

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Kiến trúc năm 2019; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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; Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 1544/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý; Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án

đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT13.22); Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT13.22); Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 13/12/2023 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT13-22);

Căn cứ Kết luận của Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị Giao ban tuần 33/2024 ngày 16/8/2024 (tại Thông báo số 3019/TB-VPUB ngày 16/8/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 2260/TTr-SXD ngày 15/8/2024, kèm theo Báo cáo thẩm định số 2259/BC-SXD ngày 15/8/2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22) với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22).

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Liên danh Công ty cổ phần mặt trời Thanh Hóa - Công ty TNHH đầu tư Tây Bắc.

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

3.1. Mục tiêu:

- Từng bước cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý được phê duyệt.

- Hình thành khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có kiến trúc cảnh quan đẹp, hài hoà giữa khu phát triển mới và khu dân cư hiện hữu; tạo không gian xanh, sinh thái, cảnh quan đô thị; nâng cao giá trị sử dụng đất; góp phần tăng thu ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

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

3.2. Tính chất:

Là khu đô thị mới kết hợp thương mại dịch vụ, công viên cây xanh đáp ứng nhu cầu về nhà ở và các loại hình dịch vụ (mua sắm, vui chơi giải trí,...) của người dân trên địa bàn thành phố.

3.3. Vị trí, phạm vi nghiên cứu:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn phường Lam Hạ, các xã Tiên Hiệp và Tiên Hải thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường Vành đai 5 vùng Thủ đô.

- Phía Nam giáp sông Châu Giang.

- Phía Đông giáp đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, giáp các ô đất hỗn hợp, đất cây xanh, đất nhóm nhà ở mới và đường giao thông theo quy hoạch.

- Phía Tây giáp khu công viên chủ đề kết hợp nhà ở, khu dân cư hiện trạng và Khu đô thị thời đại, đổi mới sáng tạo.

3.4. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.761.191,14 m².

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 16.360 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	520.845,95	29,57
1.1	Đất nhà ở liền kề	66.439,49	3,77
1.2	Đất nhà ở biệt thự	150.048,39	8,52
1.3	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	165.226,36	9,38
1.4	Đất nhà ở tái định cư	23.871,84	1,36
1.5	Đất nhà ở xã hội	108.177,84	6,14
1.6	Đất làng xóm đô thị hóa	7.082,03	0,40
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	410.052,22	23,28
2.1	Đất giáo dục	16.883,59	0,96
	Đất trường mầm non	9.995,84	0,57
	Đất trường tiểu học	6.887,75	0,39
2.2	Đất công cộng	23.932,63	1,36
	Đất công trình văn hóa, sân khấu ngoài trời	15.331,01	0,87
	Đất bố trí công trình lực lượng phòng cháy chữa cháy	2.012,00	0,11
	Đất công cộng khác (dự kiến công trình Cung thiếu nhi, trung tâm triển lãm, thư viện, thể dục thể thao...)	6.589,62	0,37
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	338.013,20	19,19
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	241.475,59	13,71
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở, nhóm ở (kết hợp sân chơi, sân tập thể thao)	96.537,61	5,48
2.4	Đất y tế	31.222,80	1,77
3	Đất thương mại dịch vụ	5.477,45	0,31
4	Đất cây xanh chuyên dụng	30.183,98	1,71
5	Bãi đỗ xe	10.775,50	0,61

6	Đất giao thông	508.765,07	28,89
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	37.087,21	2,11
8	Đất nghĩa trang	6.156,80	0,35
9	Đất hồ ao đầm	165.370,96	9,39
10	Đất sông, suối, kênh rạch	66.476,00	3,77
Tổng cộng		1.761.191,14	100,00

Ghi chú: Vị trí, ranh giới lập quy hoạch, quy mô diện tích các loại chức năng sử dụng đất, công trình được cụ thể hóa theo đồ án quy hoạch phân khu và chủ trương đầu tư dự án được chấp thuận.

4.2. Không gian kiến trúc cảnh quan:

Chức năng sử dụng của các ô đất đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt; bổ sung mạng giao thông nội bộ kết nối thuận lợi các chức năng:

- Các nhóm nhà ở được bố trí đa dạng về loại hình nhà ở theo chủ trương đầu tư được phê duyệt:

+ Nhà ở liền kề, nhà ở tái định cư, nhà ở làng xóm đô thị hóa có tầng cao 03÷05 tầng, nhà ở biệt thự có tầng cao 03÷04 tầng, mật độ xây dựng tối đa 65%÷90% và đảm bảo quy định tại Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD.

