

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

Số: 28 /2016/QĐ-UBND

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

Ninh Bình, ngày 26 tháng 10 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đô thị Phát Diệm, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 376/TTr-SXD ngày 26/4/2016 và kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 176/BC-STP ngày 25/8/2016.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đô thị Phát Diệm, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 12/11/2016.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các Ban, ngành trên địa bàn tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Kim Sơn và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Bộ Xây dựng;
 - Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
 - Thường trực Tỉnh ủy;
 - Thường trực HĐND tỉnh;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Đoàn Đại biểu Quốc Hội tỉnh;
 - UB Mật trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
 - Website Chính phủ;
 - Công báo Ninh Bình;
 - Website tỉnh;
 - Lưu VT, VP4,2,3,5,6,7,8,9,10.
- nt29.05

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



Nguyễn Ngọc Thạch

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đô thị Phát Diệm,
huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 28 /2016/QĐ-UBND ngày 26/10/2016 của
UBND tỉnh Ninh Bình)*

PHẦN I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

- Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng công trình trong phạm vi ranh giới thuộc đồ án quy hoạch phân tỷ lệ 1/2.000 khu đô thị Phát Diệm, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 30/12/2015 đảm bảo theo đúng đồ án được phê duyệt.

- Quy định này và nội dung đồ án quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm làm căn cứ xác lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị, các quy hoạch chuyên ngành trong phạm vi quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm.

- Quy định này và nội dung đồ án quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm làm cơ sở để các cơ quan quản lý đầu tư xây dựng có liên quan theo quyền hạn và trách nhiệm được giao, quản lý hướng dẫn việc triển khai các dự án thành phần, thoả thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch cho các công trình xây dựng trong khu vực theo đúng quy hoạch và quy định của Pháp luật.

- Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

2. Ranh giới, phạm vi và tính chất chức năng

2.1. Phạm vi ranh giới:

Phạm vi gồm toàn bộ Thị trấn Phát Diệm và một phần của các xã lân cận: Tân Thành, Lưu Phương, Thượng Kiệm và Kim Chính. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp các xã: Tân Thành, Lưu Phương, Thượng Kiệm, Kim Chính;
- Phía Nam giáp tuyến đường tránh Quốc lộ 10.
- Phía Đông giáp xã Đồng Hương;
- Phía Tây giáp thôn Xuân Thành, xã Tân Thành.

2.2. Quy mô

- Quy mô diện tích: Khoảng 1.116 ha.
- Quy mô dân số:
 - + Dân số thường trú: 55.000 người.
 - + Dân số tạm trú (trung bình trên 06 tháng): 5.000 người.

2.3. Tính chất

Đô thị Phát Diệm được định hướng là đô thị loại IV - thị xã trực thuộc tỉnh trong giai đoạn 2015-2020; là trung tâm phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội vùng Đông Nam của tỉnh Ninh Bình; có ưu thế phát triển dịch vụ du lịch, tiểu thủ công nghiệp, nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản; có vị trí chiến lược, là cửa ngõ phía Đông Nam tỉnh và là trung tâm dịch vụ du lịch, văn hóa, lịch sử, sinh thái, trung tâm tôn giáo tín ngưỡng vùng phía Bắc của nước ta.

3. Quy định chung về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội

3.1. Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội trong đồ án quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm gồm:

- Hệ thống các công trình phục vụ đô thị: Giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại - dịch vụ, các cơ quan QLNN, sự nghiệp;

- Các trung tâm chuyên ngành cấp vùng: Giáo dục - đào tạo, nghiên cứu, y tế, văn hóa, thương mại - dịch vụ, trung tâm hành chính cấp huyện (thị xã tương lai), các cơ quan đại diện ngoài đô thị;

- Hệ thống không gian xanh: Cây xanh, mặt nước thiên nhiên, cây xanh sử dụng công cộng; cây xanh đường phố và cây xanh chuyên dùng.

3.2. Nhà ở:

- Nhà ở được xây dựng trong các đơn vị ở có bán kính tối đa là 500m. Trong đơn vị ở có các nhóm nhà ở và các loại nhà ở.

- Nhà ở gồm: Nhà vườn, nhà liền kề, nhà biệt thự và nhà chung cư.

4. Quy định chung về kết nối hạ tầng kỹ thuật

4.1. Kết nối về giao thông đô thị:

- Quốc lộ: QL10, QL12B.

- Các đường tỉnh: 480B, 481B, 481D; 482C;

- Đường vành đai quy hoạch phía bắc (VĐB) thị trấn Phát Diệm.

- Các sông: Sông Vạc, Sông Ân, sông Trì Chính...

4.2. Cao độ nền, lưu vực thoát nước và công trình thu nước mưa.

- Cao độ nền được khống chế theo quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phát Diệm;

- Khu vực lập quy hoạch được chia làm 04 lưu vực thoát nước mưa;

- Công trình thu nước: Sông Vạc, sông Ân và gắn kết với hệ thống thủy lợi trong vùng và khu vực.

4.3. Nguồn cấp nước:

- Nguồn cấp nước từ nước mặt Sông Vạc;

- Nhà máy nước Phát Diệm hiện có và nhà máy nước mới tương lai dự kiến xây dựng tại phía bắc đô thị Phát Diệm.

4.4. Nguồn cấp điện:

- Từ nguồn trung thế 22Kv thuộc lộ 471 và 473, trạm 110/35/22Kv Kim Sơn.

- Lưới điện khung cao áp 110Kv; trong tương lai có thể di dời các tuyến điện áp 110Kv đi qua khu dân cư.

- Lưới điện trung áp và hạ áp: 35Kv, 22Kv, 10Kv, 0,4Kv; trong tương lai chuyển lưới trung áp về 22Kv.

4.5. Thông tin liên lạc:

- Bưu chính: 09 trạm bưu điện;

- Viễn thông: Gắn kết với quy hoạch hệ thống viễn thông chung của tỉnh Ninh Bình.

4.6. Thoát nước thải:

- Các trạm xử lý:

+ Trạm xử lý số 1: 6.200m³/ngđ.

+ Trạm xử lý số 2: 5.000m³/ngđ.

- Hai lưu vực thu gom: Bên phải sông Vạc và bên trái sông Vạc.

4.7. Thu gom chất thải rắn:

- Các điểm tập kết chất thải rắn bố trí tại các phường theo quy hoạch;

- Hai trạm tập kết trung chuyển bố trí phía Tây khu quy hoạch tại xã Tân Thành;

- Khu xử lý tập trung: Thành phố Tam Điệp, theo quy hoạch chất thải rắn tỉnh Ninh Bình.

4.8. Nghĩa trang:

- Chính trang, cải tạo 16 nghĩa trang hiện có theo hướng công viên nghĩa trang có hệ thống cây xanh cách ly bao quanh và hệ thống thoát nước.

- Nghĩa trang tập trung: Các nghĩa trang trong diện bị giải tỏa và các mộ nằm rải rác được tập kết về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch chung của thị xã tương lai.

5. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường

- Đảm bảo khoảng cách ly giữa khu tiêu thụ công nghiệp, nghĩa trang, các trục giao thông chính, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác: Trạm xử lý nước thải, điểm tập kết, trạm trung chuyển CTR v.v... đối với các khu dân cư.

- Khai thác sử dụng hợp lý và bảo vệ nguồn nước Sông Ân, Sông Vạc và các kênh mương theo quy định về bảo vệ môi trường.

- Khuyến khích sử dụng các công nghệ thân thiện với môi trường trong sản xuất, sinh hoạt của dân cư.

- Kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng hóa chất trong sản xuất nông nghiệp.

- Khuyến khích phát triển giao thông công cộng, xe đạp và đi bộ; sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo.

- Khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích cây xanh, đặc biệt là trong các khu công nghiệp, du lịch, dịch vụ, làng nghề; ứng dụng các công nghệ sản xuất sạch, tăng cường tái chế, tái sử dụng và sử dụng tuần hoàn chất thải.

- Giám sát, kiểm soát và bảo vệ môi trường thông qua các biện pháp lập báo cáo tác động môi trường và cam kết thực hiện môi trường.

- Tuyên truyền, giáo dục và xử lý nghiêm các hành vi làm ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện thu phí, lệ phí và các khoản thu khác đối với tổ chức, cá nhân gây tác động tiêu cực đến môi trường theo quy định của pháp luật.

- Áp dụng các biện pháp ứng phó với biến đổi khí hậu.

