đinh Xá quy mô khoảng 150ha. Xây dựng bổ sung, nâng cấp công trình TDTT cấp xã, phường; Quy hoạch hệ thống cây xanh và mặt nước hợp lý, hướng tới phát triển thành phố xanh, sạch, đẹp.

+ Thương mại, dịch vụ: Đưa thương mại, dịch vụ trở thành ngành kinh tế mũi nhọn và có tốc độ phát triển nhanh; Ưu tiên phát triển hệ thống phân phối hiện đại gồm các trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp, siêu thị, trung tâm vận chuyển, giao nhận hàng hóa; Đầu tư phát triển hệ thống chợ đáp ứng đủ nhu cầu của người dân.

+ Nhà ở: Quy hoạch xây dựng các khu vực đất ở mới cho thành phố Phủ Lý. Tăng tỷ trọng nhà chung cư, đẩy mạnh phát triển nhà ở cho thuê tại khu vực đô thị bao gồm nhà ở cho thuê giá rẻ do Nhà nước đầu tư và nhà ở cho thuê thương mại xã hội hóa, phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn 2030. Mục tiêu đảm bảo giải quyết nhà ở cho lực lượng sinh viên, học sinh và người làm việc cũng như người đến khám chữa bệnh trong thành phố Phủ Lý.

+ Du lịch: Hình thành các tuyến du lịch: Hà Nội – đền Lảnh – đền Trần Thương – đền Trần, tuyến: Quan Hóa – Chùa Hương – Tam Chúc – Tràng An, tuyến: Tam Chúc – Phủ Lý – Núi Đọi – các làng nghề truyền thống – Sông Hồng. Hình thành khu du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng tại vùng trồng hoa Phù Vân, du lịch tâm linh Đài tưởng niệm liệt sỹ Tỉnh và đến thờ 10 cô gái Lam Hạ, du lịch trên sông Đáy, sông Châu…Xây dựng các công trình phục vụ, hỗ trợ du lịch trên trục đường 68m, trong khu vực đô thị lịch sử…

+ Công nghiệp: Diện tích khoảng 500 ha. Mở rộng cụm CN Kiện Khê, phát triển giai đoạn tiếp theo của cụm TTCN Kim Bình. Phát triển theo hướng công nghiệp sạch, thân thiện với môi trường, từng bước phát triển công nghiệp công nghệ cao.

## Tình hình thực hiện quy hoạch trong giai đoạn từ năm 2016 đến nay và kế hoạch thực hiện giai đoạn đến 2030:

### Tình hình thực hiện quy hoạch trong giai đoạn từ năm 2016 đến nay:

Sau khi Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt theo quyết định số 819/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 của UBND tỉnh Hà Nam đến nay thành phố Phủ Lý thực hiện việc chỉnh trang phát triển hạ tầng đô thị được gắn với quy hoạch phát triển của thành phố đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050. Trên cơ sở đó, thành phố đã quan tâm mở rộng chỉnh trang, nâng cấp cơ sở hạ tầng ở các phường, xã, xây dựng khu đô thị mới, mở rộng chỉnh trang đô thị các phường, xã ngoại thành.

Chỉ tính riêng từ năm 2016 đến nay, thành phố Phủ Lý đã đầu tư cải tạo hàng chục tuyến đường, kè hồ, xây dựng hệ thống cống thoát nước, lát lại vỉa hè, rải nhựa nhiều tuyến đường ở trong khu vực nội thị, như: các tuyến phố Nguyễn Văn Trỗi, các ngõ thuộc hai bên trục Đường Lê Công Thanh, một số tuyến phố thuộc Phường Hai Bà Trưng, khu vực Phường Lê Hồng Phong, cải tạo hồ ở khu vực Bảo hiểm Xã hội tỉnh, kè hồ ở khu vực phường Thanh Châu, hồ Lam Hạ… , qua rà soát định hướng quy hoạch một số khu chức năng đô thị không còn phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Khu đô thị Bắc Châu Giang đã được đầu tư xây dựng hai trục chính kết nối Bắc Nam và một trục kết nối Đông – Tây. Một số khu chức năng đã được xây dựng tại phía Nam của đô thị như: trụ sở UBND phường Lam Hạ, công an phường Lam Hạ, trường Cao đẳng phát thanh truyền hình, trung tâm y tế, cục thuế tỉnh Hà Nam, khu dân cư mới …

### Kế hoạch thực hiện giai đoạn 2020-2025:

- Về quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng thành phố Phủ Lý trở thành khu đô thị loại II.