+ Nhà ở xã hội gồm các ô đất NOXH.01÷NOXH.07 có tầng cao tối đa 09 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75% và đảm bảo quy định Bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD.

+ Nhà ở chung cư hỗn hợp tầng cao tối đa 09 tầng, riêng lô đất CC.11 tầng cao tối đa 20 tầng, mật độ xây dựng tối đa từ 40÷60%, trong đó bố trí diện tích sàn cho chức năng công cộng - dịch vụ và chức năng ở.

- Công trình văn hóa cấp tỉnh và sân khấu ngoài trời hướng về phía hồ công viên tại vị trí cuối trục đường 150m, mật độ xây dựng đảm bảo quy định tại quy hoạch phân khu và QCVN 01:2021/BXD, tầng cao công trình được xác định cụ thể trong quá trình tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc.

- Các công trình văn hóa, công cộng cấp đô thị (cung thiếu nhi, trung tâm triển lãm, thư viện, công trình của lực lượng phòng cháy và chữa cháy tại đô thị...), có mật độ xây dựng tối đa 35÷40%, tầng cao công trình tối đa 03 tầng.

- Công trình thương mại dịch vụ: gồm các ô đất TMD.01÷TMD.03 mật độ xây dựng 40÷90%, tầng cao công trình tối đa 03 tầng, riêng ô đất TMD.03 tầng cao tối đa là 06 tầng.

- Công trình giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học) bố trí theo quy hoạch phân khu và bổ sung trong các nhóm ở, tầng cao công trình tối đa 03 tầng đối với trường mầm non và tối đa 05 tầng đối với trường tiểu học, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Bãi đỗ xe bố trí phân tán trong các nhóm nhà ở, trong các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công trình cao tầng, các khu công viên, tầng cao đối đa 03 tầng, khuyến khích sử dụng thiết bị đỗ xe cơ khí, ứng dụng công nghệ đảm bảo linh hoạt và tiện dụng.

- Hệ thống cây xanh trong khu vực:

+ Cây xanh cấp đô thị: gồm công viên trung tâm đô thị bố trí kết hợp với hệ thống không gian mặt nước là hệ thống hồ cảnh quan và sông Châu Giang hình thành không gian cây xanh mặt nước có chức năng là công viên vui chơi giải trí cảnh quan và hồ điều hoà gắn với các hoạt động thương mại, dịch vụ hoạt động thể chất ngoài trời, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%.

+ Cây xanh cấp đơn vị ở, nhóm ở: Gồm tuyến cảnh quan cây xanh mặt nước kết nối với khu vực công viên cây xanh mặt nước cấp đô thị tạo thành hệ thống liên hoàn tăng khả năng kết nối không gian xanh trong đô thị. Bố trí kết hợp cây xanh vườn hoa và khoảng ngắt giữa các dãy nhà liên kề nhằm tăng cường diện tích cây xanh, nâng cao cảnh quan cho khu ở, đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, luyện tập thể dục thể thao trong khu ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%.

- Đất y tế bố trí tại khu vực phía Đông dự án, có mật độ xây dựng 35÷40%, tầng cao công trình từ 03÷05 tầng.

- Khu đất hạ tầng kỹ thuật khác để bố trí công trình trạm xử lý nước thải của đô thị có mật độ xây dựng 40÷60%, tầng cao 01÷03 tầng.

- Khu vực tiếp giáp chùa Quang Âm, nghĩa trang hiện trạng thôn Quỳnh Chân và nghĩa trang liệt sỹ Lam Hạ, được chỉnh trang; kết hợp các giải pháp trồng cây xanh cách ly, xây tường rào xung quanh..., đảm bảo yêu cầu cảnh quan, môi trường.

5. Thiết kế đô thị:

- Cảnh quan đô thị dọc trục đường cấp khu vực được định dạng mặt đứng, khoảng lùi xây dựng, quy định về đường nét hình khối công trình kiến trúc hiện đại; đảm bảo các tiêu chí về công năng sử dụng, kinh tế và thẩm mỹ, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

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

- Chiều cao công trình được xác định cụ thể đối với từng lô đất, từng loại hình công trình, tuân thủ QCVN01:2021/BXD, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực dự án theo quy hoạch phân khu được duyệt, cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Công trình văn hóa cấp tỉnh tại khu vực cây xanh hồ nước (*cuối đường Nguyễn Văn Linh*) gắn kết với không gian trung tâm hành chính - chính trị của tỉnh được định hình thiết kế kiến trúc công trình phù hợp với tính chất sử dụng và được cụ thể hóa trong quá trình thi tuyển lựa chọn phương án kiến trúc.