6. Quy định về sử dụng bản Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đô thị Phát Diệm, huyện Kim Sơn tỉnh Ninh Bình

1.6.1. Bản Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 đô thị Phát Diệm bao gồm ba phần: Quy định chung; Quy định cụ thể và Tổ chức thực hiện nhằm hướng dẫn các nhà quản lý, các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện tốt các quy định cụ thể của đồ án quy hoạch phân khu về:

- Sử dụng đất;
- Thiết kế đô thị;
- Quy hoạch cơ sở hạ tầng kỹ thuật;
- Bảo vệ môi trường.

6.2. Ngoài những nội dung được quy định tại văn bản này, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thể tìm hiểu đồ án Quy hoạch phân khu theo các tài liệu sau:

- Thuyết minh tổng hợp;
- Các bản vẽ quy hoạch phân khu;
- Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 30/12/2015 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2.000 đô thị Phát Diệm;

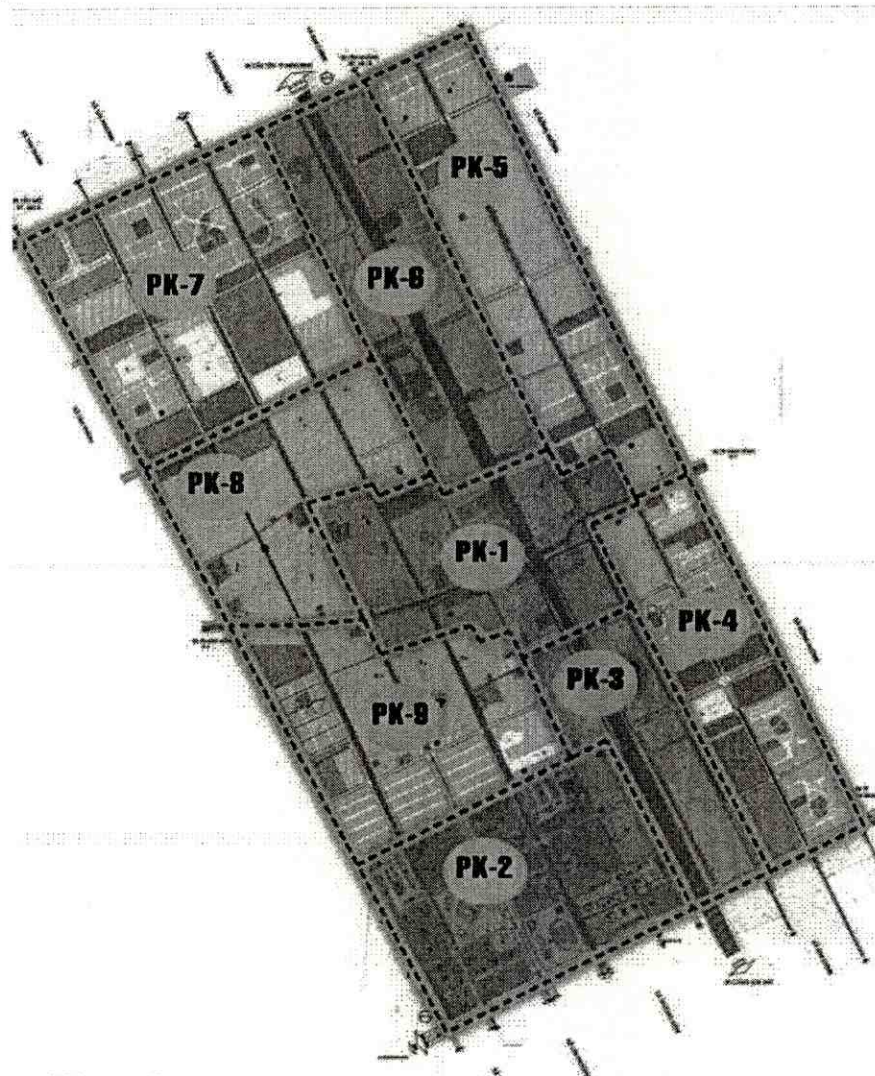
6.3. Quy định này có thể được bổ sung và điều chỉnh khi:

- Có sự điều chỉnh quy hoạch theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Có sự thay đổi các quy định của pháp luật có liên quan.

PHẦN II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Hệ thống các phân khu và chức năng

- Phân khu I: Thị trấn Phát Diệm: 119,39 ha; tương đương 10,7 % diện tích khu quy hoạch;
- Phân khu II: Là trung tâm mới của thị xã Phát Diệm tương lai: 138,40 ha tương đương 12,4% diện tích khu quy hoạch.
- Phân khu III: Thuộc khu lõi đa chức năng của đô thị Phát Diệm; 77,01 ha; tương đương 6,90% diện tích khu quy hoạch;
- Phân khu IV: Khu dân cư Nam Kim Chính: 108,24 ha; tương đương 9,7% diện tích khu quy hoạch;
- Phân khu V: Khu dân cư Bắc Kim Chính: 138,10 ha; tương đương 12,37% diện tích khu quy hoạch;
- Phân khu VI: Thuộc khu lõi đô thị Phát Diệm: 125,46 ha; tương đương 11,24% diện tích khu quy hoạch;
- Phân khu VII: Khu dân cư Tây Bắc đô thị Phát Diệm; 172,82 ha; tương đương 15,49% diện tích khu quy hoạch;
- Phân khu VIII: Khu dân cư phía Tây đô thị Phát Diệm; 106,84 ha; tương đương 9,57% diện tích khu quy hoạch;
- Phân khu IX: Khu dân cư hiện có 129,74 ha; tương đương 11,63% diện tích khu quy hoạch.



2. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích đất tự nhiên khu quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm là 1116 ha được quy hoạch như sau:

- Đất dân dụng, gồm: Đất đơn vị ở; đất công cộng; đất cơ quan hành chính; đất các khu công viên, cây xanh; đất trung tâm giáo dục-đào tạo; đất y tế; đất thương mại dịch vụ.

- Đất ngoài dân dụng, gồm: Đất giao thông đô thị; đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; đất tôn giáo; đất an ninh quốc phòng; đất công nghiệp, TTCN, kho tàng; đất nghĩa trang

Quy hoạch sử dụng các loại đất

TT	Hạng mục	Đất đai (ha)
I	Đất dân dụng	658,27
1	Đất đơn vị ở	371,43
1.1	Đất ở hiện trạng	275,00
1.2	Đất ở mới	96,43
2	Đất công cộng	70,29
3	Đất cơ quan hành chính	18,71
4	Đất các khu công viên cây xanh	135,43
5	Đất trung tâm giáo dục đào tạo	34,58
6	Đất y tế	9,98
7	Đất thương mại dịch vụ	17,58
II	Đất ngoài dân dụng	457,73
1	Đất giao thông đô thị	303,24
2	Đất công trình đầu mối HTKT	84,94
3	Đất tôn giáo	19,21
4	Đất an ninh, quốc phòng	4,57
5	Đất công nghiệp, TTCN, kho tàng	12,36
6	Đất nghĩa trang	33,41
III	Tổng diện tích đất tự nhiên	1.116

3. Quy hoạch các khu chức năng đô thị

3.1. Quy hoạch khu dân dụng: Khu dân dụng có quy mô là 658,27 ha, chiếm 59% khu quy hoạch. Quy mô dân số dự kiến 55.000 người, mật độ bình quân 161 m²/người, được quy hoạch như sau:

3.1.1. Các khu ở và đơn vị ở:

- Các khu ở có bán kính phục vụ trung bình khoảng (500 ÷ 700)m, phù hợp với quy mô của các phân khu, trong đó có phân khu trung tâm mới và các khu ở.

- Các khu đô thị đa chức năng là cơ sở để lập các phường được hình thành trên cơ sở 02 phân khu, có bán kính phục vụ khoảng 200 m, trong đó mỗi phân khu là khu ở được chia thành các đơn vị ở có bán kính phục vụ trung bình từ (200 ÷ 350)m, tối đa là 500m. Diện tích mỗi đơn vị ở trung bình khoảng từ 15 ha đến 40 ha, tùy theo quy mô và tính chất của mỗi đơn vị ở.

