

Số: 2489/QĐ-UBND

TP. Hưng Yên, ngày 18 tháng 9 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000  
Khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN**

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;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1524/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của UBND thành phố Hưng Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ Nghị quyết số 98/NQ-HĐND ngày 08/6/2023 của HĐND thành phố Hưng Yên về việc thông qua đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên;

Căn cứ các Văn bản của các Sở, ngành; phiếu lấy ý kiến cộng đồng dân cư tham gia, ý kiến về Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên;

Trên cơ sở báo cáo 398/BC-QLĐT ngày 12/9/2023 của phòng Quản lý đô thị về việc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất tại Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực các xã Quảng Châu;



Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thành phố tại Tờ trình số 191/TTr-QLĐT ngày 15/9/2023.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên.

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** UBND xã Quảng Châu.

**3. Phạm vi ranh giới:** Phân khu nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp Phường Hồng Châu, thành phố Hưng Yên;
- Phía Nam giáp Sông Hồng và đất nông nghiệp xã Hoàng Hanh;
- Phía Đông giáp Dân cư hiện trạng xã Hồng Nam;
- Phía Tây giáp Sông Hồng.

**4. Diện tích lập quy hoạch:**

Tổng diện tích nghiên cứu khoảng 835,42ha. Diện tích lập quy hoạch phân khu là 281,13ha (554,29ha đất còn lại thuộc Dự án Khu đô thị Phục dựng Phố Hiến (được nghiên cứu trong dự án riêng).

**5. Tính chất:**

- Là khu đô thị, dịch vụ, thương mại và nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, thân thiện với môi trường.

- Là không gian đô thị mới gắn với các chức năng mở rộng như dịch vụ thương mại, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục đào tạo,...

- Là khu vực cây xanh kết hợp với khu sinh thái và du lịch.

**6. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:**

*a. Quy mô dân số:*

- Dân số hiện trạng khoảng 10.047 người;
- Dân số dự kiến đến năm 2035 khoảng 14.000-16.000 người.

*b. Chỉ tiêu sử dụng đất:*

- Đất ở: 40 ÷ 60 m<sup>2</sup>/người;
- Đất công cộng đô thị: ≥4 m<sup>2</sup>/người;
- Đất giáo dục: tối thiểu 15 m<sup>2</sup>/chỗ;
- Đất cây xanh công viên: tối thiểu 5m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh đơn vị ở: tối thiểu 2m<sup>2</sup>/người;
- Đất bãi đỗ xe: tối thiểu 2,5m<sup>2</sup>/ người;
- Đất giao thông: khoảng 18-30%.

*c. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội:*

- Trung tâm Văn hóa thể thao: tối thiểu 5.000 m<sup>2</sup>;
- Công viên, vườn hoa - thể dục thể thao: tối thiểu 5.000 m<sup>2</sup>;

- Mầm non: tối thiểu 11.250m<sup>2</sup>;
- Trường tiểu học: tối thiểu 14.625m<sup>2</sup>;
- Trường trung học cơ sở: tối thiểu 12.375m<sup>2</sup>.

d. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Mật độ đường giao thông 10-13,3km/km<sup>2</sup>;
- Cấp điện: Điện sinh hoạt 5kW/hộ; điện công trình công cộng: 50W/m<sup>2</sup> sàn; điện chiếu sáng công viên cây xanh 10kW/ha;
- Cấp nước: Cấp nước sinh hoạt 180 lít/người/ngày đêm; cấp nước công cộng đô thị 40m<sup>3</sup>/ha/ngày đêm; cấp nước công cộng đơn vị ở và các dịch vụ khác 15% nước sinh hoạt;
- Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;
- Quản lý chất thải rắn: Thu gom và xử lý 100%.

**7. Cơ cấu sử dụng đất:**

- Đất dân dụng: 237,10 ha (tỷ lệ 93,69%);
- Đất khác trong phạm vi đất dân dụng: 8,97ha (tỷ lệ 3,54%);
- Đất ngoài dân dụng: 7,00ha (tỷ lệ 2,77%);
- Đất khác: 28,03ha.

**8. Chỉ tiêu sử dụng đất:**

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số người (người)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch</b>	<b>835,42</b>			
<b>A</b>	<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>	<b>281,13</b>		<b>15.000</b>	
<b>A.1</b>	<b>Đất xây dựng (I+II+III)</b>	<b>253,10</b>	<b>100</b>		
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>237,13</b>	<b>93,69</b>		<b>158,09</b>
<b>1</b>	<b>Đất công cộng đô thị</b>	<b>5,82</b>	<b>2,30</b>		<b>3,88</b>
1.1	Đất công cộng	0,67	0,26		0,45
1.2	Đất cây xanh mặt nước, cảnh quan đô thị	4,79	1,89		3,19
1,3	Đất Y tế, trung tâm y tế	0,36	0,14		0,24
<b>2</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>178,15</b>	<b>70,39</b>	<b>15.000</b>	<b>118,77</b>
2.1	Công cộng đơn vị ở (NVH, TT Văn hoá - Thể thao)	1,70	0,67		1,13
2.2	Giáo dục đơn vị ở trường MN, Cấp 1, cấp 2	4,01	1,58		
	<i>Mầm non</i>	1,15	0,45		15,33
	<i>Tiểu học (Cấp 1)</i>	1,62	0,64		16,62
	<i>THCS (Cấp 2)</i>	1,24	0,49		15,03
2.3	Đất cây xanh cảnh quan, TĐTT, mặt nước đơn vị ở	4,98	1,97		3,32

2.4	Đất nhóm nhà ở	167,46	66,16	15.000	111,64
	Đất ở mới	26,60	10,51	4.953	53,70
	Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	140,86	55,65	10.047	140,20
<b>3</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>53,16</b>	<b>21,00</b>		
	Bãi đỗ xe	3,76	1,49		2,51
	Đất đường giao thông	49,40	19,52		
<b>II</b>	<b>Đất khác trong phạm vi khu dân dụng</b>	<b>8,97</b>	<b>3,54</b>		
1	Đất cơ quan	0,21	0,08		
2	Đất Hỗn hợp (Thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở)	7,54	2,98		
	Đất hỗn hợp	6,39	2,52		
	Đất dịch vụ	1,15	0,45		
3	Đất tôn giáo	1,22	0,48		
<b>III</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>7,00</b>	<b>2,77</b>		
	Đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật	0,15	0,06		
	Đất cây xanh tâm linh	5,92	2,34		
	Đất nghĩa trang	0,20	0,08		
	Đất Quốc phòng - an ninh	0,73	0,29		
<b>A.2</b>	<b>Đất khác</b>	<b>28,03</b>			
	Đất dự trữ phát triển	8,46			
	Đất mặt nước chuyên dụng	19,57			
<b>B</b>	<b>Đất dự án riêng</b>	<b>554,29</b>			
	Dự án Khu đô thị phục dựng Phố Hiến	554,29			

### 9. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

#### a. Đơn vị ở số 1 (khu vực đô thị - trung tâm hành chính hiện hữu):

- Phát triển kiến trúc hiện đại, hợp khối các khu vực dọc tuyến đường chính, tạo nhiều không gian sân vườn trong và ngoài công trình, gắn kết với các trục đi bộ xanh trong khu dân cư mới;

- Bảo tồn phát huy các giá trị truyền thống của dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, bổ sung không gian cây xanh, sân chơi công cộng phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí và sinh hoạt cộng, nâng cao chất lượng sống người dân.

- Đề xuất nghiên cứu quy hoạch khu ở cho công nhân xen lẫn trong các khu dân cư, đảm bảo người lao động có cuộc sống xã hội đầy đủ, toàn diện và gắn bó với địa phương.

#### b. Đơn vị ở số 2 (khu vực đô thị hiện hữu):

- Sắp xếp cụm công trình giáo dục, công trình văn hóa, công cộng đảm bảo bán kính phục vụ và quy mô theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Khu Hỗn hợp, trung tâm văn hóa mới, công viên cây xanh, quảng trường, gắn kết với nhau hình thành chuỗi không gian mở, đồng thời tạo cảnh quan đặc biệt, cùng những tiện ích, dịch vụ đô thị mới hiện đại thu hút cho toàn khu.

- Tận dụng lợi thế cảnh quan cây xanh, mặt nước lớn (cây xanh, mặt nước cảnh quan, hồ điều hòa,...) bố trí các khu nhà ở sinh thái được xây dựng hiện đại tại khu vực này.

*c. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ không gian kiến trúc, cảnh quan:*

- Thiết lập các trục không gian cảnh quan kiến trúc hiện đại, cao tầng trên các trục chính đô thị, đảm bảo khoảng lùi công trình phù hợp, hài hoà về chiều cao.

- Khai thác tối đa cảnh quan không gian mặt nước hiện có, tổ chức không gian xanh kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí, văn hoá, thể thao, công viên tưởng niệm; tổ chức mạng cây xanh kết nối các công viên trong khu ở với hành lang xanh.

- Bảo tồn các công trình di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng; bảo vệ cảnh quan tự nhiên, hệ thống sông, mương, hồ nước.

- Nâng cấp hệ thống dịch vụ hạ tầng xã hội: giáo dục, y tế, văn hóa, khu cây xanh... ưu tiên phát triển hạng mục hạ tầng xã hội.

- Xây dựng các khu đào tạo nghề, quy hoạch các khu công cộng hỗn hợp dịch vụ đô thị, cơ quan văn phòng thu hút lực lượng lao động địa phương.

## **10. Thiết kế đô thị:**

- Trục giao thông tiếp cận chính vào dự án là đường tỉnh 378 phía Bắc, tuyến dự kiến “Đường Di sản văn hóa sông Hồng” phía Bắc khu đô thị phục vụ phố Hiến và hệ thống tuyến đường liên khu vực kết nối các khu vực chức năng, tạo nên mối liên kết giữa các khu vực chức năng trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Cấu trúc không gian mở, không gian xanh: Hệ thống không gian mở là sự kết hợp giữa hệ thống mặt nước, cây xanh công cộng ven mặt nước, không gian đường phố và các không gian cây xanh trong các nhóm công trình.