- Hình khối kiến trúc công trình:

+ Các khối công trình chung cư, chung cư hỗn hợp, nhà ở xã hội cao tầng: Hình khối hiện đại, tận dụng được tối đa tầm nhìn tốt ra cảnh quan xung quanh cho tối đa các mặt diện công trình, khuyến khích thiết kế công trình xanh.

+ Các khối công trình y tế, dịch vụ, công cộng, trường học... khuyến khích giải pháp kiến trúc thấp tầng hoặc tầng cao trung bình, hình khối gọn gàng phù hợp với công năng của công trình. Tận dụng được tối đa tầm nhìn tốt ra không gian cây xanh mặt nước hoặc hướng ra trục đường chính.

- Màu sắc công trình kiến trúc có tính đặc trưng cho cụm chức năng và phối kết với màu sắc cây xanh để sắc thái không gian của từng cụm công trình, đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Khu vực các lô phố: Kết hợp hài hòa giữa các mảng không gian kiến trúc công trình với tổ chức không gian cây xanh trên các tuyến đường. Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu thống nhất đồng bộ trên các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch, đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Không gian cây xanh mặt nước và các tuyến kênh mương kết hợp dải cây xanh, vườn hoa, khu vực đỗ xe tạo thành hệ thống liên hoàn, không gian đường phố và các không gian cây xanh, thể dục thể thao, sân chơi trong các nhóm công trình tạo nối kết không gian giữa khu vực quy hoạch với vùng lân cận.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông:

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

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường vành đai 5 - Vùng thủ đô tiếp giáp ranh giới phía Bắc dự án rộng 84,5m-125,5m thực hiện theo quy hoạch và dự án được duyệt.

- Đường cấp đô thị và cấp khu vực tuân thủ theo quy hoạch cấp trên được duyệt:

+ Đường N3 rộng 32,0m: 2x5,0m(hè) + 2x10,5(lòng đường) + 1,0m (DPC).

+ Đường N4 rộng 50m: 2x5,0m(hè) + 2x7,0m (lòng đường) + 2x2,0m (DPC bên) + 2x10,5m (lòng đường) + 1,0m (DPC giữa). Đoạn phía Đông giáp cao tốc Cầu Giẽ-Ninh Bình rộng 50m: 2x5,0m(hè) + 2x7,0m (lòng đường) + 2x2,0m (DPC bên) + 22,0m (phạm vi hầm chui/cầu vượt).

+ Đường D7, D8 rộng 23,0m: 2x4,5m (hè) + 14,0m (lòng đường).

+ Đường D5 rộng 36,0m: 2x6,0m (hè) + 2x10,5m (lòng đường) + 3,0m (DPC).

+ Đường N2 rộng 32,0m: 2x5,5m (hè)+ 2x10,5m (lòng đường).

+ Đường Võ Nguyên Giáp rộng 42m: 2x6,0m (hè) + (15m+7,5m) (lòng đường) + 7,5m (DPC).

+ Đường N6, N7 rộng 27,0m: 2x6,0m (hè)+ 15,0m (lòng đường).

+ Tuyến đường kết hợp kè (phía Bắc sông Châu) rộng 15,0m + Bkè: Bkè+5,0m (hè)+ 7,0m (lòng đường) + 3,0m (hè). Bố trí hệ thống kè kết hợp với đường giao thông dọc phía Bắc sông Châu Giang (đoạn qua dự án) nhằm mục tiêu thay thế tuyến đê hiện hữu (*tuyến đường Nguyễn Chí Thanh*). Đối với quy mô,

kích thước, cao trình đỉnh kè cụ thể sẽ được thỏa thuận, chấp thuận của cơ quan chức năng trong giai đoạn tiếp theo.

- Các tuyến đường nội bộ:

+ Đường RN4 - RN5 rộng 23,0m: 2x4,5m (hè) + 14,0m (lòng đường).

+ Đường RD2, D3 rộng 17,5m: 2x5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường)

+ RD21 mặt cắt 27m: 2x4,0m (hè) + 2x7,0m (lòng đường) + 5,0m (DPC).

+ Đường D4 rộng từ 15,0m ÷ 17,5m: đoạn giáp Công viên trung tâm rộng 17,5m: 2x5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) và đoạn giáp sông Châu Giang rộng 15,0m: 5,0+3,0m (hè) + 7,0m (lòng đường).