- Các đơn vị ở có diện tích khoảng 371,43 ha, trong đó thành phần chủ yếu là nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình và cá nhân, có số tầng từ 1-3 tầng; ngoài ra dành khoảng 10 ha để bố trí chung cư tại các khu nhà ở tại phân khu IV và phân khu IX; chiều cao từ 05 đến 09 tầng. Việc quy hoạch các nhóm nhà ở tùy thuộc vào tính chất các khu dân cư:

+ Tại các các khu dân cư hiện có, khi cải tạo xây dựng về cơ bản tôn trọng kích thước, quy mô các lô đất ở đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà;

+ Tại các khu dân cư mới, kích thước lô đất nhà liền kề trong khoảng từ 120m² ÷ 150m², có kích thước dự kiến 6m×20m; 6m×25m và 7m×20m; các lô đất biệt thự có diện tích 200 - 300m²; 450 - 600m² và 650 - 1.000m². Các khu đất xen kẹt được phân lô theo điều kiện cụ thể;

+ Tại các khu chức năng hỗn hợp, ngoài nhà ở ít tầng có thể bố trí một số nhà ở cao tầng ở những địa điểm thích hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tạo điểm nhấn cho không gian đô thị; trong các khu hỗn hợp có thể phát triển nhà ở gắn với các công trình dịch vụ sản xuất và kinh doanh không gây ô nhiễm môi trường.

- Tại mỗi đơn vị nhà ở, bố trí trường mầm non, mẫu giáo, trường tiểu học, vườn hoa và các công trình phục vụ hàng ngày. Diện tích đất công cộng khoảng 40%. Mật độ xây dựng gộp (brutto) tối đa là 60%.

3.1.2. Các trung tâm phục vụ các khu ở:

- Tổng diện tích công cộng tại các khu ở là 70,29ha;

- Tại mỗi khu đô thị đa chức năng, tùy theo điều kiện có thể bố trí từ một đến hai trung tâm phục vụ gắn với các phân khu vực, trong đó mỗi một khu ở bố trí một trung tâm phục vụ có quy mô từ (5 - 6)ha;

- Tại mỗi khu đô thị đa chức năng trung bình bố trí một trường phổ thông trung học trên cơ sở 06 trường hiện có bố trí tại 05 khu dân cư tương lai, trong đó thị trấn Phát Diệm đã có 02 trường.

3.1.3. Các trung tâm phục vụ chuyên ngành đô thị

- Hệ thống các trung tâm phục vụ chuyên ngành toàn đô thị bao gồm đất cơ quan hành chính, đất các khu công viên cây xanh, đất trung tâm giáo dục đào tạo, đất y tế và đất thương mại dịch vụ.

- Cây xanh công viên

+ Các công viên, vườn hoa phục vụ công cộng được bố trí thành hệ thống theo 3 cấp: Toàn đô thị, khu ở, đơn vị ở. Mỗi đơn vị ở có 01 vườn hoa tối thiểu là 5.000m²;

- + Hình thành các hành lang cây xanh gắn kết với các trục đi bộ;
- + Phát triển cây xanh gắn với các khu thể dục thể thao, các công trình văn hóa, tín ngưỡng và vui chơi giải trí;
- + Bảo tồn các khu ruộng đan xen trong đô thị phục vụ trồng hoa, vườn ươm và phát triển hoạt động du lịch trải nghiệm.

3.2. Quy hoạch các khu chức năng ngoài khu dân dụng: Tổng diện tích đất các khu chức năng ngoài dân dụng là 457,73ha, chiếm khoảng 41% đất tự nhiên, gồm các khu chức năng sau:

3.2.1. Hệ thống giao thông đô thị, gồm:

- Mạng lưới và khoảng cách các bước đường bộ gồm: Đường liên khu vực (hơn 600m), đường chính khu vực (300 - 500m), đường khu vực (250 - 300m) và đường phân khu vực (150m - 250m).

- Mạng lưới đường thủy: Sông, kênh, mương.

- Giao thông tĩnh và các công trình giao thông được bố trí tại các trung tâm công cộng đảm bảo diện tích khoảng 5% đất khu ở.

3.2.2. Giao thông đối ngoại và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị, vệ sinh môi trường theo quy hoạch ngành, gồm: Quốc lộ 10 cũ (tỉnh lộ 481D), quốc lộ 10 mới, đường tỉnh: 480B; 481B; 481D; 482C, trục đường vành đai mới phía Bắc và sông Ân, sông Vạc; 01 bến xe liên tỉnh quy mô cấp 3, các bến cảng và một số công trình kỹ thuật đầu mối khác. Tổng diện tích là 84,94ha.

3.2.3. Các khu sản xuất tiêu thủ công nghiệp:

- Địa điểm xây dựng khu sản xuất tiêu thủ công nghiệp tập trung được bố trí tại phân khu VII (khu vực phía Tây Bắc xã Tân Thành).

- Các khu sản xuất tiêu thủ công nghiệp phân tán trong các khu dân cư được sắp xếp tổ chức lại để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và hiệu quả.

3.2.4. Các khu chức năng khác:

- Bố trí, sắp xếp các cơ sở an ninh và quốc phòng theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và an ninh. Trước mắt tập trung khai thác sử dụng hợp lý đất quốc phòng, an ninh hiện có khoảng 4,57 ha; trong đó đất quốc phòng khoảng 1,31 ha và đất an ninh khoảng 3,26 ha. Đối với các đồn, trạm của các phường sẽ được xác định cụ thể theo quy hoạch chi tiết 1/500 phù hợp với quy hoạch đất an ninh và đất quốc phòng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo điều 41 của Luật Đất đai ngày 01/07/2014. Quỹ đất này nằm trong quỹ đất xây dựng các trụ sở các cơ quan hành chính.

- Các cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; di tích văn hóa lịch sử được bảo tồn, tôn tạo gắn với các hoạt động lễ hội, du lịch theo pháp luật về di sản văn hóa

- Các khu nghĩa trang được quy hoạch thành các nghĩa trang công viên có hàng rào và cây xanh cách ly

4. Quy định về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

4.1. Nguyên tắc chung:

- Bảo tồn và phát huy các giá trị di sản, di tích lịch sử văn hóa và công trình kiến trúc - cảnh quan thiên nhiên có giá trị;

- Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh, xanh hóa cảnh quan theo mô hình đô thị sinh thái;

- Xây dựng hình ảnh đặc trưng của đô thị Phát Diệm: Khu đô thị du lịch, lịch sử - văn hóa, sinh thái, với điểm nhấn là Nhà thờ đá Phát Diệm, chùa Đồng Đắc, di sản khai hoang của Doanh điền sứ Nguyễn Công Trứ và nền văn hóa lúa nước của dân cư bản địa;

- Chú trọng phát triển hệ thống không gian đi bộ, không gian công cộng phục vụ du khách và dân cư gắn với 02 trục sông Ân, sông Vạc;

- Phát triển gắn liền với kiểm soát chặt chẽ không gian kiến trúc cảnh quan; chỉnh trang các công trình kiến trúc xây dựng lộn xộn kém mỹ quan xung quanh các di tích văn hóa lịch sử, đặc biệt khu vực xung quanh nhà thờ Phát Diệm.

4.2. Các vùng kiến trúc, cảnh quan:

- Vùng I: Vùng trung tâm giữ vai trò là hạt nhân bao gồm các phân khu I, II, III, VI;

- Vùng II: Vùng dân cư chủ yếu là kiến trúc nhà ở nằm tại phía Tây của vùng I;

- Vùng III: Vùng dân cư chủ yếu là kiến trúc nhà ở nằm tại phía Đông của vùng I;

Bao quanh 03 vùng trên là vùng nông thôn trù phú có chức năng như vành đai xanh của khu vực nội thị.

Các vùng kiến trúc, cảnh quan

TT	Các vùng kiến trúc cảnh quan	Các chỉ tiêu về quy mô đất đai		Chức năng
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Vùng I	460,26	41,21	Vùng trung tâm
2	Vùng II	409,4	36,69	Vùng dân cư
3	Vùng III	246,34	22,07	Vùng dân cư
	Toàn vùng QH	1116	100%	Nội thị

4.3. Bố cục tổng thể không gian, kiến trúc, cảnh quan

4.3.1. Các lưu tuyến

- Các trục đường giao thông đối ngoại gồm: QL 10 cũ (481D); QL 10 mới; QL12B kéo dài; đường tỉnh 480 B; đường tỉnh 481B; đường tỉnh 482C; đường quy hoạch phía Bắc (đường vành đai thị trấn Phát Diệm) và trục đường hữu sông Vạc;

- Các trục nước - cảnh quan chính gồm 02 trục: Sông Vạc; sông Ân.

- Các đường phố gồm: Đường liên khu vực có bước đường $\geq 600m$ (11 tuyến); đường chính khu vực có bước đường từ 300-500m (13 tuyến); đường khu vực và phân khu vực: Có bước đường từ 150-250m và các trục đi bộ ven sông Vạc, sông Ân và các phân khu lõi, các trục liên kết với không gian trung tâm thu hút của các phân khu IV, phân khu V, phân khu VII, phân khu VIII, phân khu IX.