- Giải pháp thiết kế đối với các không gian này là:

+ Hệ thống mặt nước: Tận dụng tối đa diện tích mặt nước tự nhiên. Bố trí các tuyến đường đi bộ và đường khu vực đi ven mặt nước, hệ thống quảng trường...

+ Các mảng xanh công cộng được trồng kết hợp các thảm cỏ cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn cho không gian sử dụng.

+ Không gian dọc theo các trục đường: Trồng cây xanh bóng mát, có tán lớn tại các vị trí phù hợp, tổ chức các điểm nghỉ dọc đường và phủ bóng mát bằng các loại cây leo có hoa.

## **11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### *11.1. San nền:*

- Cao độ san nền tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố;

- Các lô đất đặt công trình vẽ đường mức tới sân công trình, san lấp độ dốc nền từ 0,3%÷10%, thuận lợi cho việc thoát nước mặt và việc đặt công trình xây dựng.

*11.2. Giao thông:* Tuân thủ quy hoạch chung thành phố; quy hoạch mới, mở rộng mặt cắt một số tuyến đường; quy hoạch mới các vị trí bãi đỗ xe để đảm bảo tổ chức giao thông, cụ thể:

a. Đường cấp đô thị:

- Đường tỉnh 378 (mặt cắt 8-8): 10.00m và hành lang bảo vệ đê.
- Đường liên khu vực: (mặt cắt 6-6): chỉ giới đường đỏ 15,50m.

b. Đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực:
  - + Mặt cắt 4-4: chỉ giới đường đỏ 24m;
  - + Mặt cắt 5-5: chỉ giới đường đỏ 22m;
  - + Mặt cắt 6-6: chỉ giới đường đỏ 15,50m;
  - + Mặt cắt 9-9: chỉ giới đường đỏ 35m ;
  - + Mặt cắt 10-10: chỉ giới đường đỏ 34m.
- Đường khu vực:
  - + Mặt cắt 6-6: chỉ giới đường đỏ 15,50m.

c. Cấp nội bộ:

- + Mặt cắt 6-6: chỉ giới đường đỏ 15,50m;
- + Mặt cắt 7-7: chỉ giới đường đỏ 13m;
- + Mặt cắt 11-11: chỉ giới đường đỏ 11,50m.

d. Bãi đỗ xe công cộng:

- Quy hoạch 18 bãi đỗ xe công cộng, tổng diện tích 3,67ha nằm tại các vị trí đầu mỗi cửa tuyến đường.

- Khuyến khích bố trí các bãi đỗ xe tĩnh tại các khu cây xanh, vườn hoa; khu vui chơi; các công trình công cộng; khu nhà ở,...

*11.3. Cấp nước:*

- Nguồn cấp: Nhà máy nước Thành phố Hưng Yên 1 (công suất: 5.000 - 10.000m<sup>3</sup>/ngày đêm) và nhà máy nước Thành phố Hưng Yên 2 (công suất: 10.000 - 60.000m<sup>3</sup>/ngày đêm).

- Hạng cứu hỏa được đầu nối với đường ống phân phối có đường kính từ D110 trở lên; bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc các trục đường lớn; khoảng cách giữa các hạng cứu hỏa từ 120m đến 150m. Các công trình cao tầng có hệ thống cấp nước chữa cháy riêng.

*11.4. Cấp điện:*

a. Nguồn cấp: Theo Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên, khu vực lập quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 110/22kV Hưng Yên 2, công suất 2x63mVA nằm ở phía Đông.

b. Mạng trung thế:

- Trên cơ sở các tuyến cáp trục 22kV đã xác định trong Quy hoạch vùng huyện Kim Bảng với nguồn cấp từ 2 trạm biến áp 110kV nêu trên, thiết kế các tuyến cáp 22kV đi ngầm theo các tuyến đường quy hoạch.

- Các tuyến cáp trục 22kV được thiết kế theo mạng vòng, các tuyến cáp 22kV ở chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 60%-70% công suất so với công suất mang cực đại cho phép để đảm bảo an toàn cấp điện khi sự cố. Dây cáp 22kV dùng dây cáp ngầm khô ruột đồng cách điện XLPE, ứng với công suất mang tải từ 7-14MW trong điều kiện bình thường.

- Các tuyến cáp 22kV được thiết kế đảm bảo khi bố trí các trạm hạ thế 22/0,4kV trong các khu quy hoạch có bán kính phục vụ không quá 300m.

c. **Chiếu sáng:** Giải pháp chiếu sáng và các trang thiết bị chiếu sáng đảm bảo yêu cầu mỹ quan đô thị, tạo hình ảnh đặc trưng riêng của khu; thiết kế riêng các trang thiết bị chiếu sáng (mẫu đèn, chóa đèn...) và thống nhất sử dụng chung cho toàn khu.

**11.5. Mạng lưới thông tin liên lạc:** Tùy theo chức năng sử dụng của từng ô đất sẽ có các chỉ tiêu tính toán cụ thể. Khu vực công cộng có lượng thuê bao lớn sẽ được phục vụ thêm bằng các tổng đài nội bộ. Các khu vực chức năng đô thị sẽ được phân phối tín hiệu bởi các tủ cáp chờ.

**11.6. Thoát nước mưa:**

- Lưu vực thoát nước: hướng thoát nước chủ yếu từ Đông Bắc xuống Tây Nam.

- Hướng thoát nước chính: thoát xuống kênh mương hiện trạng rồi thoát trực tiếp ra sông Hồng.

- Bố trí 08 hồ điều hòa có ký hiệu S1.1 đến S2.4 (diện tích mặt nước là 19,57ha). Thông số mực nước khống chế chuỗi hồ điều hòa như sau:  $H_{max}=6.00m$ ;  $H_{mntx}=5.50$ ;  $H_{min}=3,50m$  cao độ đáy hồ  $Z=3.00m$ .

- Xây dựng hệ thống thoát nước gồm các tuyến cống có đường kính 800mm -1500mm.

- Đối với khu vực dân cư hiện có, bố trí rãnh bao phù hợp để thu gom nước mặt xung quanh và thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

**11.7. Thoát nước thải, rác thải và nghĩa trang:**

a. **Thoát nước thải:**

- Hướng thoát nước: Khu vực lập quy hoạch được thu gom bằng hệ thống cống sau đó đưa về trạm xử lý nước thải ở phía Đông Bắc khu vực quy hoạch.

- Trạm xử lý: Bố trí trạm xử lý nước thải ở phía Đông Bắc (công suất:  $3.220m^3/ngày\ đêm$ ).

- Nước thải được thu gom vào hệ thống cống có đường kính 300mm-400mm, dẫn về trạm xử lý nước thải trước khi xả ra môi trường. Trên tuyến thu gom có bố trí các trạm bơm chuyển bậc.

b. **Quản lý chất thải rắn:**

- Tại khu vực xây dựng mới có đường xá rộng, thuận tiện cho xe cơ giới ra vào, áp dụng hình thức cho xe thu gom đi theo lịch trình đã định.

- Tại khu vực làng xóm có đường ngõ nhỏ hẹp, áp dụng hình thức sử dụng xe đẩy tay loại nhỏ để thu gom, sau đó tập kết tại một địa điểm chung.

- Chất thải được chuyên chở đến nơi xử lý chất thải rắn của thành phố.

c. **Nhà vệ sinh công cộng:**

Bố trí nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác. Tại các khu vực có giá trị đặc biệt về cảnh quan đô thị, công viên,... xây dựng nhà vệ sinh công cộng ngầm. Khoảng cách giữa các nhà vệ sinh công cộng trên các trục phố chính trung bình khoảng 1.500m.

d. Nghĩa trang:

- Trước mắt, các khu mộ hiện có nằm rải rác được tập kết tạm về các nghĩa trang tập trung của xã. Các nghĩa trang tập trung được cải tạo, có hành lang cây xanh cách ly và hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

- Giai đoạn tiếp theo, thực hiện theo quy hoạch nghĩa trang của thành phố.

**12. Đánh giá môi trường chiến lược:** Các giải pháp quy hoạch, giảm thiểu và quản lý tác động môi trường:

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

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

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

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

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

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

**13. Dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

a. Dự án ưu tiên đầu tư:

- Các khu vực phát triển đột đầu gồm: Các khu vực phía Bắc giáp Phường Hồng Châu; Khu vực tiếp giáp trực trung tâm xã, các khu vực tiếp cận các khu hành chính của xã Quảng Châu, các khu vực dân cư hiện trạng đã ổn định.

- Các dự án ưu tiên đầu tư:

+ Nâng cấp, cơ sở vật chất các khu vực hành chính công, công trình công cộng... đáp ứng tiêu chí đơn vị cấp phường trong tương lai gần.

+ Phát triển dịch vụ đồng bộ tại trung tâm các đơn vị ở, ưu tiên xã hội hóa đầu tư.

+ Xây dựng các tuyến đường chính khu vực, đường khu vực, đường nội bộ đã được xác định trong quy hoạch chung thành phố và quy hoạch phân khu.

+ Nâng cấp, cải tạo các tuyến đường hiện trạng, đồng bộ cùng hệ thống cấp thoát nước, cấp điện.

b. Nguồn lực thực hiện: Từ nguồn ngân sách Nhà nước, nguồn vốn xã hội hóa và các nguồn vốn hợp pháp khác.

**Điều 2.** Ban hành "*Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên*" kèm theo Quyết định này.





**Điều 3. Tổ chức thực hiện:**

1. Phòng Quản lý Đô thị thành phố: Cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị đã được phê duyệt cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; lập kế hoạch cắm mốc giới, lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới trình UBND thành phố ban hành, phê duyệt và tổ chức triển khai cắm mốc giới đồ án quy hoạch phân khu. Thực hiện quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố: Chủ trì, phối hợp với UBND xã Quảng Châu rà soát, cập nhật quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch được duyệt.