+ Các tuyến đường nội bộ khác có chiều rộng 13,0 ÷ 13,5m với chiều rộng hè đường 3,0m, lòng đường 7,0 ÷ 7,5m; đường D4 đoạn hiện trạng rộng 13,3m chiều rộng lòng đường 7,5m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Tuyến đường Vành đai 5 - Vùng Thủ đô lùi tối thiểu 10m đối với các lô đất chung cư (nhà ở xã hội); Tuyến đường Võ Nguyên Giáp, D5, D7, N3, N4 lùi tối thiểu 6,0 ÷ 10,0m đối với các lô đất chung cư hỗn hợp, nhà ở xã hội; Các tuyến đường còn lại lùi tối thiểu 6,0m đối với các lô đất chung cư hỗn hợp.

+ Các công trình văn hóa, công cộng, thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh sử dụng công cộng, bãi đỗ xe lùi tối thiểu 5,0m; các lô đất xây dựng nhà ở thấp tầng lùi từ 0 ÷ 3,0m.

(Chỉ giới được xác định cụ thể theo bản vẽ Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và quy định quản lý).

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các nhóm nhà, bảo đảm mỹ quan khu vực và tiêu chuẩn về kinh tế kỹ thuật.

- Hè phố: khuyến khích bố trí các đoạn dải trồng cây thiết kế theo hướng thoát nước bền vững tại khu vực phù hợp; đảm bảo tiếp cận sử dụng theo quy định tại QCVN 10:2024/BXD.

- Nút giao thông:

+ Khu vực nút giao giữa đường Vành đai 5 vùng Thủ đô với đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình được thực hiện theo dự án riêng.

+ Bố trí các nút giao trực thông (*hầm chui, cầu vượt*) qua đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình kết nối với khu phía Đông. Việc xác định kết nối giữa phía Đông và phía Tây hai bên đường cao tốc sẽ được xác định cụ thể khi phương án thiết kế đường sắt tốc độ cao được phê duyệt.

+ Tổ chức các nút giao thông cùng mức tại ngã ba, ngã tư giao cắt các tuyến đường đảm bảo khả năng lưu thông các phương tiện giao thông, bố trí biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

- Bãi đỗ xe: bố trí các bãi đỗ xe trong các nhóm ở, tại các vị trí giáp khu đất công cộng, đất ở, dọc khu cây xanh trong ranh giới quy hoạch; xây dựng bãi đỗ xe xanh, tổ chức giao thông lối ra, vào riêng biệt, kết hợp hệ thống cây xanh cảnh quan.

- Cầu, cống: Tại các vị trí đường giao thông giao cắt kênh thoát nước chính của dự án bố trí cầu, cống... đảm bảo lưu thông và cảnh quan khu vực.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền đảm bảo phù hợp cao độ được quy định trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý đã được phê duyệt và phù hợp với cao độ tiếp giáp khu dân cư hiện trạng.

- Hướng dốc thoát nước theo các trục đường giao thông, hướng về hệ thống kênh mương, hồ cảnh quan trong khu vực.

- Cao độ tìm các tuyến đường giao thông tại khu vực phát triển mới từ +3,00 ÷ +4,25m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn cao độ tìm đường giao thông tại các vị trí tương ứng 0,1m, độ dốc san nền đảm bảo thoát nước nhanh chóng.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát về hệ thống kênh phía Đông giáp đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, hệ thống mặt nước (*trục Bắc Nam phía Tây và trục Đông Tây giữa dự án*) được kết nối với hồ cảnh quan trong khu vực quy hoạch tiêu thoát nước ra sông Châu.

- Hệ thống thoát nước mưa được bố trí riêng với hệ thống thoát nước thải, sử dụng các tuyến cống tròn D600÷D1800mm và cống ngang đường hoàn trả kênh BxH=2.0x2.0m; BxH=3x(2.0x2.0)m thiết kế đảm bảo thoát nước trên nguyên tắc tự chảy.

- Xây dựng tuyến kênh phía Đông khu vực lập quy hoạch có quy mô theo quy hoạch phân khu được phê duyệt đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực (*quy mô kích thước cụ thể được thỏa thuận với cơ quan chức năng theo quy định*).

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khoảng 8.400m³/ng.đ.

- Nguồn cấp: từ Nhà máy nước sông Hồng qua trạm bơm tăng áp Phủ Lý và hệ thống đường ống truyền tải.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế dạng mạng vòng kết hợp kết hợp với tuyến nhánh, đường ống có đường kính từ D50÷D300mm đi ngầm trong hệ thống hào kỹ thuật.