4.3.2. Các trọng điểm:

- Hai trọng điểm lớn cấp vùng gồm: Thị trấn Phát Diệm (Phân khu I) và trung tâm thị xã mới (Phân khu II);
- Bảy trọng điểm khu vực là trung tâm các phân khu. Phân khu III, IV, V, VI, VII, VIII và IX;
- Các trọng điểm chuyên ngành gồm: Công viên Kim Chính, công viên Nông nghiệp, công viên Thượng Kiệm, công viên Nguyễn Công Trứ và các trung tâm chuyên ngành về chính trị - hành chính, văn hóa lịch sử, tôn giáo tín ngưỡng, y tế, đào tạo, thương mại, dịch vụ - du lịch.

4.3.3. Các điểm nhấn không gian:

- Các công trình kiến trúc tiêu biểu gồm 08 công trình: Nhà thờ đá Phát Diệm (tại thị trấn Phát Diệm); Đài thông công viên Thượng Kiệm (Phân khu VI); Trung tâm văn hóa đa chức năng (Phân khu VII); Lầu vọng cảnh công viên nông nghiệp (Phân khu VI); Bảo Tháp trước Chùa Đồng Đắc (nằm tiếp cận phạm vi lập quy hoạch); Trung tâm hướng nghiệp và phục vụ tòa giám mục Phát Diệm (phân khu VI); Cụm tượng đài Nguyễn Công Trứ (tại công viên Nguyễn Công Trứ) phân khu III; Trung tâm Hội nghị tại khu trung tâm thị xã mới (Phân khu II);
- Các công trình kiến trúc có giá trị gồm: Kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng; kiến trúc công cộng: Rạp chiếu phim Kim Mâu, cầu Ngói...; kiến trúc dân gian: nhà ở truyền thống nông thôn và các công trình kiến trúc cao tầng (khoảng 09 tầng) bố trí dọc ven sông Ân, sông Vạc và tại các trung tâm phục vụ công cộng, trong đó có một số chung cư.

4.3.4. Các cửa ô chính và điểm kết nối của đô thị:

- Các cửa ô của đô thị ở phía Bắc, Nam, Đông, Tây: Gồm 10 cửa ô, trong đó có 04 cửa ô chính: 01 phía Bắc, 01 phía Nam, 01 phía Đông và 01 phía Tây;
- Các điểm kết nối khu vực: 08 cầu qua sông Vạc, trong đó có 03 cầu đi bộ và 09 cầu qua sông Ân, trong đó có 02 cầu đi bộ.

4.3.5. Các không gian chuyển tiếp giới hạn phân chia các khu vực:

- Hành lang xanh gắn với các trục đi bộ và vành đai xanh bao quanh vùng thị trấn Phát Diệm kết nối các công trình tôn giáo tín ngưỡng, công viên vườn hoa và các trung tâm thu hút quan trọng;
- Các kênh mương và đồng ruộng ven đô, vành đai xanh bao quanh thị trấn Phát Diệm.

4.4. Các quy định không chế khoảng lùi.

Khoảng lùi các tuyến đường, lô đất được xác định như sau:

4.4.1. Khoảng lùi tối thiểu giữa các dãy nhà:

- Khoảng cách giữa các cạnh dài của 02 dãy nhà (R_1) có chiều cao $h \leq 46m$ phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình và không nhỏ hơn 5m. Đối với công trình có $h > 46m$, thì $R_1 \geq 25m$;
- Khoảng cách giữa hai đầu hồi của dãy nhà (R_2) có $h > 46m$ thì $R_2 \geq 1/3h$ và $R_2 > 4m$. Đối với công trình có $h > 46m$, thì $R \geq 15m$;
- Các trường hợp đặc biệt áp dụng theo QCVN: 01/2008.

4.4.2. Khoảng lùi tối thiểu các loại công trình và chiều cao công trình:

- Khoảng lùi tối thiểu quy định đối với nhà biệt thự $r \geq 6m$; đối với nhà liền kề xây mới $h \geq 3m$. Các công trình công cộng tính theo yêu cầu thoát giao thông, không gian tiếp cận từ đường phố;

- Nhà cao tầng $h \geq 22m$, với lộ giới là 19m thì khoảng lùi là $E_{min}=3m$; $h=25m$ thì $R_{min}=4m$; với $h \geq 28m$ thì $R_{min}=6m$;

- Trường hợp lộ giới từ 19m - 22m thì $h=25m$, $R_{min}=3m$ và $h \geq 28m$, $R_{min}=6m$;

- Các trường hợp lộ giới $> 22m$ trở lên, nếu $h \geq 28m$ thì $R_{min}=6m$.

4.4.3. Khoảng lùi đối với các trục đường đô thị:

- 06 trục đối ngoại có lộ giới từ 21m - 77m; khoảng lùi tối thiểu áp dụng với công trình và chiều cao công trình theo quy định ở điểm b nêu trên;

- Các đường liên khu vực có bước đường trung bình $\geq 600m$ gồm: 05 trục Bắc Nam; 06 trục Đông Tây;

- Các đường chính khu vực có bước đường trung bình $\geq 300-500m$, gồm 13 trục đường, trong đó có 3 trục Bắc Nam và 10 trục Đông Tây;

- Các trục đường khu vực và phân khu vực có bước đường trung bình từ 150-250m.

- Khoảng lùi tối thiểu phải tuân thủ theo quy định tại Bảng 2.5 phần 2.8.5-QCXDVN 1:2008.

Khoảng lùi theo các trục đường đô thị

Số TT	Các loại đường	Ký hiệu	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)	
					$h < 28m$	$h > 28m$
I	Đường đối ngoại	Đ.loại I				
1.1	QL 10 cũ	H11	2.389,58	22	0	6
1.2	QL 10 mới	H12	2.359,68	77	0	6
1.3	TL 480B, TL 481B, TL482C	V11, V14, V13	11.928,37	28	0	6
1.4	Đường QH mới (phía bắc) VDB	H13	2.510,5	21	0	6
1.5	Trục Sông Vạc	V12	4.578,49	82,18-196,71	0	6
II	Đường phố loại II ($k > 600m$)	Đ.loại II				
2.1	Trục Đông Tây 1	H21	2.419,64	23-25	0	6
2.2	-	H22	2.466,65	55	0	6
2.3	-	H23	2.418,58	13-21	0	6

Số TT	Các loại đường	Ký hiệu	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)	
					h<28m	h>28m
2.4	-	H24	2.344,25	16	0	6
2.5	-	H25	1.198,83	22	0	6
2.6	Trục Đông Tây 6	H26	2.391,37	55	0	6
2.6	Trục Bắc Nam 1					
2.7	-	V21	2.340,19	37- 82	0	6
2.8	-	V22	4.575,05	37- 82	0	6
2.9	-	V23	4.579,42	12 - 22	0	6
2.10	-	V24	1.962,94	16 - 45	0	6
2.11	Trục Bắc Nam 5	V25	4.541,24	25	0	6
III	Đường phố loại III (k= 300 - 500m)	Đ.loại III				
3.1	Trục Bắc Nam 1	V3.1	4.604,45	18 - 62	0	6
3.2	-	V3.2	4.591,92	30 - 67	0	6
3.3	Trục Bắc Nam 3	V3.3	4.484,15	40 - 45	0	6
3.4	Trục Đông Tây 1	H3.1	631,06	22	0	6
3.5	-	H3.2	930,98	15	0	6
3.6	-	H3.3	2.488,06	13 - 23	0	6
3.7	-	H3.4	1.418,59	20,5	0	6
3.8	-	H3.5	1.418,59	20,5	0	6
3.9	-	H3.6	550,02	18,5	0	6
3.10	-	H3.7	759,93	18,5	0	6
3.11	-	H3.8	1.251,26	18,5-22	0	6
3.12	-	H3.8.1	1.251,26	18,5-22	0	6
3.13	Trục Đông Tây 9	H3.9	787,41	40,0	0	6
IV	Đường khu vực và phân khu vực (k=150 - 250m)	Các tuyến còn lại			Quy định theo loại công trình	

4.5. Quy định quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đối với các vùng

4.5.1. Vùng kiến trúc, cảnh quan lõi trung tâm

- Phạm vi điều chỉnh; gồm 04 khu vực: Phân khu I thị trấn Phát Diệm, phân khu II khu trung tâm, các phân khu VI, III đa chức năng có diện tích khoảng 460,26 ha.