Hoàn thành và đưa vào khai thác theo lộ trình các dự án theo hình thức đối tác công tư (PPP):

+ Dự án nâng cấp trục cảnh quan;

+ Phát triển không gian ven song, hoàn thiện hệ thống hạ tầng ven hồ Vực Kiểu;

+ Các dự án nâng cấp cảnh quan đô thị cũ;

+ Nâng cấp không gian quảng trường cảnh quan

+ Cải tạo đầu tư hệ thống chiếu sang cây xanh đường phố

+ Dự án cải tạo chỉnh trang khu dân cư cũ tại phường

+ Dự án phát triển không gian công cộng :

+ Xây dựng mới các công trình công cộng TM - DV- văn hóa, thể thao

+ Dự án đô thị mới.

+ Hoàn thiện hạ tầng khu đô thị Trần Hưng Đạo.

+ Khu đô thị mới River Silk City

+ Khu đô thị Tiến Lộc Residence

+ Khu đô thị bờ Đông sông Đáy

+ Đầu tư một phần hạ tầng khu đô thị Bắc Châu Giang

+ Nâng cấp 6 xã lên phường..

## Những vấn đề cần giải quyết

- Về cải tạo khu vực dân cư hiện trạng: Các khu làng xóm hiện tại được xây dựng trên cơ sở hạ tầng được hoạch định từ lâu, các tuyến phố phần lớn là nhỏ hẹp mặc dù đã được đầu tư hoàn thiện hạ tầng, cần nghiên cứu để bố trí không gian phát triển mới cho đô thị;

- Về hướng phát triển không gian: Phát triển không gian đô thị hiện đại phát triển gắn với không gian hiện có, phát triển những trục không gian chính mạch lạc tạo điểm nhấn và sức hút cho đô thị trong tương lai. Phát triển các hướng mở mới về quy hoạch, đảm bảo hình thành được trung tâm đô thị điển hình, đại diện cho hình ảnh tỉnh Hà Nam trong thời kỳ mới.

- Về sử dụng đất: Khu vực phát triển đô thị còn nhiều quỹ đất cần nghiên cứu đề xuất các giải pháp sử dụng đất đảm bảo quy mô lâu dài theo định hướng đô thị loại II (giai đoạn sau 2030).

- Về cơ sở hạ tầng: Nghiên cứu hoàn thiện cơ sở hạ tầng đáp ứng cho nhu cầu phát triển dân cư, các cơ sở kinh tế phát triển mới, đồng thời đảm bảo các tiêu chí đô thị loại II theo quy định.

- Về môi trường và phát triển bền vững: Nghiên cứu các mối liên hệ phát triển, kiểm soát tác động môi trường khu vực trong và ngoài ranh giới hành chính của để đảm bảo phát triển Xanh và Bền vững.

# DỰ BÁO SƠ BỘ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ:

## Động lực phát triển ngoại vùng

|  |  |
| --- | --- |
| Vùng thủ đô Hà Nội: khai thác ảnh hưởng từ hành lang kinh tế Côn Minh – Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng và hạ tầng mới (đường vành đai 5 phía Bắc Phủ Lý). Bên cạnh đó, trục hội nhập Bắc Nam kết nối biên giới Việt Trung, qua Phủ Lý xuống phía Nam, kết hợp chia sẻ chức năng (y tế, GDĐT) với vùng Hà Nội, giảm tải cho thủ đô và hỗ trợ các tỉnh Bắc Trung Bộ. | 2015 |

|  |  |
| --- | --- |
| Vùng tỉnh Hà Nam: trong tương lai với tầm nhìn dài hạn, vùng tỉnh Hà Nam sẽ phát triển thành đô thị cấp quốc gia và Phủ Lý sẽ là quận trung tâm quan trọng. Như vậy trong tổng thể phát triển KT-XH của Hà Nam, tiểu vùng trung tâm Phủ Lý sẽ là điểm nhấn quan trọng, là trung tâm văn hóa, kinh tế, chính trị của tỉnh. Phủ Lý tập trung phát triển thương mại dịch vụ (ngân hàng, khách sạn, bưu chính viễn thông…) có kết nối chặt chẽ với các tiểu vùng phát triển khác (các huyện còn lại). | 2015 |

Xây dựng đô thị đại học ở khu vực phía Bắc thành phố. Xây dựng các cơ sở khám chữa bệnh, trung tâm y tế chất lượng cao quy mô vùng. Xây dựng trung tâm TDTT cấp vùng bao gồm các nhà thi đấu, sân bãi tập, nhà ở vận động viên…

## Động lực phát triển nội vùng:

Trục Hà Nam Boulevard (trục dọc Bắc – Nam): là tiềm năng động lực cho phát triển kinh tế của Phủ Lý (trung tâm hành chính, dịch vụ - thương mại, công nghiệp, giới thiệu sản phẩm nông sản...). Trục không gian xanh (trục ngang Đông – Tây): khai thác các hoạt động du lịch – dịch vụ kết nối từ Tam Chúc qua Tp.Phủ Lý và hướng ra sông Hồng.