3. UBND xã Quảng Châu:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu được duyệt;
- Kiểm tra, giám sát công tác quản lý xây dựng trên địa bàn theo quy hoạch được duyệt; tham gia quản lý xây dựng đô thị đảm bảo tuân thủ quy hoạch theo phân cấp và các quy định hiện hành.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Quảng Châu và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;
- Kho Bạc nhà nước tỉnh Hưng Yên;
- Trung tâm Văn hóa và Truyền thanh TP;
- Phòng: QLĐT TP (03 bản để lưu);
- Lưu: VT. *VT*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Doãn Quốc Hoàn**



Tp. Hưng Yên, ngày tháng 9 năm 2023

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000

Khu vực xã Quảng Châu - thành phố Hưng Yên

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18/2023/QĐ-UBND ngày 18/9/2023  
của Ủy ban Nhân dân thành phố Hưng Yên)

### PHẦN I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### MỞ ĐẦU

**Điều 1:** Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên được ban hành kèm theo Quyết định số 18/2023/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND Thành phố Hưng Yên, làm cơ sở để quản lý, kiểm soát xây dựng, chỉnh trang đô thị cũ, phát triển đô thị mới; định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan toàn xã Quảng Châu, bảo vệ và phát huy giá trị cảnh quan đô thị đặc trưng; quy định cụ thể trách nhiệm của các cấp chính quyền.

#### CHƯƠNG I

### CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG, PHÂN CÔNG QUẢN LÝ THỰC HIỆN

**Điều 2:** Quy định chung về đối tượng áp dụng:

Các tổ chức và cá nhân trong ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan trên địa bàn xã có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định này.

Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng cải tạo còn phải tuân thủ theo các quy định khác của pháp luật hiện hành.

**Điều 3:** Căn cứ hồ sơ Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên, Ủy ban nhân dân thành phố Hưng Yên có trách nhiệm hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

**Điều 4:** Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những nội dung của quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Quảng Châu - thành phố Hưng Yên phải được UBND thành phố Hưng Yên quyết định trên cơ sở đồ án phân khu được phê duyệt.

Quy định này xác lập cơ sở cho việc:

- Quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị để đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc.
- Lập và xét duyệt đồ án Thiết kế đô thị, các Quy hoạch chuyên ngành (Hạ tầng, cây xanh...), triển khai các dự án đầu tư, thiết kế các công trình trong phạm vi khu vực nghiên cứu.
- Lập kế hoạch, chương trình đầu tư và xây dựng hàng năm, ngắn hạn và dài hạn của khu vực.

## CHƯƠNG II

### CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ RANH GIỚI, QUY MÔ DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT, DÂN SỐ XÃ

**Điều 5:** Ranh giới: Phân khu nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Phường Hồng Châu, thành phố Hưng Yên.
- Phía Nam giáp: Sông Hồng và đất nông nghiệp xã Hoàng Hanh.
- Phía Đông giáp: Dân cư hiện trạng xã Hồng Nam.
- Phía Tây giáp: Sông Hồng.

**Điều 6:** Quy định chung về quy mô diện tích:

- Quy mô diện tích toàn xã Quảng Châu khoảng: 835,00ha. Trong đó gồm:  
+ Quy mô diện tích phần Dự án Khu đô thị Phục dựng Phố Hiến (được nghiên cứu trong dự án riêng) khoảng: 554,29 ha.

+ Trong dự án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên chỉ nghiên cứu lập quy hoạch phần **Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch mới khoảng: 281,13 ha** (sau khi trừ diện tích nằm trong Quy hoạch Khu đô thị Phục dựng Phố Hiến).

**Điều 7:** Quy định chung về tính chất:

- Là khu đô thị, dịch vụ, thương mại và nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường.
- Là không gian đô thị mới gắn với các chức năng mở rộng như chức năng dịch vụ thương mại, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục đào tạo,...
- Là khu vực xanh kết hợp với khu sinh thái và du lịch.

**Điều 8:** Quy định chung về dân số:

- Dân số hiện trạng: Khoảng 10.047 người .
- Dân số dự kiến đến 2035: Khoảng 14.000-16.000 người.

*rb*

### CHƯƠNG III CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ HẠ TẦNG XÃ HỘI

**Điều 9:** Các quy định chung về các đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở:

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch tại bản vẽ là các chỉ tiêu của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch hoặc lập dự án ở giai đoạn sau, có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế (kể cả trường hợp sử dụng các tiêu chuẩn nước ngoài) phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

Phát triển cơ sở hạ tầng xã hội phải xây dựng theo mô hình phân cấp phù hợp với mục tiêu phát triển và tính chất của khu vực.

1) Các khu vực xây dựng đô thị mới phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, các giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở: liền kề, biệt thự, nhà vườn... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

- Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai ở giai đoạn cần nghiên cứu dành đủ quỹ đất, đảm bảo cơ cấu diện tích sàn xây dựng theo quy định, ưu tiên giải quyết các nhu cầu theo thứ tự sau: tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; đấu giá quyền sử dụng đất; nhà ở thương mại... Trong quỹ đất nhà ở xây dựng sẽ bố trí các dự án nhà ở xã hội (ngoài quỹ đất 20% trong các dự án phát triển khu nhà ở), vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau. Các khu vực giáp ranh giới đất làng xóm hiện có, ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

- Tổ chức không gian đơn vị ở hoàn chỉnh, đảm bảo bố trí đầy đủ các chức năng: ở, dịch vụ công cộng, cây xanh sân chơi, giao thông tĩnh.

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu và các quy định quản lý theo đồ án được duyệt.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng tuân thủ theo quy định của khu vực. Khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu.

- Đối với các khu ở mới (công trình hỗn hợp, chung cư cao cấp, nhà liền kề, biệt thự và chung cư thấp tầng): Phải được nghiên cứu tạo ra được bộ mặt kiến trúc đẹp cho đô thị.

- Kiểm soát tình hình nhà ở riêng lẻ do dân tự xây để đảm bảo tuân thủ quy hoạch, tạo hình ảnh kiến trúc đẹp, có bản sắc cho khu vực.

2) Khu đô thị cũ, khi cải tạo chỉnh trang cần đảm bảo các yêu cầu sau:

- Tuân thủ nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

- Khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh) không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng.

- Khu vực có các khu ở, nhà ở trên mặt phố đang xuống cấp, chính quyền đô thị phải xây dựng kế hoạch cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới theo quy định hiện hành, đồng thời có phương án hỗ trợ trong trường hợp cần thiết.

- Đối với các khu dân cư cũ: Cải tạo nâng cấp khu dân cư chú trọng đến việc tôn tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khớp nối đồng bộ với các khu ở mới (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước...) quan tâm đến giải pháp bố cục cây xanh sân vườn, tạo cảnh quan đô thị.

3) Khu vực đô thị gần đường dây truyền tải điện, đường ống ngầm, căn cứ quân sự: việc xây dựng mới, chỉnh trang công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ theo quy định an toàn đối với hành lang bảo vệ giao thông đường bộ, đường dây truyền tải điện, đường ống ngầm, độ cao tĩnh không và tuân thủ các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 10.** Quy định chung về dịch vụ thương mại, y tế giáo dục, thể dục thể thao:

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu và các quy định quản lý theo đồ án được duyệt.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc màu sắc vật liệu sử dụng tuân theo quy định của khu vực. Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc công trình có không gian lớn, linh động kết hợp với kiểu dáng hiện đại.

**Điều 11.** Quy định chung về các khu trung tâm hành chính và các khu công cộng đặc thù khác:

- Không gian, cảnh quan các khu trung tâm hành chính và các khu công cộng đặc thù về vui chơi giải trí, thể dục thể thao, di tích lịch sử phải được quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu và các quy định quản lý theo đồ án được duyệt.

- Các khu vực đô thị có tính chất đặc thù phải thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo cơ cấu không gian và phù hợp chức năng sử dụng.

- Những công trình kiến trúc đô thị mang ý nghĩa lịch sử, văn hóa quốc gia hoặc của địa phương, công trình tôn giáo, tín ngưỡng tượng đài danh nhân, những biểu tượng văn hóa đô thị thì chính quyền đô thị phải có quy định quản lý riêng. Bảo tồn đối với các di sản, kiểm soát việc xây dựng mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

#### CHƯƠNG IV

### CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ KẾT NỐI GIỮA HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG KHU VỰC VỚI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT CHUNG CỦA ĐÔ THỊ

**Điều 12.** Sự kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên- tỉnh Hưng Yên đến năm 2035 và đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên đã được phê duyệt.

## CHƯƠNG V

### CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ KIỂM SOÁT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ ĐỐI VỚI HỆ SINH THÁI TỰ NHIÊN, ĐỊA HÌNH CẢNH QUAN, NGUỒN NƯỚC, KHÔNG KHÍ, TIẾNG ỒN...

**Điều 13.** Hệ sinh thái tự nhiên, địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn... phải được quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt:

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong đô thị phải được bảo vệ nghiêm ngặt, đảm bảo đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

- Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị (như hồ, sông suối, kênh rạch, đầm trũng,...).

## CHƯƠNG VI

### CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ CÁC KHU CHỨC NĂNG ĐẶC THÙ KHÁC

**Điều 14.** Các công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác khi lập quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan. Việc lập dự án đầu tư, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo Luật Di sản Văn hóa và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 15.** Quy định chung về các khu Quốc phòng - an ninh:

1) Đối với đất Quốc phòng - an ninh, được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về Quốc phòng - an ninh, đồng thời hạn chế ảnh hưởng tối đa đến việc phát triển đô thị tại khu vực.

2) Tuân thủ theo quy định tại nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

**Điều 16.** Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và khu mộ hiện có tại các khu vực không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập đến khu vực nghĩa trang tập trung của quận, lâu dài về khu vực nghĩa trang chung của thành phố. Trong giai đoạn quá độ, không phát triển mở rộng các nghĩa địa hiện có, tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải xây tường rào bao quanh, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

**Điều 17.** Các khu công trình kỹ thuật đầu mối cần phải được quản lý theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt về môi trường, mỹ quan và kết nối đồng bộ.

*rl*



## Phần II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### CHƯƠNG I

#### CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ RANH GIỚI, QUY MÔ DIỆN TÍCH, QUY ĐỊNH VỀ MẬT ĐỘ DÂN CƯ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ, NGUYÊN TẮC KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VỀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, YÊU CẦU VỀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

**Điều 18.** Quy định cụ thể về đơn vị ở:

1) Quy định về quy mô diện tích đất đơn vị ở:

- Quy mô đất ở mới: 26,6 ha.
- Quy mô dân số trong khu vực khoảng: 15.000 người.

2) Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất ở: 40 ÷ 60 m<sup>2</sup>/người.
- Đất công cộng đô thị: ≥4 m<sup>2</sup>/người.
- Đất giáo dục tối thiểu khoảng 15 m<sup>2</sup>/chỗ.
- Đất cây xanh công viên tối thiểu: 5m<sup>2</sup>/người.
- Đất cây xanh đơn vị ở tối thiểu: 2m<sup>2</sup>/người.
- Đất bãi đỗ xe tối thiểu: 2.5m<sup>2</sup>/ người.
- Đất đường giao thông chiếm khoảng 18%-30% tổng diện tích đất lập quy hoạch; mật độ đường đạt khoảng 10-13,3km/mkm<sup>2</sup>.
- Cây xanh đường: Trồng cây xanh trên các tuyến đường phố từ cấp khu vực trở lên.

- Đất mặt nước (ao, hồ,...) theo thực tế và nguyên tắc bố trí.

3) Quy định về ranh giới đơn vị ở

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng, nghiên cứu cơ cấu phương án chọn và quá trình đề xuất nguyên tắc, giải pháp phân bố sử dụng đất, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được định hướng quy hoạch với 2 đơn vị ở:

- Đơn vị ở số 1:

+ Quy mô đất đai khoảng: 159,94 ha; quy mô dân số khoảng 8.268 người.

Tính chất phân khu: khu trung tâm hành chính hiện hữu, Văn hóa, Thương mại - Dịch vụ, Khu ở mới, cải tạo chỉnh trang, đầy đủ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở, kế thừa văn hóa, bản sắc địa phương;

- Đơn vị ở số 2:

+ Quy mô đất đai khoảng: 121,19 ha; quy mô dân số khoảng 6.732 người.

+ Tính chất phân khu: Khu vực đô thị hiện hữu có trung tâm công cộng, văn hóa mới, dân cư hiện hữu, cây xanh (cây xanh đô thị, công viên, cảnh quan, quảng trường, sân chơi TDTT đơn vị ở), công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đồng bộ;

*rl*



## 4) Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị nhóm nhà ở.

Hạng mục	Quy định quản lý
<b>Đất ở mới</b>	
Quy mô	- Tổng diện tích đất ở mới: 26,6 ha.
Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất	- Kiểm soát mật độ, tránh phá vỡ cấu trúc chung của đô thị. - Xây dựng mật độ: 60%. - Hệ số sử dụng đất: 3 lần.
Tầng cao xây dựng	- Xây dựng công trình cao tối đa 05 tầng.
Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	- Khuyến khích gia tăng khoảng lùi phía trước để mở rộng không gian cảnh quan xanh. - Đồng nhất khoảng lùi trên cùng tuyến phố.

## 5) Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển nhóm nhà ở:

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất nhóm nhà ở phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong đồ án.

- Kiểm soát, phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan nhóm nhà ở phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc nhóm nhà ở.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu ở phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật đã được quy định trong đồ án.

- Việc xây dựng công trình trong các nhóm nhà ở phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

- Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch với giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng... theo quy định phù hợp với từng đường phố, trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp phép xây dựng và thi công theo đúng giấy phép được cấp có thẩm quyền phê duyệt (những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định phải có hồ sơ đăng ký công trình xây dựng với cơ quan có thẩm quyền) đồng thời phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng đô thị.

## 6) Quy định quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan nhóm nhà ở:

## a. Quản lý về không gian kiến trúc:

- Công trình nhà ở cao tầng được kết hợp với hệ thống dịch vụ.

- Công trình nhà biệt thự được kết hợp với du lịch sinh thái nghỉ dưỡng.

- Công trình nhà vườn được kết hợp với du lịch.

- Các khu ở ven sông, hồ được kết hợp với không gian tự nhiên.

- Các công trình lô phố được kết hợp với dịch vụ...

- Đối với các công trình nhà ở thấp tầng, biệt thự sinh thái phải có lưới đường linh hoạt, tận dụng tối đa cơ hội tiếp xúc với không gian mở, cảnh quan xanh xung quanh. Lưới đường cụt sẽ tạo nên không gian độc lập, chất lượng cuộc sống cao.

## b. Quản lý cảnh quan:

- Công trình ở được kết hợp với cảnh quan tự nhiên theo các khu vực cảnh quan ven hồ, cảnh quan ven sông, cảnh quan sinh thái.

- Khu ở được kết hợp với cảnh quan nhân tạo theo các trục cảnh quan trung tâm hành chính chính trị, trục cảnh quan trung tâm thương mại, trục cảnh quan khu vực sản xuất.

## 7) Quy định về hạ tầng kỹ thuật nhóm nhà ở:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, buru chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với quy hoạch tổng thể. Cốt xây dựng phù hợp với từng khu vực riêng khi có thiết kế được duyệt, phù hợp với đặc điểm địa hình và cốt san nền không chế từng khu vực của quy hoạch.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo dự án, tránh việc đào đường nhiều lần.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và thoát nước bản riêng biệt.

- Đối với sân nhà, tầng cao nhà, mặt đứng kiến trúc phải xây dựng đảm bảo theo hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt.

## 8) Quy định về bảo vệ môi trường nhóm nhà ở:

- Trong các nhóm nhà ở phải có vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ.

- Trong các nhóm nhà ở phải đặt các điểm thu gom rác thải trung chuyển hợp lý theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Các khu nhà ở có hệ thống thu gom rác và các điểm tập trung rác hợp lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Nhà ở xây dựng cách điểm tập trung rác lớn hơn 50m và có trồng cây xanh cách ly, các khu ở phải có sân chơi, vườn hoa khuôn viên.

- Các hộ dân phải xây dựng hệ thống vệ sinh theo tiêu chuẩn đô thị, xây dựng vệ sinh tự hoại và dẫn nước thải vệ sinh đó qua lắng lọc, xử lý rồi mới được dẫn vào hệ thống thoát nước chung.

**Điều 19. Quy định cụ thể về khu công trình công cộng:**

## 1) Đối với đất công cộng đô thị

Hạng mục	Quy định quản lý
<b>Đất công cộng đô thị</b>	
Quy mô	- Tổng diện tích đất công cộng đô thị: 0,67 ha.
Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất	- Kiểm soát mật độ, tránh phá vỡ cấu trúc chung của đô thị. - Xây dựng mật độ: 40%. - Hệ số sử dụng đất: 2,8 lần.
Tầng cao xây dựng	- Xây dựng công trình cao tối đa 07 tầng.

*th*

Hạng mục	Quy định quản lý
Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	- Khuyến khích gia tăng khoảng lùi phía trước để mở rộng không gian cảnh quan xanh. - Khoảng lùi 6m.

## 2) Đối với đất công cộng đơn vị ở:

- Giáo dục trường học mầm non, cấp tiểu học, trung học cơ sở, dịch vụ hàng ngày, trạm y tế, trung tâm y tế, nhà văn hoá, trung tâm văn hoá - thể thao, đất cơ quan.

Hạng mục	Quy định quản lý
<b>Đất giáo dục</b>	
Quy mô	- Tổng diện tích đất giáo dục: 4,01 ha. Trong đó: - Tổng diện tích đất trường mầm non: 1,15 ha. - Tổng diện tích đất trường tiểu học: 1,62 ha. - Tổng diện tích đất trường THCS: 1,24 ha.
Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất	- Kiểm soát mật độ, tránh phá vỡ cấu trúc chung của đô thị. - Xây dựng mật độ: 40%. - Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.
Tầng cao xây dựng	- Xây dựng công trình cao tối đa 03 tầng.
Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	- Khuyến khích gia tăng khoảng lùi phía trước để mở rộng không gian cảnh quan xanh. - Khoảng lùi 6m.
<b>Đất y tế</b>	
Quy mô	- Tổng diện tích đất y tế: 0,36 ha.
Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất	- Kiểm soát mật độ, tránh phá vỡ cấu trúc chung của đô thị. - Xây dựng mật độ: 40%. - Hệ số sử dụng đất: 2 lần.
Tầng cao xây dựng	- Xây dựng công trình cao tối đa 05 tầng.
Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	- Khuyến khích gia tăng khoảng lùi phía trước để mở rộng không gian cảnh quan xanh.
<b>Đất văn hoá</b>	
Quy mô	- Tổng diện tích đất văn hoá: 1,70 ha.
Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất	- Kiểm soát mật độ, tránh phá vỡ cấu trúc chung của đô thị. - Xây dựng mật độ: 40%. - Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.
Tầng cao xây dựng	- Xây dựng công trình cao tối đa 03 tầng.
Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	- Khuyến khích gia tăng khoảng lùi phía trước để mở rộng không gian cảnh quan xanh. - Khoảng lùi 6m đối với Trung tâm văn hoá – thể dục thể thao.

Hạng mục	Quy định quản lý
<b>Đất cơ quan</b>	
Quy mô	- Tổng diện tích đất cơ quan: 0,21 ha.
Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất	- Kiểm soát mật độ, tránh phá vỡ cấu trúc chung của đô thị. - Xây dựng mật độ: 40%. - Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.
Tầng cao xây dựng	- Xây dựng công trình cao tối đa 03 tầng.
Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	- Khuyến khích gia tăng khoảng lùi phía trước để mở rộng không gian cảnh quan xanh.

3) Đối với đất hỗn hợp (Thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở...):

Hạng mục	Quy định quản lý
<b>Đất hỗn hợp</b>	
Quy mô	- Tổng diện tích đất hỗn hợp: 6,39 ha.
Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất	- Kiểm soát mật độ, tránh phá vỡ cấu trúc chung của đô thị. - Xây dựng mật độ: 40%. - Hệ số sử dụng đất: 2,8 lần.
Tầng cao xây dựng	- Xây dựng công trình cao tối đa 7 tầng.
Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	- Khuyến khích gia tăng khoảng lùi phía trước để mở rộng không gian cảnh quan xanh. - Đồng nhất khoảng lùi trên cùng tuyến phố. - Khoảng lùi 6m.
<b>Đất dịch vụ</b>	
Quy mô	- Tổng diện tích đất dịch vụ: 1,15 ha.
Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất	- Kiểm soát mật độ, tránh phá vỡ cấu trúc chung của đô thị. - Xây dựng mật độ: 40%. - Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.
Tầng cao xây dựng	- Xây dựng công trình cao tối đa 3 tầng.
Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	- Khuyến khích gia tăng khoảng lùi phía trước để mở rộng không gian cảnh quan xanh. - Khoảng lùi 3m.

4) Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển khu công cộng:

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu công cộng phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong đồ án.

- Kiểm soát, phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan khu công cộng phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu công cộng.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu công cộng phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật đã được quy định trong đồ án.

- Việc xây dựng công trình trong các khu công cộng phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

5) Quy định quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan khu công cộng:

a. Quản lý về không gian kiến trúc:

- Đối với công trình hành chính: được tổ chức hệ thống công trình với hình khối đơn giản, kết hợp với không gian cây xanh, mặt nước.

- Đối với các công trình y tế, văn hoá, giáo dục: được tổ chức hệ thống công trình thấp tầng, tổ hợp hình khối đơn giản, kết hợp với không gian cây xanh.

- Tăng khả năng phục vụ và chất lượng phục vụ cộng đồng của cơ sở y tế:

+ Bổ sung trang thiết bị cần thiết, cải tạo, xây dựng thêm các hạng mục phù hợp với tiêu chuẩn; đảm bảo dễ dàng và thuận tiện tiếp cận về giao thông, cung cấp đủ điện, nước sạch, hệ thống xử lý nước thải và chất thải rắn y tế, không gây ô nhiễm môi trường. Đảm bảo bán kính phục vụ tới các trung tâm y tế/ trạm y tế cấp khu ở.

+ Kiến trúc hiện đại, có tính thẩm mỹ cao. Thiết kế phù hợp với chức năng của công trình, đảm bảo sử dụng thuận tiện trong quá trình vận hành. Tổ chức không gian xanh với tỷ lệ cao tạo môi trường thông thoáng.

- Hệ thống trung tâm nhà văn hóa, thể dục thể thao: Thiết kế không gian thoáng rộng, hình thức kiến trúc hiện đại mang tính nghệ thuật cao, là điểm nhấn cảnh quan đô thị. Bố trí không gian cây xanh, thảm cỏ lớn kết hợp với các sân tập ngoài trời đảm bảo cho các hoạt động của người dân.

- Đối với công trình nhà văn hóa: Thiết kế kiến trúc hiện đại, màu sắc đa dạng tạo điểm nhấn cho đơn vị ở. Tổ chức không gian cây xanh sân vườn kết hợp với công trình để tạo tổng thể không gian hài hòa thoáng đãng.

- Đối với công trình trường học: cách ly khỏi các tuyến đường chính khu vực để tránh ồn, có kết nối chặt chẽ với không gian mở xung quanh để tạo chất lượng cao cấp về môi trường làm việc và học tập. Công trình xây dựng theo phong cách kiến trúc hiện đại, tổ chức không gian thoáng rộng. Đảm bảo mật độ cây xanh cao để tạo môi trường học tập tốt nhất cho học sinh. Màu sắc công trình tươi sáng, phù hợp với tính chất chức năng của từng cấp trường, từng hạng mục công trình trong khuôn viên trường, tạo không gian phong phú đa dạng trong tổng thể kiến trúc toàn khu vực...

- Đối với khu thương mại - dịch vụ: được tổ chức hệ thống công trình với hình khối hiện đại. Bố trí các cao ốc văn phòng, dịch vụ thương mại kết hợp không gian mở tạo các trục đi bộ. Công trình thương mại dịch vụ, công cộng có hình thức kiến trúc xanh. Đối với hình thức kiến trúc các chi tiết trên mặt đứng, lựa chọn các loại hình phù hợp với điều kiện khí hậu và đồng bộ các cảnh quan xung quanh.

- Tổ hợp công trình thương mại - dịch vụ, hỗn hợp là những điểm nhấn đem lại cho không gian giá trị về thị giác. Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo, hệ thống cây xanh, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Hình thành lên các tuyến phố thương mại, tuyến phố đi bộ có sự đồng nhất khoảng lùi, đồng nhất kiến trúc trên cùng tuyến phố, đồng bộ tránh khập khiễng, hài hoà nhưng vẫn tạo được điểm nhấn.

- Đối với công trình công cộng: Tổ chức thành nhóm công trình mang tính chất điểm nhấn đô thị. Chú trọng việc thiết kế đô thị cho khu vực này. Các công trình sẽ được thiết kế theo một cụm tổng thể, mang tính thống nhất cao. Đặc biệt tận dụng các cảnh quan đô thị.

- Trên cơ sở công trình hiện có cần nghiên cứu đối với một số công trình quan trọng tại khu Trung tâm. Đặc biệt là quy hoạch sân, vườn cây phía trước tạo bộ mặt kiến trúc mới cho công trình.

#### b. Quản lý về cảnh quan:

- Đối với cảnh quan trung tâm hành chính: tổ chức dạng phân tán, phân chia rõ ràng từng không gian chức năng, cây xanh được bố trí trong từng không gian chức năng.

- Đối với trục cảnh quan khu thương mại - dịch vụ: bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình; khuyến khích sử dụng các giải pháp kiến trúc xanh, kiến trúc bền vững nhằm góp phần giảm thiểu hiệu ứng nhà kính, ưu tiên sử dụng năng lượng tự nhiên (năng lượng gió, năng lượng mặt trời).

- Tăng diện tích phủ xanh trong khuôn viên công trình, đặc biệt các công trình có diện tích lô đất lớn như khách sạn, công trình công cộng,... Trang trí sử dụng hoa, cây xanh bản địa, tạo mặt đứng tuyến phố sinh động và hài hòa.

- Hình thành các hàng hiên tại khu vực mặt tiền các công trình hoạt động dịch vụ nhỏ lẻ trên tuyến phố. Trang trí sử dụng hoa, cây xanh bản địa, tạo mặt đứng tuyến phố sinh động và hài hòa.

#### 6) Quy định về hạ tầng kỹ thuật khu công cộng:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, bur chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Cốt nền của các khu vực cần được đánh giá và được thiết kế cốt nền đảm bảo thoát nước và không ảnh hưởng các công trình lân cận.

- Các trung tâm công cộng cấp đô thị đều có bãi để xe. Tùy theo từng khu vực quy mô để bố trí một cách hợp lý.

- Đối với các công trình trung tâm lớn cần phải có thiết kế chiếu sáng phù hợp với ngoại thất công trình vừa đảm bảo an toàn vừa tạo cảnh quan đô thị.

*nh*

7) Quy định về bảo vệ môi trường khu công cộng:

- Trong các khu công cộng phải có vườn hoa, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ.

- Cây xanh khu trung tâm công cộng cần trồng nhiều chủng loại cây xanh trang trí, tạo ra nhiều không gian tạo cảnh quan môi trường phong phú.

- Các khu trung tâm phải có hệ thống thu gom rác được thiết kế thuận lợi, bố trí trên các vị trí đường nhánh và gần các đầu mối giao cắt đường đô thị.

- Trong các khu công cộng phải đặt các điểm thu gom rác thải trung chuyển hợp lý theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

**Điều 20.** Quy định cụ thể về khu cây xanh- thể dục thể thao:

- Quảng trường, công viên cây xanh cảnh quan, công viên cây xanh hồ điều hoà, công viên vườn hoa đơn vị ở, sân thể dục thể thao, cây xanh thể dục thể thao.

- Tầng cao 1 tầng.

- Mật độ xây dựng 5%.

1) Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển khu cây xanh - thể dục thể thao:

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu cây xanh - thể dục thể thao phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong đồ án.

- Kiểm soát, phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan khu cây xanh - thể dục thể thao phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu cây xanh- thể dục thể thao.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu cây xanh- thể dục thể thao phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật đã được quy định trong đồ án.

-Việc xây dựng công trình trong các khu cây xanh - thể dục thể thao phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

2) Quy định về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan khu cây xanh - thể dục thể thao:

- Bao gồm các công viên chính và các không gian mở công cộng rải rác trong các khu ở được kết nối thành một hệ thống không gian liên mạch, xuyên suốt. Hệ thống không gian cây xanh không những mang lại môi trường sống chất lượng cao, mà còn giúp ích cho việc tạo ra môi trường bền vững.

- Cây xanh cách ly dọc các khu vực cần cách ly giữa khu ngoài dân dụng (công nghiệp, bến bãi, công trình kỹ thuật đầu mối, các khu vực gây ô nhiễm, nghĩa trang...) với khu dân dụng.

a. Quản lý về không gian kiến trúc:

- Đối với không gian kiến trúc trong khu cây xanh - thể dục thể thao cần phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt về các chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực đặc thù hình thức kiến trúc đặc thù.

- Các công trình mang tính đặc thù khác như đài phun nước, tiểu cảnh, trang trí trong vườn hoa, công viên, phải có quy mô, hình dáng, chất liệu, phù hợp với cảnh quan, điều kiện thực tế và thể hiện được đặc trưng văn hóa của vùng, miền.

- Đối với cảnh quan khu vực sinh thái: được tổ chức trục không gian cây xanh và kết nối khu nhà ở sinh thái với mặt nước.

- Các công trình kiến trúc phải được xây dựng đẹp, phong phú về hình dáng, chỉ được phép xây dựng các công trình theo quy hoạch đã được duyệt và tuân thủ theo quy định trong quy định này.

- Đối với các khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao, các khu sinh thái có hình thức hiện đại, tiện nghi và an toàn, có tính liên hệ với nhau một cách hợp lý, tiện lợi cho việc tổ chức các sự kiện thể thao.

#### b. Quản lý về cảnh quan:

- Đối với cảnh quan trong khu cây xanh - thể dục thể thao phải được khai thác sử dụng theo quy hoạch được phê duyệt. Cây cổ thụ trong đô thị phải được bảo vệ quản lý theo quy định.

- Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với tính chất, chức năng của đô thị để tạo nét đặc trưng riêng.

- Đối với cảnh quan nhân tạo phải được thiết kế, khai thác, sử dụng hài hòa với tính chất, chức năng đô thị và đặc điểm của vùng miền.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong đô thị phải được bảo vệ nghiêm ngặt, duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực. Khu vực có ảnh hưởng đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị cần phải được khoanh vùng, hướng dẫn sử dụng và bảo vệ.