- Nguyên tắc thiết kế đô thị:

+ Sử dụng và khai thác mặt nước sông Vạc, sông Ân phục vụ các hoạt động thể thao, lễ hội vui chơi giải trí và giao thông;

+ Hình thành 2 trục cảnh quan sông Ân và sông Vạc (từ đê sang đê), thu hút các hoạt động vui chơi giải trí, tạo nên các trục đô thị sầm uất;

+ Bảo tồn các công trình kiến trúc cảnh quan có giá trị trong khu vực;

+ Phát triển một số công trình kiến trúc cao tầng làm điểm nhấn cho không gian đô thị bố trí dọc bờ sông tại các địa điểm thích hợp ở khu vực hỗn hợp;

+ Khuyến khích phát triển nhà ở, dịch vụ hỗn hợp tại các khu vực ven sông;

+ Phát triển các khu công viên cây xanh thu hút các hoạt động lễ hội, tham quan vui chơi giải trí và trải nghiệm du lịch;

+ Hình thành không gian xanh gắn với các trục đi bộ gồm vành đai xanh Phát Diệm và các hành lang xanh.

- Các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Bảo tồn tôn tạo các công trình kiến trúc có giá trị: tại các phân khu VI, III, và II gồm: Nhà thờ đá Phát Diệm, cầu ngói Kim Sơn, tượng đài Chiến thắng, các nhà thờ và một số công trình tôn giáo tín ngưỡng khác.

+ Cải tạo và phát triển kiến trúc nhà ở: Cải tạo nâng cấp các nhà ở hiện có, chủ yếu bố trí tại khu vực thị trấn Phát Diệm, một số lượng ít khác ở phân khu VI, III, và II bằng biện pháp: cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho các hộ gia đình và cá nhân; khuyến khích nhân dân tự cải tạo nâng cấp tạo điều kiện cấp giấy phép xây dựng cho nhà dân tự xây dựng; xây dựng hoàn chỉnh hệ thống các công trình hạ tầng xã hội và kỹ thuật phục vụ yêu cầu dân sinh; phát triển nhà ở mới, chủ yếu ít tầng gồm: Biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề, hỗn hợp, đa chức năng tại các phân khu VI, III và II; tại khu vực trung tâm thương mại bố trí 2,7 ha đất ở nhà chung cư quy mô từ 5-9 tầng tại phân khu II. Dọc theo bờ sông Vạc khuyến khích phát triển một số nhà hỗn hợp cao tầng từ 5-9 tầng và hơn 9 tầng tạo diện mạo mới cho đô thị.

+ Cải tạo và phát triển kiến trúc công cộng: Cải tạo, chỉnh trang hoặc phá dỡ các công trình kiến trúc đã hết niên hạn sử dụng, cải thiện hình thức đô thị; xây mới các công trình phục vụ công cộng, giáo dục, văn hóa, y tế, cơ quan, góp phần đổi mới bộ mặt đô thị; xây dựng 03 cầu đi bộ dành cho xe thô sơ qua sông Vạc, gắn với vành đai xanh thị trấn Phát Diệm kết nối phân khu VI, phân khu V và phân khu II với phân khu IV.

4.5.2. Vùng kiến trúc, cảnh quan phía Tây:

- Phạm vi điều chỉnh gồm 3 phân khu VII, VIII, IX có diện tích khoảng 409,40 ha.

- Nguyên tắc thiết kế đô thị:

+ Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và cấp giấy phép xây dựng cho các hộ gia đình, các nhân tự xây dựng.

+ Phát triển đồng bộ các khu ở mới có đủ tiện nghi về cơ sở hạ tầng xã hội tại phân khu VII, phân khu IX với các loại nhà ở: Biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề.

+ Xây dựng mới các trung tâm phục vụ với các công trình kiến trúc hiện đại.

+ Bảo tồn tôn tạo các công trình kiến trúc có giá trị.

- Các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan.

+ Bảo tồn, tôn tạo các công trình kiến trúc có giá trị gồm: Cải tạo và phát triển kiến trúc nhà ở; cải tạo nâng cấp các khu nhà ở chủ yếu là phân khu VIII, IX bằng biện pháp: Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở cho hộ gia đình và cá nhân; cấp giấy phép xây dựng, khuyến khích hộ gia đình và cá nhân tự cải tạo và nâng cấp tự xây dựng ngôi nhà của mình.

+ Phát triển nhà ở mới gồm: Biệt thự, nhà vườn và nhà liền kề.

+ Cải tạo và phát triển kiến trúc các công trình công nghiệp và phúc lợi công cộng theo hướng kiến trúc xanh hiện đại.

+ Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp kiến trúc các công trình công cộng trong khu vực khi có điều kiện.

+ Phát triển kiến trúc các công trình mới xây dựng tại khu tiểu thủ công nghiệp và các trung tâm phục vụ công cộng.

4.5.3. Vùng kiến trúc cảnh quan phía Đông:

- Phạm vi điều chỉnh gồm: Hai phân khu V và IV, có diện tích khoảng 246,34 ha.

- Các nguyên tắc thiết kế đô thị:

+ Bảo tồn, tôn tạo các công trình kiến trúc có giá trị trong vùng.

+ Cải tạo nâng cấp các công trình nhà ở của hộ gia đình cá nhân trên cơ sở: Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; cấp giấy phép xây dựng cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

+ Phát triển đồng bộ các khu ở mới có đủ tiện nghi và cơ sở hạ tầng xã hội và kỹ thuật.

+ Cải tạo và xây dựng mới các công trình kiến trúc phục vụ công cộng.

- Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

+ Cải tạo và phát triển kiến trúc nhà ở bằng biện pháp: Cải tạo nâng cấp về mặt hạ tầng đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn đối với khu ở hiện có, chủ yếu ở phân khu V; khuyến khích các hộ gia đình cá nhân xin phép xây dựng để cải tạo nâng cấp hoặc xây dựng lại nhà ở thuộc quyền sở hữu; xây dựng các đơn vị ở mới, chủ yếu là nhà ít tầng gồm: Biệt thự, nhà vườn và nhà liền kề; dành quỹ đất khoảng 9,5 ha để xây chung cư tại trung tâm phân khu IV, trung bình khoảng 05 tầng.

+ Cải tạo và phát triển kiến trúc các công trình công cộng chủ yếu tại các khu trung tâm phục vụ của các phân khu V và IV.

4.5.4. Các chỉ tiêu quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan

a) Nguyên tắc chung

- Các chỉ tiêu quản lý không gian kiến trúc gồm: Mật độ xây dựng (MXD) (%) là tỷ lệ diện tích chiếm đất các công trình và diện tích các thửa đất; chiều

cao (H) công trình (trung bình trong trường hợp cần thiết phải xác định Hmax tối đa) (m) và hệ số sử dụng đất là tổng diện tích sàn xây dựng trên diện tích thửa đất.

- Hệ số sử dụng đất (HSSDD) cũng có thể tính theo công thức sau: $HSSDD = MDXD \times H$.

Trong đó: HSSDD: Là hệ số sử dụng đất (lần); MXD: là mật độ xây dựng (%) và H: là chiều cao trung bình

b) Các chỉ tiêu quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan tại các phân khu:

Phân khu I

Số TT	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số thửa đất	Số lô đất ước tính	Các chỉ tiêu quy hoạch				Mật độ xây dựng gộp (%)
						Mật độ XD (%)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chiều cao TB (tầng)	HSSD đất (lần)	
1	Đất ở	DVO	573197	57	1146	60	1031755	3	1,8	42
1.1	Đất ở cũ	OC	573197	57	1146	60	1031755	3	1,8	42
1.2	Đất ở mới chia lô	OM1								
1.3	Đất ở mới chung cư	OM2	-	-	-	-		-	-	-
2	Đất phục vụ	PV	18500			65	36075	3	1,95	65
3	Sản xuất TTCN	CN	30000			50	45000	3	1.5	50
4	Trung tâm chuyên ngành khác	TCN	77100			65	150345	3	1,95	65
5	Cây xanh – sử dụng công cộng	CX	400	1		5	20	1	0,05	5
6	Đất tôn giáo	TG	69700			Phát triển theo dự án				65
7	Đất quốc phòng và an ninh	QP-AN	5600			Phát triển theo dự án				65
8	Đất nghĩa trang	NT	-			-				70