## Tính chất đô thị:

- Là trung tâm tổng hợp hành chính, chính trị, kinh tế xã hội của thành phố Phủ Lý.

- Là một khu đô thị xanh, hiện đại gồm các khu nhà ở cao cấp, khu nhà ở sinh thái có mật độ xây dựng thấp, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ gắn với việc chỉnh trang khu dân cư đảm bảo hài hoà với xung quanh bởi các khu nhà ở,[biệt thự](https://alonhadat.com.vn/can-ban-biet-thu-nha-lien-ke/p4336/bac-chau-giang-green-pearl.html), khu công trình công cộng, dịch vụ văn phòng, dịch vụ thương mại, văn hoá thể thao, hệ thống không gian mở, công viên cây xanh mặt nước.

## Dự kiến tổ chức các khu chức năng chính đô thị:

Các khu chức năng dự kiến bố trí trong khu đô thị cần đảm bảo theo tính chất đô thị, đồng thời đảm nhiệm vai trò cơ cấu như sau:

- Khu vực trung tâm hành chính cấp Tỉnh

- Khu thương mại dịch vụ cao tầng, khu thương mại thấp tầng -outlet

- Khu chức năng văn hóa, giải trí: Trung tâm văn hoá, sân vận động và khu thể thao cấp thành phố, khu vực quảng trường và công viên đô thị, khu hỗn hợp giải trí và chức năng công cộng đô thị;

- Khu đô thị cao cấp, khu đô thị đã có định hướng quy hoạch, khu đô thị sinh thái cao cấp . Các khu dân cư, nhà ở phát triển trên cơ sở các khu phố, xóm thôn hiện hữu. Trong mỗi khu dân cư, bố trí quỹ đất hình thành trung tâm đơn vị ở với các công trình công cộng, khu vực cây xanh thể dục thể thao, giáo dục cấp đơn vị ở.

- Khu các công trình đầu mối hạ tầng và giao thông chính.

Và các khu chức năng khác được làm rõ ở giai đoạn lập quy hoạch.

## Quy mô dân số:

Các cơ sở dự báo:

- Hiện trạng và diễn biến dân số các phường giai đoạn 2018 – 2020.

- Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội TP Phủ Lý đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

- Theo dự báo Điều chỉnh quy hoạch chung TP Phủ Lý đến 2030, tầm nhìn 2050 thì tỷ lệ tăng dân số trung bình là 1,57%/năm, trong đó tốc độ gia tăng tự nhiên là 0,91%; tốc độ gia tăng cơ học là 0,66%

- Dự kiến khu vực quy hoạch khoảng: 75.000 - 85.000 người

## Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến áp dụng cho đô thị:

Áp dụng cho đô thị loại II, tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn

*Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến áp dụng:*

|  |  |
| --- | --- |
| **Loại đô thị** | **Đất đơn vị ở (m2/người)** |
| I - II | 15 - 28 |
| Chú thích 1: Chỉ tiêu trong bảng không bao gồm đất cho các công trình dân dụng cấp đô thị trở lên bố trí trong khu vực đơn vị ở;  Chú thích 2: Trong trường hợp quy hoạch đô thị có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định tại nêu trên nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và phải ≥ 15 m2/người. | |

**Bảng Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Loại công trình** | **Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu** | | **Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu** | |
| Đơn vị tính | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Chỉ tiêu |
| **A. Giáo dục** | | | | |
| 1. Trường mầm non | cháu/1.000 người | 50 | m2/1 cháu | 12 |
| 2. Trường tiểu học | học sinh /1.000 người | 65 | m2/1 học sinh | 10 |
| 3. Trường trung học cơ sở | học sinh /1.000 người | 55 | m2/1 học sinh | 10 |
| **B. Y tế** | | | | |
| 4. Trạm y tế | trạm | 1 | m2/trạm | 500 |
| **C. Văn hóa - Thể dục thể thao** | | | | |
| 5. Sân chơi nhóm nhà ở | Bán kính 300m |  | m2/người | 0,8 |
| 6. Sân luyện tập |  |  | m2/người  ha/công trình | 0,5  0,3 |
| 7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao | công trình | 1 | m2/công trình | 5.000 |
| **D. Thương mại** | | | | |
| 8. Chợ | công trình | 1 | m2/công trình | 2.000 |