- Cấm mọi hoạt động xâm hại, làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, diện mạo tự nhiên, hạn chế tối đa việc thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị.

- Cây xanh: cần được thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực. Quy định cụ thể về loại cây trồng phù hợp với không gian và cách bố trí (chiều cao, khoảng cách) để đảm bảo không che chắn tầm nhìn; không bố trí các biển hiệu quảng cáo, panô, áp phích có diện tích lớn.

- Đối với công viên trung tâm, vườn hoa trồng nhiều loại cây trang trí, có tính thẩm mỹ cao, tại các khu vực ổn định được trồng các loại cây xanh cổ thụ. Trong công viên bố trí trồng cây xanh, cây cảnh tạo các bồn hoa hết hợp với việc bố trí các loại cây chậu ghép có thể thay đổi theo mùa và có chế độ chăm sóc thường xuyên.

- Đối với công viên ven sông, hồ nước, cần tổ chức làm đường ven sông, ven hồ, kết hợp kè đá chống xói lở có lan can cầu bảo vệ người qua lại và tạo mỹ quan cho công viên.

- Cần đưa vào các chi tiết thiết kế mang đậm nét văn hóa khu vực như cổng chào, biển chỉ dẫn. Xây dựng các cụm công trình mỹ thuật, tượng đài trên dải cây xanh vườn hoa công viên.

- Tạo ra điểm nhìn không gian mở hướng cảnh quan mặt nước bắt buộc từ các khu vực quảng trường, vườn hoa trục chính.

*th*



3) Quy định về hạ tầng kỹ thuật khu cây xanh – thể dục thể thao:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, buru chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Các khu công viên trung tâm phải được bố trí bãi đỗ xe theo tiêu chuẩn quy phạm, đồng thời đảm bảo an toàn trật tự nơi công cộng .

- San lấp mặt bằng theo yêu cầu thực tế của mỗi khu vực, khai thác triệt để địa hình thiên nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp.

4) Quy định bảo vệ môi trường khu cây xanh- thể dục thể thao:

- Trong các khu cây xanh - thể dục thể thao phải có vườn hoa, đường dạo, bãi đỗ xe và hệ thống cây xanh, công trình kiến trúc nhỏ bổ trợ.

- Trong các khu cây xanh - thể dục thể thao phải đặt các điểm thu gom rác thải trung chuyển hợp lý theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Hệ thống thu gom rác thải được bố trí tuân thủ theo đúng quy hoạch, không bố trí các công trình công nghiệp ô nhiễm bụi, bản, tiếng ồn gần các khu công viên, cấm thoát nước bản vào các hồ trong khu công viên cây xanh.

5) Quy định về quản lý:

- Các công viên cây xanh được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị.

- Nghiêm cấm việc chặt, phá cây xanh, khai thác đất đá, san ủi mặt bằng bừa bãi trong khu vực dự kiến xây dựng công viên gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên.

**Điều 21.** Quy định cụ thể về khu di tích lịch sử tôn giáo:

1) Quy định về ranh giới khu di tích lịch sử tôn giáo:

Ranh giới hiện tại của các khu di tích lịch sử tôn giáo cơ bản được giữ nguyên.

2) Quy định về quy mô diện tích lịch sử tôn giáo: Xã Quảng Châu có nhiều công trình tôn giáo thuộc di tích lịch sử văn hóa cấp tỉnh, cấp quốc gia:

- Miếu thôn 1 diện tích khoảng 86 m<sup>2</sup>.

- Phủ và Đình thôn 2 diện tích khoảng 1.437 m<sup>2</sup>. (Di tích lịch sử - văn hóa cấp tỉnh).

- Chùa Thôn 2 diện tích khoảng 5.220 m<sup>2</sup>.

- Miếu thôn 4 diện tích khoảng 355 m<sup>2</sup>.

- Đền Hoàng Bà thôn 6 diện tích khoảng 4.330 m<sup>2</sup>. (Di tích lịch sử - văn hóa cấp Quốc gia).

3) Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu di tích lịch sử tôn giáo:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị: tầng cao, mật độ xây dựng trung bình, hệ số sử dụng đất phải tuân theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành

*rb*

4) Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển khu di tích lịch sử tôn giáo:

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu di tích lịch sử tôn giáo phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong đồ án.

- Kiểm soát, phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan khu di tích lịch sử tôn giáo phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu di tích lịch sử tôn giáo.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu di tích lịch sử tôn giáo phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật đã được quy định trong đồ án.

- Việc xây dựng công trình trong các khu di tích lịch sử tôn giáo phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

5) Quy định về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan khu di tích lịch sử tôn giáo:

- Đối với không gian kiến trúc cảnh quan trong khu di tích lịch sử tôn giáo cần tuân thủ các quy định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Việc xây dựng công trình phải được cấp có thẩm quyền cho phép và không được làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường khu vực.

- Các di tích lịch sử văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực phải được bảo vệ theo quyết định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Không gian khu vực bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

- Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước, trong khuôn viên và xung quanh các công trình kiến trúc di tích lịch sử văn hóa, danh thắng phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý, kiểm soát chặt chẽ.

6) Quy định về hạ tầng kỹ thuật khu di tích lịch sử tôn giáo:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, bur chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

7) Quy định về bảo vệ môi trường khu di tích lịch sử tôn giáo:

- Trong các khu di tích lịch sử tôn giáo phải có vườn hoa, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ.

- Trong các khu di tích lịch sử tôn giáo phải đặt các điểm thu gom rác thải trung chuyển hợp lý theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

**Điều 22.** Quy định cụ thể về khu Quốc phòng - an ninh:

1) Quy định về ranh giới khu Quốc phòng - an ninh:

- Các khu vực Quốc phòng - an ninh hiện trạng được giữ nguyên ranh giới. Đối với khu vực chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ quân sự sang dân sự phải được các cấp có thẩm quyền cho phép.

- Các khu quân sự, an ninh, quốc phòng, cơ quan trụ sở, công an quy hoạch vị trí tuân thủ quy hoạch chung Thành phố.

2) Quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất khu Quốc phòng - an ninh: Các chỉ tiêu sử dụng đất: tầng cao trung bình, mật độ xây dựng trung bình, hệ số sử dụng đất phải tuân theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

3) Quy định về nguyên tắc kiểm soát phát triển khu Quốc phòng - an ninh:

- Kiểm soát, phát triển về sử dụng đất khu Quốc phòng - an ninh phải tuân theo các chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy định trong đồ án.

- Kiểm soát, phát triển về không gian, kiến trúc cảnh quan khu Quốc phòng - an ninh phải tuân theo các quy định về quy hoạch kiến trúc khu Quốc phòng - an ninh.

- Kiểm soát phát triển hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường khu Quốc phòng - an ninh phải tuân thủ theo các quy định về quy hoạch kỹ thuật đã được quy định trong đồ án.

- Việc xây dựng công trình trong các khu Quốc phòng - an ninh phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc và hoàn tất các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

4) Quy định về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan khu Quốc phòng - an ninh:

- Đối với không gian kiến trúc cảnh quan trong khu Quốc phòng - an ninh cần tuân thủ các quy định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Việc xây dựng công trình phải được cấp có thẩm quyền cho phép và không được làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường khu vực.

- Công trình phục vụ Quốc phòng - an ninh trong đô thị khi thay đổi chức năng, mục đích sử dụng phải được cấp có thẩm quyền cho phép. Việc xây dựng không được làm ảnh hưởng đến an toàn, cảnh quan và môi trường đô thị.

5) Quy định về hạ tầng kỹ thuật khu Quốc phòng - an ninh:

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xây dựng hệ thống giao thông phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, bưu chính viễn thông, phải tuân thủ theo quy hoạch kỹ thuật được duyệt.

**Điều 23.** Giao thông đô thị:

1) Đường cấp đô thị:

- Đường tỉnh 378 có ký hiệu mặt cắt 8-8, chạy qua phía bắc của dự án. Bao gồm nền đường rộng 10.00m và hành lang bảo vệ đê.

- Đường liên khu có ký hiệu mặt cắt 6-6 có chỉ giới đường đỏ là 15.50m. Bao gồm : hè đường mỗi bên rộng 4.00(m), lòng đường rộng  $3.75 \times 2 = 7.50$ (m).

2) Đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực bao gồm các đường có ký hiệu mặt cắt 4-4, 5-5, 6-6, 9-9, 10-10. Cụ thể như sau:

+ Đường ký hiệu mặt cắt 4-4 có chỉ giới đường đỏ là 24.0m. Bao gồm : hè đường mỗi bên rộng 5.00(m), lòng đường rộng  $7.00 \times 2 = 14.00$ (m).

+ Đường ký hiệu mặt cắt 5-5 có chỉ giới đường đỏ là 22.0m. Bao gồm : hè đường mỗi bên rộng 5.00(m), lòng đường rộng  $6.00 \times 2 = 12.00$ (m)

*Handwritten signature*

+ Đường ký hiệu mặt cắt 6-6 có chỉ giới đường đỏ là 15.50m. Bao gồm : hè đường mỗi bên rộng 4.00(m), lòng đường rộng  $3.75 \times 2 = 7.50$ (m) .

+ Đường ký hiệu mặt cắt 9-9 có chỉ giới đường đỏ là 35.0m. Bao gồm : hè đường mỗi bên rộng 5.00(m), lòng đường rộng  $11.00 \times 2 = 22.00$ (m). Giải phân cách giữa rộng 3.00(m).

+ Đường ký hiệu mặt cắt 10-10 có chỉ giới đường đỏ là 34.0m. Bao gồm : hè đường mỗi bên rộng 5.00(m), lòng đường rộng  $10.50 \times 2 = 21.00$ (m). Giải phân cách giữa rộng 3.00(m).

- Đường khu vực bao gồm các đường có ký hiệu mặt cắt 6-6. Cụ thể như sau:

Đường ký hiệu mặt cắt 6-6 có chỉ giới đường đỏ là 15.5m. Bao gồm : hè đường mỗi bên rộng 4.00(m), lòng đường rộng 7.50(m) .