Phân khu II

Số TT	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số thửa đất	Số lô đất ước tính	Các chỉ tiêu quy hoạch				Mật độ xây dựng gộp (%)
						Mật độ XD (%)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chiều cao TB (tầng)	HSSD đất (lần)	
1	Đất ở	DVO	177900	-	747		360720	3	2.02	42
1.1	Đất ở cũ	OC	94000	-	188	60	169200	3	1,8	42
1.2	Đất ở mới chia lô	OM1	83900	-	559	60	151020	3	1,8	42
1.3	Đất ở mới chung cư	OM2	27000	-	-	30	40500	5	1.5	-
2	Đất phục vụ	PV	57300			65	111735	3	1,95	65
3	Sản xuất TTCN	CN	-			-	-	-	-	-
4	Trung tâm chuyên ngành khác	TCN	282600			65	551070	3	1,95	65
5	Cây xanh – sử dụng công cộng	CX	176300	1		5	8815	1	0,05	5
6	Đất tôn giáo	TG	3500			Phát triển theo dự án				65
7	Đất quốc phòng và an ninh	QP-AN	40100			Phát triển theo dự án				65
8	Đất nghĩa trang	NT	-			-				-

Phân khu III

Số TT	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số thửa đất	Số lô đất ước tính	Các chỉ tiêu quy hoạch				Mật độ xây dựng gộp (%)
						Mật độ XD (%)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chiều cao TB (tầng)	HSSD đất (lần)	
1	Đất ở	DVO	215165	29	587		387297	3	1,8	42
1.1	Đất ở cũ	OC	181541	18	363	60	326774	3	1,8	42
1.2	Đất ở mới chia lô	OM1	33624	11	224	60	60523	3	1,8	42
1.3	Đất ở mới chung cư	OM2	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Đất phục vụ	PV	8138	3		65	15869	3	1,95	65
3	Sản xuất TTCN	CN	-			-	-	-	-	-
4	Trung tâm chuyên ngành khác	TCN	-			-	-	-	-	-
5	Cây xanh – sử dụng công cộng	CX	147124	16		5	7356	1	0,05	5
6	Đất tôn giáo	TG	3531	2		Phát triển theo dự án				65
7	Đất quốc phòng và an ninh	QP-AN	-			Phát triển theo dự án				-
8	Đất nghĩa trang	NT	30220	2		-				70

Phân khu IV

Số TT	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số thửa đất ở	Số lô đất ước tính	Các chỉ tiêu quy hoạch				Mật độ xây dựng gộp (%)
						Mật độ XD (%)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chiều cao TB (tầng)	HSSD đất (lần)	
1	Đất ở	DVO	302136	58	818	60	543844.8	3	1,8	42
1.1	Đất ở cũ	OC	120281	12	241	60	216505.8	3	1,8	42
1.2	Đất ở mới chia lô	OM1	86565	25	577	60	155817	3	1,8	42
1.3	Đất ở mới chung cư	OM2	95290	21	-	30	285870	5	3	30
2	Đất phục vụ	PV	206625	11		65	402918.8	3	1,95	65
3	Sản xuất TTCN	CN	3210	1		50	4815	3	1.5	50
4	Trung tâm chuyên ngành khác	TCN	67190	1		65	131020.5	3	1,95	65
5	Cây xanh – sử dụng công cộng	CX	131128	31		5	6556.4	1	0,05	5
6	Đất tôn giáo	TG	-			Phát triển theo dự án				-
7	Đất quốc phòng và an ninh	QP-AN	-			Phát triển theo dự án				-
8	Đất nghĩa trang	NT	45044	3		-				70

Phân khu V

Số TT	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số thửa đất	Số lô đất ước tính	Các chỉ tiêu quy hoạch				Mật độ xây dựng gộp (%)
						Mật độ XD (%)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chiều cao TB (tầng)	HSSD đất (lần)	
1	Đất ở	DVO	573197	57	1146	60	1031755	3	1,8	42
1.1	Đất ở cũ	OC	469905	32	940	60	845829	3	1,8	42
1.2	Đất ở mới chia lô	OM1	108679	28	725	60	195622	3	1,8	42
1.3	Đất ở mới chung cư	OM2	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Đất phục vụ	PV	124668	8		65	243102.6	3	1,95	65
3	Sản xuất TTCN	CN	-			-	-	-	-	-
4	Trung tâm chuyên ngành khác	TCN	24785	1		65	48330.75	3	1,95	65
5	Cây xanh – sử dụng công cộng	CX	191305	23		5	9565.25	1	0,05	5
6	Đất tôn giáo	TG	17888	3		Phát triển theo dự án				65
7	Đất quốc phòng và an ninh	QP-AN	-			Phát triển theo dự án				-
8	Đất nghĩa trang	NT	-			-				70

Phân khu VI

Số TT	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số thửa đất	Số lô đất ước tính	Các chỉ tiêu quy hoạch				Mật độ xây dựng gộp (%)
						Mật độ XD (%)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chiều cao TB (tầng)	HSSD đất (lần)	
1	Đất ở	DVO	332091	36	830	60	597764	3	1,8	42
1.1	Đất ở cũ	OC	296537	28	593	60	533767	3	1,8	42
1.2	Đất ở mới chia lô	OM1	35554	8	237	60	63997	3	1,8	42
1.3	Đất ở mới chung cư	OM2	0	0	0	-		-	-	-
2	Đất phục vụ	PV	109492	10		65	213509	3	1,95	65
3	Sản xuất TTCN	CN	0			50	0	3	-	50
4	Trung tâm chuyên ngành khác	TCN	15215	1		65	29669	3	1,95	65
5	Cây xanh – sử dụng công cộng	CX	290898	27		5	14545	1	0,05	5
6	Đất tôn giáo	TG	20575	4		Phát triển theo dự án				65
7	Đất quốc phòng và an ninh	QP-AN	0			Phát triển theo dự án				65
8	Đất nghĩa trang	NT	63909	4		-				70

Phân khu VII

Số TT	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số thửa đất	Số lô đất ước tính	Các chỉ tiêu quy hoạch				Mật độ xây dựng gộp (%)
						Mật độ XD (%)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chiều cao TB (tầng)	HSS D đất (lần)	
1	Đất ở	DVO	317876	-	1235		572177	3	1,8	42
1.1	Đất ở cũ	OC	18336	2	37	60	33005	3	1,8	42
1.2	Đất ở mới chia lô	OM1	299540	65	1198	60	539172	3	1,8	42
1.3	Đất ở mới chung cư	OM2	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Đất phục vụ	PV	169890	15		65	331286	3	1,95	65
3	Sản xuất TTCN	CN	90426	3		65	176331	3	1,95	65
4	Trung tâm chuyên ngành khác	TCN	157965	2		65	308031,8	3	1,95	65
5	Cây xanh – sử dụng công cộng	CX	218800	33		5	10940	1	0,05	5
6	Đất tôn giáo	TG	8000			Phát triển theo dự án				65
7	Đất quốc phòng và an ninh	QP-AN	-			Phát triển theo dự án				-
8	Đất nghĩa trang	NT	165700			-				70

Phân khu VIII

Số TT	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số thửa đất	Số lô đất ước tính	Các chỉ tiêu quy hoạch				Mật độ xây dựng gộp (%)
						Mật độ XD (%)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chiều cao TB (tầng)	HSSD đất (lần)	
1	Đất ở	DVO	624336	42	4162	60	1123805	3	1,8	42
1.1	Đất ở cũ	OC	624336	42	4162	60	1123805	3	1,8	42
1.2	Đất ở mới chia lô	OM1								
1.3	Đất ở mới chung cư	OM2	-	-	-	-		-	-	-
2	Đất phục vụ	PV	57666	7		65	112449	3	1,95	65
3	Sản xuất TTCN	CN	-	-		-	-	-	-	-
4	Trung tâm chuyên ngành khác	TCN	38511	1		65	75096,45	3	1,95	65
5	Cây xanh – sử dụng công cộng	CX	74882	5		5	3744,1	1	0,05	5
6	Đất tôn giáo	TG	40062	7		Phát triển theo dự án				65
7	Đất quốc phòng và an ninh	QP-AN	0			Phát triển theo dự án				65
8	Đất nghĩa trang	NT	1709	1		-				70

Phân khu IX

Số TT	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số thửa đất	Số lô đất ước tính	Các chỉ tiêu quy hoạch				Mật độ xây dựng gộp (%)
						Mật độ XD (%)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chiều cao TB (tầng)	HSS D đất (lần)	
1	Đất ở	DVO	566642	51	2040	60	1019955,6	3	1,8	42
1.1	Đất ở cũ	OC	372340	23	745	60	670212	3	1,8	42
1.2	Đất ở mới chia lô	OM1	194302	28	1295	60	349743,6	3	1,8	43
1.3	Đất ở mới chung cư	OM2	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Đất phục vụ	PV	88094	8		65	171783	3	1,95	65
3	Sản xuất TTCN	CN	-			-	-	-	-	-
4	Trung tâm chuyên ngành khác	TCN	-	-		-	-	-	-	-
5	Cây xanh – sử dụng công cộng	CX	123483	7		5	6174.15	1	0,05	5
6	Đất tôn giáo	TG	22290	3		Phát triển theo dự án				65
7	Đất quốc phòng và an ninh	QP-AN	-			Phát triển theo dự án				-
8	Đất nghĩa trang	NT	31489	2		-				70

4.7. Quy định chi tiết về hệ thống không gian xanh

4.7.1. Hệ thống không gian xanh

- Hệ thống không gian xanh bao gồm toàn bộ diện tích không gian trồng công cộng trong đô thị được phủ xanh.