**Bảng chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**

| **TT** | **Hạng mục** | **Đơn vị tính** | **Chỉ tiêu NVQH** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Giao thông |  |  |
| - | Tỷ lệ đất giao thông (so với đất xây dựng đô thị) | % | ≥18 |
| 2 | Cấp nước |  |  |
| - | Cấp nước sinh hoạt (Qsh) | lít/ người.ngđ | ≥100 |
| - | Cấp nước công cộng, dịch vụ | lít/m2.sàn.ngđ | 2 |
| - | Cấp nước du lịch | lít.ng/ngđ | ≥180 |
| 3 | Cấp điện |  |  |
| - | Cấp điện sinh hoạt | kwh/ng/năm | ≥1.500 |
| - | Cấp điện công cộng, hỗn hợp, trường học | W/m2 sàn | ≥25 |
| - | Đất hạ tầng | KW/ha | 15 |
|  | Đất cảng, bến thuyền |  | 160 |
| 4 | Thông tin liên lạc |  |  |
| - | Thuê bao sinh hoạt | thuê bao/hộ | 1 |
| 5 | Thoát nước thải |  |  |
| - | Tiêu chuẩn thoát nước | % nước cấp | 100% |
| 6 | Vệ sinh môi trường |  |  |
| - | Tiêu chuẩn CTR sinh hoạt | kg/người.ngđ | 1,0 |

*Ghi chú: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập Quy hoạch, phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành**.*

# CÁC YÊU CẦU NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH.

## Về vị trí, mối liên hệ vùng:

- Xác định vị trí, ranh giới lập quy hoạch; Phân tích mối quan hệ cấp đô thị và vùng.

- Đánh giá điều kiện địa hình các vùng có ảnh hưởng lớn đến kiến trúc cảnh quan đô thị; hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến phát triển đô thị

## Phân tích và đánh giá hiện trạng:

### Đánh giá các điều kiện tự nhiên:

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên (địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, địa chất công trình, địa chấn...), đặc điểm cảnh quan sinh thái của khu vực trong mối liên kết với các khu vực đặc thù liền kề.

- Đánh giá và nhận xét điều kiện tự nhiên đặc thù và các ảnh hưởng tiêu cực, tích cực tới khu vực xây dựng và phát triển đô thị. Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế chủ đạo.

### Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Thống kê sử dụng đất khu vực lập quy hoạch, phân tích đánh giá tỷ lệ các loại đất đai của Thị trấn, sự phân bố các loại đất, nhất là quỹ đất xây dựng đô thị, các quỹ đất sản xuất nông nghiệp và khả năng chuyển đổi khi phát triển đô thị.

- Đánh giá các vùng các khu vực có kiến trúc cảnh quan đặc trưng có tác động lớn đến phát triển đô thị. Rà soát các dự án quy hoạch trong khu vực.

- Nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại cần giải quyết, xác định cơ cấu sử dụng đất hiện nay để làm cơ sở cho lựa chọn phương án phát triển.

### Phân tích, đánh giá hiện trạng hạ tầng xã hội:

- Đánh giá quy mô, chất lượng, kiến trúc các công trình hạ tầng xã hội toàn thành phố. Xem xét mức độ khả năng đáp ứng và khả năng mở rộng các công trình hạ tầng xã hội tại thới điểm hiện tại và trong tương lai.

- Nghiên cứu tập quán sinh hoạt, văn hóa, tín ngưỡng của người dân, trong đó xác định các tiềm năng có thể khai thác, nhân rộng phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế.

### Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật (Hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa); Giao thông (Đầu mối giao thông, mạng lưới, công trình và các loại hình giao thông...); Cấp nước (Nguồn, công trình đầu mối, mạng lưới, chất lượng, khả năng cung cấp...); Cấp điện (Nguồn, vị trí trạm biến áp, quy mô trạm, khả năng cung cấp, chất lượng mạng lưới,..); Thoát nước thải (Hiện trạng hệ thống thoát nước thải, khả năng đáp ứng khi đô thị phát triển...); Xử lý chất thải rắn, nghĩa trang (Hiện trạng thu gom chất thải rắn, vị trí bãi chôn lấp, khả năng thu gom, khu vực nghĩa trang , mức độ gần khu dân cư và ô nhiễm môi trường...).

- Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong quy hoạch chung. Đánh giá mối liên hệ về hiện trạng với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như các tuyến chính, các công trình đầu mối cấp khu vực bên ngoài đô thị.

- Nêu thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái,...) và môi trường xã hội.

- Những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

### Đánh giá công tác quản lý, thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt:

- Đánh giá quá trình thực hiện và quản lý quy hoạch đô thị sau khi Đồ án quy hoạch chung được phê duyệt.