3) Cấp nội bộ: Đường cấp nội bộ bao gồm các đường phân khu vực có ký hiệu mặt cắt 6-6, 7-7, 11-11. Cụ thể như sau:

- Đường ký hiệu mặt cắt 6-6 có chỉ giới đường đỏ là 15.5m. Bao gồm : hè đường mỗi bên rộng 4.00(m), lòng đường rộng  $3.75 \times 2 = 7.50$ (m).

- Đường ký hiệu mặt cắt 7-7 có chỉ giới đường đỏ là 13.00m. Bao gồm : hè đường mỗi bên rộng 3.00(m), lòng đường rộng  $3.00 \times 2 = 6.00$ (m).

- Đường ký hiệu mặt cắt 11-11 có chỉ giới đường đỏ là 11.50m. Bao gồm : hè đường một bên rộng 3.00(m), lòng đường rộng  $3.75 \times 2 = 7.50$ (m).

4) Bãi đỗ xe công cộng:

- Quy hoạch 18 bãi đỗ xe công cộng, tổng diện tích 3.76 (ha) nằm tại các vị trí đầu mỗi của tuyến đường, phục vụ cho việc giao thông đi lại thuận tiện.

- Ngoài ra, các khu cây xanh bố trí kết hợp với bãi đỗ xe tĩnh phân tán toàn khu đô thị đảm bảo phục vụ.

- Bãi đỗ xe công trình: các công trình xây dựng phải đảm bảo diện tích đỗ xe bản thân theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định có liên quan của Bộ Xây dựng, đồng thời bổ sung tăng thêm diện tích phục vụ nhu cầu vãng lai của khu vực tùy theo chức năng dự án, quy mô, cấp hạng, vị trí xây dựng công trình.

Đối với những công trình công cộng, khu vui chơi giải trí thiết kế riêng bãi đỗ xe trong khu vực công trình, thiết kế bãi đỗ xe công cộng nhỏ kết hợp với khu cây xanh, vườn hoa trong các khu ở.

**Điều 24.** Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hàng lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định sơ bộ hướng tuyến quy hoạch. Cụ thể sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 các tuyến đường hoặc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 25.** Quy định cụ thể về quản lý đối với Chuẩn bị kỹ thuật:

1) San nền:

- Cao độ san nền tuân thủ theo Quy hoạch chung quy định: cốt nền xây dựng không chế  $> +3.50$  m.

*rl*

- Các lô đất đặt công trình lớn, thì tiến hành vẽ đường mức tới sân công trình, xác định cao độ trung bình san lấp độ dốc nền từ 0.3% ÷ 10%, thuận lợi cho việc thoát nước mặt và việc đặt công trình xây dựng.

Phương án thiết kế san nền ở các bước tiếp theo sẽ căn cứ vào cao độ khống chế tìm đường đã thiết kế ở giai đoạn này cũng như yêu cầu thoát nước mưa các lô đất để có phương án thích hợp.

## 2) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Tận dụng địa hình bao gồm các điểm tụ thủy, phân thủy để từ đó xác định các lưu vực thoát nước sao cho phù hợp nhất.

- Hướng thoát nước chính: thoát xuống kênh mương hiện trạng rồi thoát trực tiếp ra sông Hồng.

- Trên cơ sở quy hoạch san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy, sử dụng cống tròn bê tông cốt thép dưới lòng đường và được xây dựng đồng thời với việc xây dựng các tuyến đường giao thông phù hợp.

- Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau, độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng bao gồm các tuyến cống tròn BTCT có  $D=800\text{mm} - D=1500\text{mm}$ , cống hộp  $B \times h=2\text{m} \times 2\text{m}$ ,  $2.5\text{m} \times 2.5\text{m}$ .

- Các ga thăm được bố trí tại các vị trí giao cắt của mạng lưới thoát nước, các vị trí thay đổi đường kính, độ dốc và các vị trí chuyển hướng của mạng lưới đường cống thoát nước.

- Tổ chức mạng lưới thoát nước mưa dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch. Hướng thoát nước được gom về mặt nước trung tâm sau đó thoát ra sông Hồng.

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép bố trí tại vị trí dưới bó vỉa. Trên mạng lưới bố trí các ga thu, ga thăm kết hợp theo khoảng cách từ 25-30m. Các ga thăm được bố trí tại các vị trí giao cắt của mạng lưới thoát nước.

- Các cống thoát nước đặt dưới đường được tính với tải trọng tính toán HL93, chiều dày lớp đất phủ tới đỉnh cống  $\geq 0.5\text{m}$ .

- Bố trí 08 hồ điều hòa có ký hiệu S1.1 đến S2.4 (diện tích mặt nước là 19.57ha). Hồ này bố trí hệ thống cửa phai đóng mở tự động, thoát về kênh mương hiện trạng, đảm bảo thêm khả năng thoát nước cho khu vực. Thông số mực nước khống chế chuỗi hồ điều hòa như sau:  $H_{\text{max}}=6.00\text{m}$ ;  $H_{\text{mntx}}=5.50$ ;  $H_{\text{min}}=3.50\text{m}$  cao độ đáy hồ  $Z=3.00\text{m}$

- Đối với khu vực dân cư hiện có, trong giai đoạn quy hoạch chi tiết 1/500 sẽ có giải pháp bố trí rãnh bao phù hợp để thu gom nước mặt xung quanh và thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

*nh*

**Điều 26.** Quy định cụ thể về quản lý đối với mạng lưới cấp nước:

## 1) Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch:

- Từ nhà máy nước thành phố Hưng Yên 1 và nhà máy nước thành phố Hưng Yên 2 đến, truyền dẫn qua hệ thống ống cấp nước D200 tờ dự án.

- Mạng lưới đường ống phân phối được thiết kế là mạng vòng kết hợp với mạng nhánh (hay còn gọi là mạng cụt). Xây dựng mới mạng vòng đường kính ống D110, D160, D200 đảm bảo cấp nước là liên tục. Mạng lưới cấp nước cho các khu vực tiểu khu sẽ được thể hiện chi tiết ở giai đoạn 1/500 sau này.

## 2) Cấp nước chữa cháy:

- Các họng cứu hỏa được đầu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính từ D110 trở lên và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

- Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới từ 120m đến 150m theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

- Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

- Số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy.

- Lưu lượng nước cấp cho một đám là 15l/s.

## 3) Quản lý, khai thác và sử dụng các công trình cấp nước đô thị:

- UBND Thành phố giao cho cơ quan chuyên trách quản lý hệ thống cấp nước đô thị;

- Tổ chức hoặc cá nhân có nhu cầu sử dụng nước phải làm đơn và kí kết hợp đồng với cơ quan chuyên trách quản lý hệ thống cấp nước đô thị.

**Điều 27.** Quy định cụ thể về quản lý đối với mạng lưới cấp điện:

1) Nguồn cấp: Theo Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên, khu vực lập quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 110/22kV Hưng Yên 2, công suất 2x63mVA nằm ở phía Đông dự án:

## 2) Mạng trung thế:

- Trên cơ sở các tuyến cáp trục 22kV đã xác định trong Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên với nguồn cấp từ trạm biến áp 110kV nêu trên, thiết kế các tuyến cáp 22kV đi ngầm theo các tuyến đường quy hoạch.

- Các tuyến cáp trục 22kV được thiết kế theo mạng vòng, các tuyến cáp 22kV ở chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 60%-70% công suất so với công suất mang cực đại cho phép để đảm bảo an toàn cấp điện khi sự cố. Dây cáp 22kV dùng dây cáp ngầm khô ruột đồng cách điện XLPE, ứng với công suất mang tải từ 7-14MW trong điều kiện bình thường.

- Các tuyến cáp 22kV được thiết kế đảm bảo khi bố trí các trạm hạ thế 22/0,4kV trong các khu quy hoạch có bán kính phục vụ không quá 300m.

*nb*

### 3) Nguyên tắc bố trí các trạm biến áp hạ thế:

- Đối với các trạm biến áp hiện có (35,22,10/0,4kV): trước mắt tiếp tục được sử dụng, về lâu dài các trạm này sẽ được cải tạo và di chuyển theo đường quy hoạch để phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông; thay thế các máy biến áp (35;10)/0,4kV thành 22/0,4kV.

- Đối với các trạm dự kiến xây dựng mới (22/0,4kV):

+ Bán kính phục vụ không quá 300m.

+ Bố trí gần đường giao thông để tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố.

+ Bố trí gần trung tâm phụ tải, trong khu đất cây xanh, công cộng.

### 4) Mạng hạ thế 0,4kV chiếu sáng đèn đường:

- Đối với hệ thống chiếu sáng đèn đường trong khu đất sẽ được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng hoặc các trạm biến áp riêng cho chiếu sáng công cộng.

- Lưới hạ thế 0,4kV cấp điện cho chiếu sáng đèn đường thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa  $0,5m \pm 0,7m$ , hoặc đi ngầm trên giải phân cách giữa, dải phân cách phần đường xe cơ giới và xe thô sơ.

5) Chế độ quản lý khai thác và sử dụng các công trình cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Ủy ban nhân dân thành phố giao cho các cơ quan chuyên trách quản lý hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị.

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng điện phải làm đơn và ký kết hợp đồng với cơ quan chuyên trách quản lý các công trình cấp điện đô thị;

- Mọi việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa các công trình đô thị có ảnh hưởng đến hành lang an toàn các công trình cấp điện và chiếu sáng công cộng phải có biện pháp bảo đảm an toàn và được sự đồng ý của cơ quan quản lý chuyên trách có thẩm quyền.

#### **Điều 28.** Quy định cụ thể về quản lý đối với thông tin liên lạc:

- Tùy theo chức năng sử dụng của từng ô đất sẽ có các chỉ tiêu tính toán cụ thể. Tất cả các chỉ tiêu này đều dựa trên cơ sở phục vụ với nhu cầu tối đa số máy điện thoại thuê bao cần thiết.

- Toàn bộ khu đất được phân phối tín hiệu bởi 08 tủ cáp chờ với tổng dung lượng khoảng 4700 lines

- Toàn bộ chi tiết thiết bị hệ thống thông tin liên lạc sẽ do nhà thầu cung cấp vì trên thực tế tại Việt Nam mỗi nhà thầu có các quy mô và vùng quy hoạch riêng về hệ thống thông tin liên lạc.