- Không gian xanh gồm hai loại:

+ Cây xanh: Cây xanh thiên nhiên, cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh ở quảng trường, đường phố; cây xanh chuyên dụng và cây xanh hạn chế. Tỷ lệ che phủ cây xanh đường phố khoảng 30%.

+ Mặt nước: Gồm diện tích mặt nước sông, hồ, ao...

4.7.2. Quy hoạch hệ thống không gian xanh

- Khung thiên nhiên:

+ Xây dựng vùng hạn chế phát triển bao quanh phần nội thị xã Phát Diệm tương lai trên cơ sở bảo tồn, giữ gìn cảnh quan đồng ruộng và thôn xóm còn lại của 4 xã Tân Thành, Lưu Phương, Thượng Kiệm và Kim Chính.

+ Xanh hóa hai trục cảnh quan sông Ân và sông Vạc bao gồm lưu vực sông với quy mô 46,74 ha gắn kết với vùng hạn chế phát triển và hệ thống không gian xanh nội thị. Cây xanh được trồng theo mảng lớn, có màu sắc đan xen biến đổi theo mùa.

- Cây xanh đường phố:

+ Phát triển cây xanh dọc các trục giao thông, đường phố, quảng trường và không gian công cộng tạo thành các tuyến hành lang xanh trong đô thị.

+ Diện tích không gian công cộng cấp đô thị được bố trí cây xanh gồm: Các trục đường giao thông đối ngoại và công trình hạ tầng kỹ thuật khoảng 84 ha; các trục đường phố liên khu vực và khu vực, kể cả mặt nước các kênh mương có diện tích khoảng 105 ha; vành đai xanh và trục đi bộ xung quanh thị trấn Phát Diệm có diện tích khoảng 6,85 ha; quảng trường, trục đường đi bộ tại khu trung tâm mới có diện tích khoảng 8,9 ha.

+ Diện tích bố trí cây xanh là các đường phố, chủ yếu dành để trồng cây bóng mát và thích nghi với điều kiện khí hậu tại thổ nhưỡng ở địa phương. Nơi trồng cây tổ chức tại các vỉa hè đường phố, làm bóng mát cho người đi bộ.

Hệ thống không gian xanh của đô thị Phát Diệm

STT	Không gian xanh	Ký hiệu	Quy mô		Tỷ lệ (%)
			Đơn vị	Đất đập (ha)	
1	Cây xanh, mặt nước thiên nhiên Sông Vạc, sông Ân.	CXTN	7,02 Km	46,74	19,5
2	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	30 đơn vị	67,73	28,5
2.1	Công viên	CV	13	54,83	
2.1.1	Công viên TDTT	CVTD	4	14,63	
2.1.2	Công viên vui chơi giải trí.	TTCV	9	40,20	
2.2	Vườn hoa	VH	17	12,9	
3	Cây xanh quảng trường và đường phố	CXDP	04 loại	60,7	25,3
3.1	Đường đối ngoại QL10, TL481B, TL480B, 482C; TL481D(QL10 cũ);VDB	CXDP1	05 trục	25	

STT	Không gian xanh	Ký hiệu	Quy mô		Tỷ lệ (%)
			Đơn vị	Đất đập (ha)	
3.2	Các trục đường phố liên khu vực (> 600m)	CXDP2	10 trục		
3.2.1	V2.1 – V2.5	CXV2	05 trục		
3.2.2	H2.1 – H2.6	CXH2	05 trục		
3.3	Các trục đường phố khu vực (> 250-300m)	CXDP3	12 trục		
3.3.1	V3.1 – V3.3	CXV3	03 trục		
3.3.2	U3.1 – H3.9	CXH3	09 trục		
3.4	Trục đi bộ vành đai xanh thị trấn Phát Diệm.	CXDP4	5,27 km 6,85 ha	2	
3.5	Quảng trường trung tâm thị xã tương lai	CXDP5	8,3 ha	1,7	
4	Cây xanh chuyên dùng	CXCD	62	64,55	27
4.1	Vườn ươm và cây xanh cách ly	VU	07	11,23	
4.2	Cây xanh nông nghiệp, trải nghiệm du lịch; trồng cây hoặc rau sạch phục vụ du lịch.	TN	39	21,86	
4.3	Nghĩa trang	NT	16	31,46	
TỔNG CỘNG		KGX		239,72	100

- Cây xanh sử dụng công cộng:

+ Số lượng các công viên, vườn hoa gồm 30 đơn vị với diện tích khoảng 67,73 ha, trong đó: 04 công viên TĐTT: 14,63 ha; 09 công viên vui chơi, giải trí: 49,20 ha; 17 vườn hoa: 12,90 ha.

+ Các công viên vui chơi, giải trí là các trung tâm thu hút đối với khách du lịch, tạo động lực phát triển đô thị.

Các công viên vui chơi giải trí phục vụ công cộng

STT	Tên công viên	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Địa điểm xây dựng
1	Công viên nông nghiệp	CV1	27	PK VI
2	Công viên TĐTT	CV2	1,86	PK VII
3	Công viên nghỉ ngơi, giải trí	CV3	2,89	PK VII
4	Công viên nghỉ ngơi, giải trí	CV4	2,47	PK VIII
5	Công viên Kim Chính	CV5	7,16	PK V
6	Công viên Thượng Kiệt	CV6	6,87	PK VIII
7	Công viên TĐTT	CV7	2,92	PK V

STT	Tên công viên	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Địa điểm xây dựng
8	Công viên nghỉ ngơi, giải trí	CV8	1,43	PK V
9	Công viên TĐTT	CV9	1,64	PK IX
10	Công viên nghỉ ngơi, giải trí	CV10	2,59	PK II
11	Công viên nghỉ ngơi, giải trí	CV11	2,30	PK II
12	Công viên Nguyễn Công Trứ (VH-TĐTT)	CV12	8,71	PK IV
13	Công viên TĐTT	CV13	1,79	PK IV

- Phát triển mạng lưới cây xanh chuyên dụng:

+ Mạng lưới cây xanh chuyên dụng tại đô thị Phát Diệm gồm 02 loại: Vườn ươm kết hợp với cây xanh cách ly bố trí tại các khu vực đồng ruộng, xung quanh các nghĩa trang, đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 1m²/người. Diện tích loại cây xanh này khoảng 11,23 ha; cây xanh trải nghiệm: Là những thửa đất canh tác được sử dụng để làm vườn cây ăn quả, trồng lúa, trồng hoa, trồng cây cảnh, trồng rau sạch; nuôi chim, cá, gà tre,... Loại cây xanh này vừa góp phần xanh hóa cảnh quan, tạo động lực phát triển kinh tế phụ gia đình, giải quyết công ăn việc làm và phục vụ cho các hoạt động du lịch trải nghiệm. Diện tích loại cây xanh này khoảng 21,86 ha.

+ Các loại cây xanh trải nghiệm phải được phát triển theo các dự án nhỏ, có thiết kế và được Nhà nước giao đất có thời hạn cho các gia đình hoặc doanh nghiệp khai thác và sử dụng theo quy định.

+ Việc khai thác sử dụng các loại cây xanh này phải đảm bảo các cam kết về bảo vệ môi trường, có các công trình hạ tầng kỹ thuật, không được sử dụng thuốc trừ sâu, phân bón tùy tiện làm ảnh hưởng sức khỏe cộng đồng.

- Ngoài 02 loại cây xanh chuyên dụng kể trên, các nghĩa trang hiện có được quy hoạch và xây dựng lại thành các công viên nghĩa trang, với diện tích khoảng 31,46 ha góp phần quan trọng vào việc tăng quỹ cây xanh đô thị, đồng thời tạo ra các điểm đến cho du khách và người dân thăm viếng.