- Tổng quan chung về các chương trình, dự án trong khu vực như: Danh mục và tính chất các dự án về quy hoạch; danh mục các dự án về hạ tầng kỹ thuật; danh mục các dự án về công trình xây dựng.

- Nghiên cứu các dự án đầu tư ngoài ranh giới có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp, đặc biệt là các dự án về hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp vùng.

- Rà soát mức độ triển khai từng dự án. Xem xét tính hiệu quả và sự phù hợp của các chương trình, dự án với các vấn đề mục tiêu và tầm nhìn đã đặt ra.

### Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

- Tổng hợp được các vấn đề hiện trạng. Lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức đối với các yếu tố nhằm phát triển đô thị.

- Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở hướng đến một đô thị phát triển hài hòa về kinh tế xã hội, bền vững với môi trường.

## Dự báo phát triển

### Tầm nhìn, tính chất đô thị

- Xác định, hoàn thiện tầm nhìn phát triển dài hạn cho khu vực trên quan điểm phát triển vùng và các yếu tố về địa lý, kinh tế;

- Rà soát, chính xác hóa tính chất đô thị được đề xuất sơ bộ ở nhiệm vụ để chuẩn hóa được các đặc trưng thị trấn theo giai đoạn phát triển trong tương lai.

### Lựa chọn chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và dự báo phát triển đô thị:

- Bám sát các yếu tố hiện trạng và tính liên kết tổng thể đã được đánh giá, phân tích trong phần hiện trạng để lựa chọn chỉ tiêu kính tế kỹ thuật áp dụng trong đồ án một cách hợp lý.

- Dự báo về quy mô dân số, đất đai, và nhu cầu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

## Định hướng phát triển không gian và quy hoạch sử dụng đất đô thị

### Định hướng phát triển không gian

- Triển khai các ý tưởng tổ chức không gian, từ đó đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, phù hợp với chức năng hoạt động của từng khu vực và đảm bảo sự thống nhất trong không gian tổng thể. Để xuất giải pháp tổ chức không gian tổng thể phù hợp định hướng của các Quy hoach chung thành phố Phủ Lý và phù hợp với đặc điểm cảnh quan tự nhiên sinh thái tại khu vực.

- Kế thừa và phát huy định hướng tổ chức không gian của các dự án đã có để phù hợp với cảnh quan khu vực và yêu cầu tổ chức mặt bằng phù hợp với điều kiện địa phương.

- Thiết lập bố cục không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng, đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề Nghiên cứu khu vực xây dựng hiện hữu, các dự án đã có, tổ chức khớp nối, gắn kết theo định hướng các Quy hoạch chung đề ra.

- Đề xuất liên kết không gian trọng tâm các Phân khu theo các điểm - tuyến - diện đã xác định trong các Quy hoạch chung. Nghiên cứu đề xuất mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng.

- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, các trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn... Khai thác hiệu quả các khu vực bãi tắm, khu đụn cát, khu rừng phòng hộ (nếu có) và các điểm cao có tầm nhìn đẹp về phía trung tâm hành chính, trung tâm thể dục thể thao;

- Tổ chức, bố trí các công trình chức năng theo nguyên tắc tổ chức mạng lưới tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vị thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng.

### Định hướng quy hoạch sử dụng đất đô thị theo giai đoạn quy hoạch:

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho các khu chức năng, các hạng mục công trình chính theo cấu trúc và phân khu đã lựa chọn.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật có liên quan đến xây dựng và sử dụng đất từng khu vực hoặc từng lô đất nhằm phục vụ cho công tác quản lý và kiểm soát phát triển. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Dự kiến phân bố dân cư theo các đơn vị ở. Hạn chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến cộng đồng dân cư hiện trạng khi chưa thực sự cần thiết.

- Nghiên cứu bố trí các hành lang cách ly, hành lang hạ tầng chính và vị trí, quy mô các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

- Đề xuất kế hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn phát triển để khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng, tập trung nguồn vốn và đầu tư trọng tâm cho giai đoạn đầu.

## Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### Chuẩn bị kỹ thuật:

- Xác định cao độ khống chế xây dựng cho toàn đô thị và từng khu vực, và các trục giao thông chính, dự báo khối lượng san nền.

- Xác định các lưu vực thoát nước mưa chính, hệ thống cống thoát nước mưa và các hồ dự kiến xây dựng mới và cải tạo các lòng hồ có sẵn.

- Đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai.

- Sơ bộ xác định và phân vùng đào đắp, hệ thống mương cống

### Giao thông:

- Xác định trục giao thông đối ngoại quan trọng kết nối thị trấn với các vùng, các khu vực và trung tâm lân cận.