**Điều 29.** Quy định cụ thể về quản lý đối với hệ thống thoát nước thải, vệ sinh môi trường, chất thải rắn và nghĩa trang:

#### 1) Thoát nước thải:

- Khu vực lập quy hoạch được thu gom bằng hệ thống cống sau đó được bơm về trạm xử lý nước thải ở phía Đông Bắc đô thị (công suất: 2.600 m<sup>3</sup>/ngày đêm) trước khi xả ra môi trường

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Nước thải từ các lô đất được thu gom vào hệ thống cống D300 và D400 đặt trên vỉa hè, nước thải sau thu gom được dẫn về trạm xử lý nước thải ở phía Đông Bắc khu đô thị. Trên tuyến thu gom có bố trí các trạm bơm chuyên bậc nhằm giảm độ sâu chôn cống cho phù hợp.

## 2) Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

### a. Chất thải rắn sinh hoạt:

- Do trong phạm vi lập quy hoạch có các khu dân cư làng xóm lâu đời, việc cải tạo, xây dựng đường ngõ xóm cho xe cơ giới vào thu gom chất thải rắn sinh hoạt theo khu vực là không khả thi. Vì vậy, lựa chọn phương thức thu gom kết hợp theo khu vực và thu gom bên lề đường. Theo đó:

+ Tại khu vực xây dựng mới có đường sá rộng, thuận tiện cho xe cơ giới ra vào sẽ áp dụng hình thức cho xe thu gom đi theo lịch trình đã định, dừng tại các ngã ba, ngã tư, các hộ gia đình mang những túi rác đến đổ vào xe gom hoặc các hộ đặt sẵn các túi rác trước cửa nhà, xe thu gom sẽ vận chuyển đến nơi quy định.

+ Tại khu vực làng xóm có đường ngõ nhỏ hẹp, áp dụng hình thức sử dụng xe đẩy tay loại nhỏ để thu gom, sau đó tập kết tại một địa điểm chung (điểm tập kết rác là thùng bằng kim loại hoặc composit thể tích từ 250 – 660 lít đặt tại ngã ba, ngã tư) sau đó, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của Thành phố. Số lượng, vị trí các thùng chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng.

- Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: Có hệ thống thu gom chất thải rắn từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 700 lít. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng. Thu gom và vận chuyển hàng ngày về các điểm tập kết rác, sau đó xe chuyên dụng của cơ quan chức năng sẽ chuyên chở đến nơi xử lý chất thải rắn quy định của Thành phố. (Điểm tập kết CTR sinh hoạt sẽ được xác định cụ thể với việc cải tạo đường ngõ xóm).

### b. Chất thải rắn công cộng:

- Đối với khu vực công trình công cộng, cơ quan, trường học... chất thải rắn được thu gom và vận chuyển thông qua hợp đồng trực tiếp với cơ quan chức năng.

- Với các nơi công cộng như các khu thương mại, khu vực công viên cây xanh, bến xe, đường trục chính... đặt các thùng thu gom có nắp kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 700 lít khoảng cách 100m/thùng.

### c. Nhà vệ sinh công cộng:

- Được xác định theo quy định về quản lý bùn cặn và nhà vệ sinh công cộng trong quy chuẩn xây dựng đô thị:



+ Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác phải bố trí nhà vệ sinh công cộng. Tại các khu vực có giá trị đặc biệt về cảnh quan đô thị (như khu công viên) phải xây dựng nhà vệ sinh công cộng ngầm, khoảng cách giữa các nhà vệ sinh công cộng trên các trục phố chính khoảng 1500m.

+ Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định về quản lý chất thải rắn.

- Toàn bộ rác thải sẽ được vận chuyển đến điểm trung chuyển tại phía Nam khu đô thị sau đó chuyển đi khu xử lý rác thải của tỉnh.

- Cụ thể sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án chi tiết sau này.

d. Nghĩa trang:

- Giai đoạn chưa có nghĩa trang tập trung cho khu vực, các khu mộ hiện có nằm rải rác trong khu nghiên cứu quy hoạch sẽ được tập kết tạm về các nghĩa trang tập trung của xã (tại các khu vực nghĩa trang có diện tích đủ lớn). Các nghĩa trang này phải được cải tạo, xây dựng có hành lang cây xanh cách ly và hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

- Lâu dài, khi thành phố có quỹ đất dành cho nghĩa trang tập trung. Các ngôi mộ trong nghĩa trang tạm hiện có sẽ được di chuyển phù hợp với quy hoạch nghĩa trang của huyện, quỹ đất sau khi di chuyển mộ được sử dụng là đất cây xanh, thể dục thể thao theo quy hoạch sử dụng đất.

**Điều 30.** Quy định cụ thể về quản lý đối với Tác động môi trường:

1) Giai đoạn I: Chuẩn bị và thi công:

- Xây dựng quy chế quản lý môi trường của khu dựa trên các văn bản bản pháp lý của nhà nước, bắt buộc các nhà đầu tư phải tuân thủ.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh tập trung cũng như cây xanh phân tán theo các tuyến đường giao thông.

- Thực hiện tốt công tác giải toả di dời tái định cư tránh xáo trộn đời sống của người dân.

- Có kế hoạch thi công, biện pháp thi công và cung cấp vật tư thích hợp để hạn chế bụi tại khu vực công trường thi công.

- Thu gom các chất bẩn bị nước cuốn vào ao lắng trước khi thải ra kênh rạch và cống chung.

- Xây dựng các nhà vệ sinh có hầm tự hoại cạnh các lán trại, sau giai đoạn thi công bùn sẽ được hút đi và phải san lấp các hầm tự hoại này.

- Các loại chất thải rắn phải được tập trung tại bãi chứa quy định sau đã sẽ được vận chuyển đến bãi rác xây dựng.

- Rác thải sinh hoạt không được để lẫn vào rác thải xây dựng và phải được vận chuyển đi sớm trong ngày, không đốt rác tại công trường.

2) Giai đoạn II: Khu vực xây dựng ổn định:

- Thực hiện đúng quy hoạch theo quy hoạch đã được duyệt.
- Ban hành quy chế quản lý và kiểm tra sự tuân thủ thường xuyên.
- Xây dựng trạm xử lý nước thải trước đảm bảo đạt chỉ tiêu của TCVN 51-2005 trước khi xả ra môi trường.
- Xây dựng 2 hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Nước thải sinh hoạt của các công trình được xử lý sơ bộ qua hệ thống hầm tự hoại, sau đó nước thải được dẫn vào hệ thống xử lý nước thải chung của đô thị.
- Nước mưa này được chảy vào các hố ga, sau đó chảy vào cống thoát nước mưa chung của đô thị.
- Toàn bộ rác thải trong sinh hoạt hàng ngày sẽ được thu gom hàng ngày bằng các xe ép rác và vận chuyển về bãi rác.
- Thực hiện chương trình giám sát và quản lý môi trường.
- Sau khi quy hoạch được duyệt cần tiến hành lập báo cáo đánh giá tác động môi trường một cách đầy đủ hơn, chi tiết hơn theo đúng các quy định của nhà nước.

## **CHƯƠNG II**

### **CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐỐI VỚI TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, KHÔNG GIAN MỞ, ĐIỂM NHÃN, CÔNG VIÊN CÂY XANH**

**Điều 31.** Quy định các nguyên tắc thiết kế đô thị:

- Bố cục quy hoạch công trình được nghiên cứu, lựa chọn giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với công trình; hạn chế tối đa việc sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.
- Quy mô đất công trình tuân thủ về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí và quy mô cụ thể của từng khu chức năng sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định và đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu và tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; đồng thời chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực;
- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng

nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau trên từng khu vực.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính, tuân thủ khoảng lùi đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn quy định nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về độ vươn ra so với các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc công trình bằng nhau trên từng khu vực.

**Điều 32.** Quy định cụ thể về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn cần phải phù hợp với chức năng sử dụng đất đã được duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn cần phải triệt để khai thác và bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn cần phải phù hợp, hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực và vùng kế cận.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn cần phải phù hợp và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực đã được phê duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, điểm nhấn cần phải bảo đảm các nguyên tắc kiểm soát phát triển đối với kiến trúc công trình trong khu vực.

**Điều 33.** Quy định cụ thể về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải phù hợp với chức năng sử dụng đất đã được duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải triệt để khai thác và bảo vệ cảnh quan tự nhiên xung quanh hồ trong đô thị... đặc biệt phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải phù hợp và hài hòa với không gian kiến trúc và cảnh quan của khu vực và vùng kế cận.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải phù hợp và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực đã được phê duyệt.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với không gian mở, công viên cây xanh cần phải đảm bảo nguyên tắc kiểm soát phát triển đối với kiến trúc công trình trong khu vực.

### PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### **Điều 34. Tổ chức thực hiện:**

- Giao Ủy ban nhân dân xã Quảng Châu, Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn, kiểm tra giám sát việc thực hiện quy định này.

- Ủy ban nhân dân xã Quảng Châu, Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm lập kế hoạch tổ chức thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên để triển khai thực hiện các dự án.

#### **Điều 35. Hiệu lực và điều khoản thi hành:**

- Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên được ký.

- Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

- Quy định quản lý Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên là cơ sở pháp lý nhằm hướng dẫn quản lý và chỉ đạo thực hiện. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có các vướng mắc, khó khăn gì phải phản ánh kịp thời về Phòng Quản lý Đô thị thành phố Hưng Yên để tổng hợp và báo cáo UBND thành phố Hưng Yên. Mọi điều chỉnh sửa đổi bổ xung chỉ được thực hiện sau khi cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đồ án “Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Quảng Châu, thành phố Hưng Yên” và bản Quy định này được lưu giữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan, nhân dân biết và thực hiện.

Chánh văn phòng HĐND - UBND thành phố Hưng Yên; Các thành viên ủy ban thành phố; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố; Hạt trưởng Hạt giao thông thành phố; Chủ tịch UBND xã Quảng Châu; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quy định này.



**Doãn Quốc Hoàn**