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

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện trong khu vực lập quy hoạch khoảng 26,81MVA.

- Nguồn điện: Lấy từ trạm biến áp 110kV Tiên Hiệp công suất 2x63MVA phía Đông dự án, lưới điện 22kV được đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4kV.

- Bố trí các trạm biến áp 22/0,4kV đặt tại khu cây xanh, bãi đỗ xe, vị trí trung tâm phụ tải dùng điện. Sử dụng trạm biến áp kiểu Kiot hoặc trạm trụ để đảm bảo mỹ quan khu đô thị.

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

6.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu nước thải ngày lớn nhất toàn khu vực lập quy hoạch: khoảng 6.000m³/ngày đêm.

- Hướng thoát nước: hướng từ Tây - Đông thoát về Trạm xử lý nước thải tại xã Tiên Hiệp phía Đông khu vực lập quy hoạch theo quy hoạch phân khu được duyệt (công suất cụ thể được xác định ở bước dự án đảm bảo hiệu quả kinh tế - kỹ thuật).

- Hệ thống thu gom nước thải gồm ga thu, ga thăm và các tuyến công đường kính D300÷D600mm.

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

6.7. Quản lý chất thải rắn (CTR) và vệ sinh môi trường

- Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 25,6 tấn/ngày.

- Chất thải rắn thông thường, chất thải rắn nguy hại được phân loại riêng và thu gom định kỳ theo loại rác, tổ chức thu gom rác trong các nhóm nhà, đặt các thùng đựng rác bán kính từ 200m ÷ 300m (ưu tiên đặt gần những khu vực cây xanh, khu đỗ xe đảm bảo tính thẩm mỹ, phù hợp, hài hòa với không gian xung quanh).

- Rác thải được đưa về điểm tập trung CTR của thành phố và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh để xử lý theo quy định.

6.8. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu toàn khu dự kiến khoảng 14.800 lines.

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

- Hệ thống công trình viễn thông thụ động ưu tiên bố trí trong các khu vực cây xanh công cộng, bãi đỗ xe tập trung; sử dụng cột thu phát sóng, trạm BTS thân thiện với môi trường; hệ thống mạng truyền dẫn cáp quang đi ngầm trong hào kỹ thuật, dải

cây xanh cùng cáp điện hạ thế, chiếu sáng. Trong quá trình đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan, đơn vị có liên quan để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục mạng truyền dẫn cáp quang đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

6.9. Quy hoạch hệ thống hào kỹ thuật, công trình ngầm:

- Xây dựng hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*cấp nước, đường dây cáp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc*) đi ngầm trong hệ thống hào kỹ thuật bố trí đi dưới hè đường nhằm đảm bảo mỹ quan cho đô thị và thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây.

- Các công trình ngầm (phần ngầm của các công trình xây dựng) được xác định tại các khu vực đất nhà ở chung cư hỗn hợp, đất nhà ở xã hội... với số tầng hầm tối đa 02 tầng đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm được xác định theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu được phê duyệt, đảm bảo chỉ giới đường đỏ, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

6.10. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ môi trường không khí: phát triển hệ thống hồ điều hòa, cây xanh cảnh quan; quản lý thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng các công trình.

- Bảo vệ môi trường nước: xây dựng hệ thống thoát nước riêng (*nước mưa và nước thải*), nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị xử lý theo quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

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

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “*Quy định Quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22)*”.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Liên danh Công ty cổ phần mặt trời Thanh Hóa - Công ty TNHH đầu tư Tây Bắc (*Nhà đầu tư*) chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác, hợp pháp của các thông tin, nội dung, số liệu và các nội dung khác có liên quan trong đồ án trình thẩm định, phê duyệt; Tổ chức lập, trình duyệt hồ sơ cắm mốc theo quy định; phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết và triển khai thực hiện quy hoạch đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận vào bản vẽ quy hoạch theo đúng nội dung, tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Liên danh Công ty cổ phần mặt trời Thanh Hóa - Công ty TNHH đầu tư Tây Bắc và các đơn vị có liên quan: tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

- Tổ chức phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

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

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

4. 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 quy hoạch được duyệt.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh các cơ chế, chính sách, kiểm tra thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt 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; Liên danh Công ty cổ phần mặt trời Thanh Hóa - Công ty TNHH đầu tư Tây Bắc và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, NN-TNMT, KT,TH;
- Lưu VT, GTXD.
- D\QĐ\2024\070

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Chúc