- Phân tích mô hình phát triển mạng lưới giao thông, tổ chức, phân loại, phân cấp các tuyến giao thông đô thị, đảm bảo kết nối với các tuyến giao thông đối ngoại đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của khu vực và tuân thủ theo quy hoạch phát triển giao thông toàn tỉnh, chiến lược phát triển giao thông quốc gia.

- Xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị và hệ thống tuynel kỹ thuật (nếu có).

- Xác định vị trí, quy mô, số lượng các công trình giao thông như bãi đỗ xe chính và phụ, cầu cống đường bộ... Thiết kế mặt cắt ngang các loại đường cải tạo, xây dựng mới. Xác định hệ thống chỉ tiêu kinh tế về quỹ đất giao thông và các chỉ tiêu kỹ thuật về tuyến đường áp dụng.

### Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước, dự báo nhu cầu dùng nước cho khu vực quy hoạch

- Xác định nguồn nước sử dụng cho đô thị (trữ lượng, chất lượng).

- Đề xuất các giải pháp cấp nước và bảo vệ nguồn nước.

- Xác định công trình đầu mối về quy mô và vị trí.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cho khu vực quy hoạch

### Cấp điện:

- Xác định chỉ tiêu cấp điện và dự báo nhu cầu sử dụng điện cho khu vực quy hoạch.

- Cân đối nhu cầu tiêu thụ điện với khả năng cung cấp, đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối, tổ chức mạng đường dây và các trạm biến áp cho từng giai đoạn quy hoạch, đề xuất khai thác sử dụng các nguồn năng lượng mới và tái tạo.

### Thông tin liên lạc:

- Xác định chỉ tiêu và dự báo nhu cầu sử dụng thhông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch.

- Cân đối nhu cầu thuê bao với khả năng cung cấp, đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối, tổ chức mạng đường dây, tổng đài vệ tinh và các trạm BTS cho từng giai đoạn quy hoạch.

### Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Xác định chỉ tiêu thoát nước thải, chất thải rắn.

- Dự báo khối lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang.

- Định hướng thoát nước, thu gom, xử lý chất thải rắn và quản lý nghĩa trang.

## Đánh giá môi trường chiến lược:

- Nhận dạng và dự báo các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường do phương án quy hoạch và các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra.

- Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch. Xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

## Thiết kế đô thị

- Xác định khung thiết kế đô thị tổng thể, cảnh quan khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, tại các không gian mang tính cửa ngõ, các không gian mở và các công trình điểm nhấn.

- Xác định chiều cao, mật độ xây dựng công trình kiến trúc của từng khu vực. Xác định các nguyên tắc kiểm soát, khống chế về khoảng lùi trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và điều kiện cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến đường chính.

- Đề xuất nguyên tắc bố cục, hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc trên cơ sở điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực.

- Các giải pháp đối với hệ thống không gian mở. Xác định không gian kiến trúc cảnh quan không gian mở về hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh mặt nước, quảng trường.

- Xác định các công trình điểm nhấn, nêu ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh.

- Các giải pháp kiểm soát, quản lý phát triển cho từng khu vực.

## Về kinh tế xây dựng và phân kỳ đầu tư:

Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình kiến trúc, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và các chi phí khác theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất;

Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo từng giai đoạn.

## Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu

- Đề xuất quy định quản lý hoạt động xây dựng phù hợp đồ án quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn. Quy định quản lý bao gồm các quy định chung, quy định cụ thể và quy định về tổ chức thực hiện.

- Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Quy định cụ thể: Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô quy hoạch; Quy định chỉ giới đường đỏ, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có); Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh;

- Quy định về tổ chức thực hiện: Đề xuất các quy định về phân công trách nhiệm quản lý thực hiện quy hoạch, các quy định về khen thưởng, xử phạt vi phạm và các quy định khác có liên quan.

# HỒ SƠ VÀ SẢN PHẨM:

## Thành phần hồ sơ:

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo quy định tại Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

*Thành phần và nội dung hồ sơ:*

| **TT** | **Tên sản phẩm** | **Ký hiệu** | **Tỷ lệ** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất | QH-01 | 1/5.000-1/10.000 |
| 2 | Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. | QH-02A | 1/2.000 |
| 3 | Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kĩ thuật và môi trường (Cao độ nền và thoát nước mưa; giao thông; cấp nước; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng đô thị; TTLL; thu gom chất thải rắn; nghĩa trang) | QH-02B | 1/2.000 |
| 4 | Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất | QH-03 | 1/2.000 |
| 5 | Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan | QH-04 | 1/2.000 |
| 7 | Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng | QH-05 | 1/2.000 |
| 8 | Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật. | QH-06 | 1/2.000 |
| 9 | Bản đồ quy hoạch cấp nước | QH-07 | 1/2.000 |
| 10 | Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị. | QH-08 | 1/2.000 |
| 11 | Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc | QH-09 | 1/2.000 |
| 12 | Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang. | QH-10 | 1/2.000 |
| 13 | Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật | QH-11 | 1/2.000 |
| 14 | Các bản vẽ thiết kế đô thị | QH-12 | Tỉ lệ thích hợp |

## Số lượng sản phẩm:

06 bộ thuyết minh tổng hợp (thuyết minh, bản vẽ thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan).

Dự thảo tờ trình xin phê duyệt Quy hoạch phân khu.

Dự thảo quy định về quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu.

Đĩa CD lưu giữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản.

# DỰ TOÁN KINH PHÍ VÀ NGUỒN VỐN:

## Dự toán kinh phí:

Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo quy định tại Thông tư số: 20/2019/TT-BXDngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị

## Nguồn vốn:

Sử dụng nguồn vốn hợp pháp theo quy định hiện hành.

# KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN:

## Thời gian thực hiện:

Lập đồ án quy hoạch: 09 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch chung được phê duyệt.

## Tổ chức thực hiện:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| * Cơ quan phê duyệt | : | UBND tỉnh Hà Nam |
| * Cơ quan thẩm định, trình duyệt | : | Sở Xây dựng Hà Nam |
| * Cơ quan phối hợp | : | UBND Thành phố Phủ Lý |
| * Cơ quan lập quy hoạch | : | Lựa chọn đơn vị tư vấn đủ năng lực. |

# KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc Châu Giang sẽ làm cơ sở nghiên cứu đồng thời triển khai đồ án QHPK khu đô thị Bắc Châu Giang. Các nội dung nghiên cứu và hồ sơ trình thẩm định phê duyệt Đồ án QHPK sẽ được tuân thủ theo các định hướng cũng như yêu cầu của Điều chỉnh Quy hoạch chung TP Phủ Lý đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt.

Kính đề nghị UBND tỉnh Hà Nam, các Cơ quan, Ban ngành cũng như Chủ đầu tư xem xét, thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ QHPK để sớm triển khai công tác lập điều chỉnh quy hoạch phân khu khu đô thị Bắc Châu Giang- theo quy định Nhà nước .

Trân trọng cảm ơn./.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DỰ TOÁN THIẾT KẾ QUY HOẠCH** | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | |
| **Tên công trình: ĐIỀU CHỈNH QHPK TỶ LỆ 1/2000 KHU ĐÔ THỊ BẮC CHÂU GIANG** | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | |
| **Quy mô :** | | **1,015.00** | **ha** | | | **Tỷ lệ 1/** | | **2,000** | |  | | | |  | | | |
| **I. NỘI DUNG:** | |  |  | | |  | |  | |  | | | |  | | | |
| - Lập nhiệm vụ quy hoạch | |  |  | | |  | |  | |  | | | |  | | | |
| - Lập đồ án quy hoạch đủ điều kiện trình cấp có thẩm quyền xét duyệt | |  |  | | |  | |  | |  | | | |  | | | |
| **II. CĂN CỨ ĐỂ LẬP DỰ TOÁN :** | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | |
| - Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | |
| - Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | |
| - Nghị định 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;Thông tư 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | |
| **III. DỰ TOÁN CHI TIẾT** | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | |
|  | *Quy mô* | *1,015.00* | ha | | |  | |  | |  | | | |  | | | |
| - Áp dụng bảng số 3: Định mức chi phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị (Tỷ lệ 1/2000) và bảng số 10: Định mức chi phí cho một số công việc liên quan đến quá trình lập đồ án thuộc Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD | | | | | | | | | | | | | | | |  | | | |
|  | Công thức nội suy: | Gx= { | Gb - Ga | | | x (Qx - Qa)} + Ga | | | | |  | | | |  | | | |
|  |  | Qb-Qa | | |  | | | |  | | | |
| **TT** | **Hạng mục** | **Ký hiệu** | **Định mức lập đồ án QH** | | | **Định mức lập NVQH** | | **Định mức Thẩm định đồ án QH (%)** | | **Định mức Quản lý lập đồ án QH (%)** | | | |  | | | |
| (tr.đồng) | | | (tr.đồng) | |  | | | |
| 1 | Giá trị cần tính | **Gx** | **2,101.60** | | | **124.55** | | **5.446** | | **5.053** | | | |  | | | |
| 2 | Giá trị của quy mô cận trên | **Gb** | 2,080.00 | | | 123.75 | | 5.500 | | 5.100 | | | |  | | | |
| 3 | Giá trị của quy mô cận dưới | **Ga** | 3,520.00 | | | 177.31 | | 3.900 | | 3.700 | | | |  | | | |
| 4 | Quy mô cận trên | **Qb** | 1,000 ha | | | 1,000 ha | | 2,000 tr.đ | | 2,000 tr.đ | | | |  | | | |
| 5 | Quy mô cận dưới | **Qa** | 2,000 ha | | | 2,000 ha | | 5,000 tr.đ | | 5,000 tr.đ | | | |  | | | |
| 6 | Quy mô cần tính | **Qx** | 1,015 ha | | | 1,015 ha | | 2,102 tr.đ | | 2,102 tr.đ | | | |  | | | |
|  | ***Giá gốc lập NVQH:*** | **124,553,000** | | **đồng** | | | |  | |  | | | |  | | | |
|  | ***Giá gốc lập đồ án QH:*** | **2,101,600,000** | | | **đồng** | |  | |  | | | |  | | | |  | | |
| **TT** | **Hạng mục công việc** | **Giá gốc tương đương ứng với quy mô** | **Tỷ lệ áp dụng** | | | **Giá trị dự toán** | | **Thuế VAT 10%** | | **Thành tiền (đ)** | | | |  | | | |
| **1** | **2** | **3** | **4** | | | **5=(3\*4)** | | **6 =5\*10%** | | **7=5+6** | | | |  | | | |
| **1** | **Chi phí trực tiếp** |  |  | | |  | |  | |  | | | |  | | | |
| a | Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch | 124,553,000 | 1.00 | | | 124,553,000 | | 12,455,300 | | 137,008,300 | | | |  | | | |
| b | Chi phí lập đồ án quy hoạch | 2,101,600,000 | 1.00 | | | 2,101,600,000 | | 210,160,000 | | 2,311,760,000 | | | |  | | | |
|  | **Cộng ( 1 )** |  |  | | |  | | **222,615,300** | | **2,448,768,300** | | | |  | | | |
| **2** | **Chi phí thẩm định NVQH** | 124,553,000 | 20% | | | 24,910,600 | |  | | 24,910,600 | | | |  | | | |
| **3** | **Chi phí xin ý kiến cộng đồng** | 2,101,600,000 | 2% | | | 42,032,000 | | 4,203,200 | | 46,235,200 | | | |  | | | |
| **4** | **Chi phí thẩm định đồ án QH** | 2,101,600,000 | 5.446% | | | 114,453,136 | |  | | 114,453,136 | | | |  | | | |
| **5** | **Chi phí quản lý lập đồ án QH** | 2,101,600,000 | 5.053% | | | 106,193,848 | |  | | 106,193,848 | | | |  | | | |
| **6** | **Chi phí công bố quy hoạch** (Không bao gồm panô quảng cáo) | 2,101,600,000 | 3.000% | | | 63,048,000 | | 6,304,800 | | 69,352,800 | | | |  | | | |
| **7** | **Chi phí lựa chọn nhà thầu lập QH** |  |  | | |  | |  | | 19,407,175 | | | |  | | | |
| 7.1 | Chi phí lập HSMT (Theo thông tư 16/2019/TT-BXD) | 2,311,760,000 | 0.30% | | | 6,899,007 | | 689,901 | | 7,588,908 | | | |  | | | |
| 7.2 | Chi phí đánh giá HSDT (Theo thông tư 16/2019/TT-BXD) | 2,311,760,000 | 0.36% | | | 8,432,119 | | 843,212 | | 9,275,331 | | | |  | | | |
| 7.3 | Chi phí thẩm định HSMT (Theo nghị định 63/2014/NĐ-CP) | 2,311,760,000 | 0.05% | | | 1,155,880 | | 115,588 | | 1,271,468 | | | |  | | | |
| 7.4 | Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu (Theo nghị định 63/2014/NĐ-CP) | 2,311,760,000 | 0.05% | | | 1,155,880 | | 115,588 | | 1,271,468 | | | |  | | | |
|  | **Cộng (2-7)** |  |  | | |  | |  | | **380,552,759** | | | |  | | | |
|  | **Tổng giá trị dự toán làm tròn** |  |  | | |  | |  | | **2,829,321,000** | | | |  | | | |
| ***Bằng chữ : Hai tỷ, tám trăm hai mươi chín triệu, ba trăm hai mươi một nghìn đồng chẵn*** | | | | | | | | | | | |  | | | |  | | | |
|  |  |  |  | | | Hà Nội, ngày tháng năm 2021 | | | | | | | | |  | | | |