5. Quy định về quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật

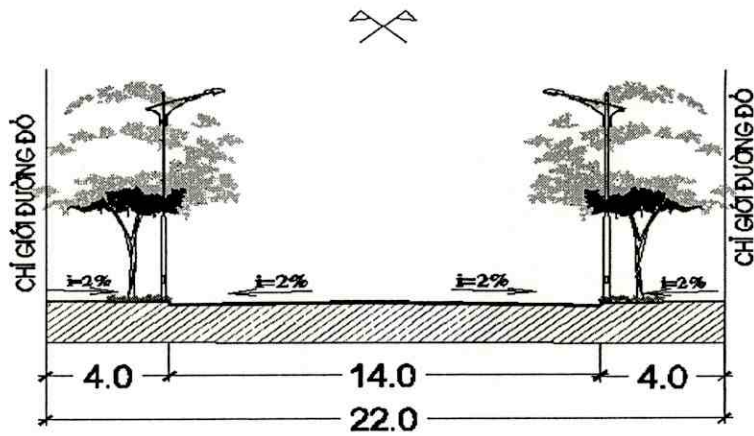
5.1. Quy định về giao thông

Quy hoạch giao thông được thể hiện tại Bản vẽ 06: Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (trong hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm đã được UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt).

5.1.1. Giao thông đối ngoại:

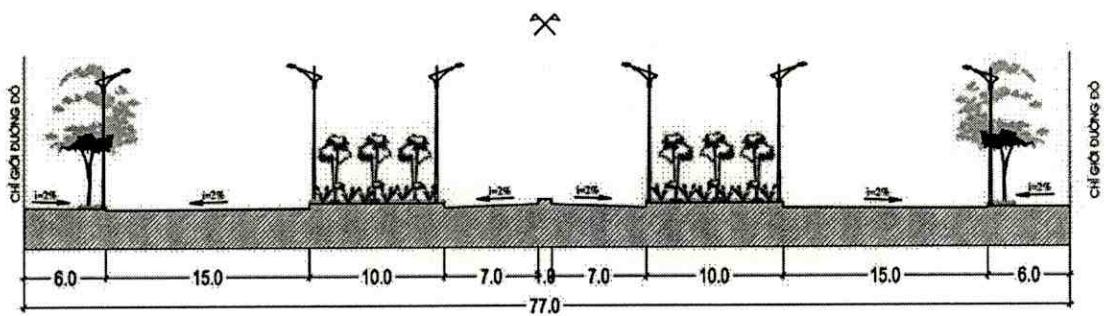
- Đường bộ:

+ Tuyến quốc lộ 10 cũ có bề rộng lòng đường 22m là tuyến quan trọng nối đô thị Ninh Bình với đô thị Phát Diệm. Theo quy hoạch ngành QL10 cũ sẽ trở thành đường tỉnh 481D (Hình 1-1).



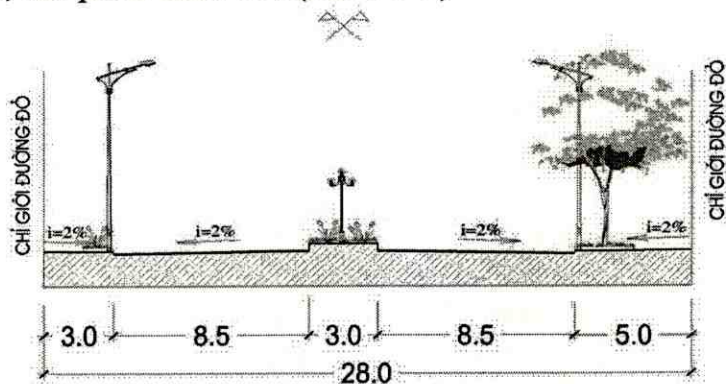
Hình 1-1: Đường 481D(Quốc lộ 10 cũ)

+ Xây dựng tuyến tránh ở phía nam đô thị Phát Diệm với bề rộng lòng đường 15m với 04 làn xe cơ giới dành cho xe chạy suốt, mở rộng thêm phần xe chạy trong đô thị với bề rộng là 15m mỗi bên để đảm bảo an toàn khi tham gia giao thông (Hình 1-2).



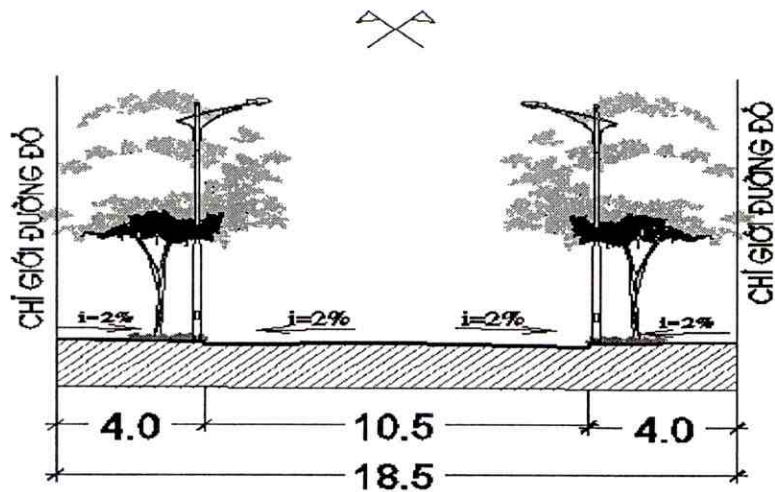
Hình 1-2: Quốc lộ 10 (tuyến tránh).

- Đường tỉnh 480B và 481B được mở rộng và nâng cấp với bề rộng 28m với 4 làn xe cơ giới, dải phân cách 3m (Hình 1-3)



Hình 1-3: Đường tỉnh 481B

- Đường tỉnh 482C ven sông Vạc được mở rộng, nâng cấp gắn với đường đô thị với bề rộng là 10,5m và tối đa là 32m, tùy thuộc vào từng khu vực (Hình 1-4).

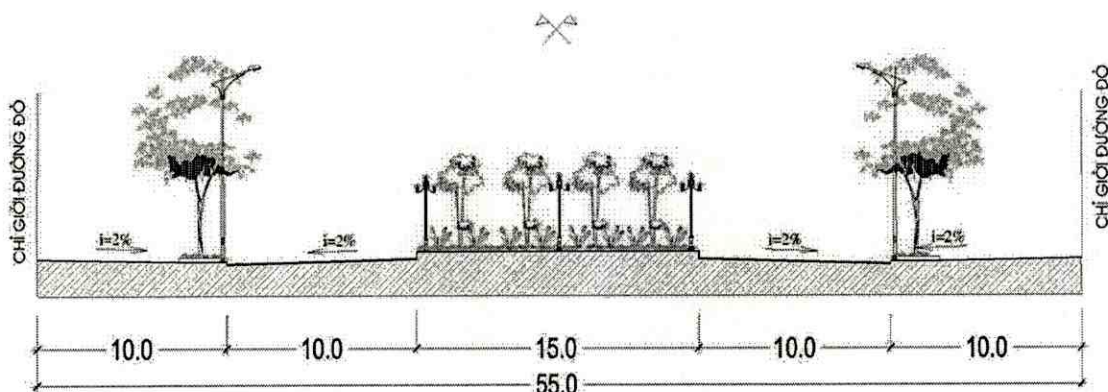


Hình 1-4: Đường tỉnh 482C

- Các yêu cầu đối với quy hoạch giao thông đường bộ:
 - + Các tuyến đường quy hoạch xây mới quy mô mặt cắt thiết kế đúng theo tiêu chuẩn kỹ thuật, phù hợp với cấp đường và chức năng theo định hướng phát triển không gian.
 - + Các tuyến đường hiện trạng không có khả năng mở rộng thì quy mô mặt cắt có thể giảm nhưng vẫn đảm bảo về bề rộng lòng đường, số làn xe đối với cấp hạng đường. Quản lý chặt chẽ về chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường hiện trạng.
- Đường thủy:
 - + Khai thác hệ thống sông ngòi của đô thị Phát Diệm (sông Vạc, sông Ân, sông Trì Chính...) phục vụ việc phát triển giao thông thủy về vận chuyển hàng hóa và du lịch.
 - + Xây dựng 06 bến thuyền du lịch mới và cảng hàng hóa trên sông Vạc trong tương lai sẽ thành cảng du lịch theo Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Ninh Bình định hướng đến năm 2030 để thúc đẩy phát triển ngành du lịch và sản xuất; kết nối đô thị Phát Diệm với đô thị Ninh Bình, các tỉnh Nam Định và Thanh Hóa.

5.1.2. Giao thông đô thị

- Mạng lưới giao thông nội bộ của đô thị Phát Diệm và khu vực được mở rộng và xây dựng trên cơ sở các tuyến đường giao thông đối ngoại và mạng lưới đường hiện trạng;
- Mạng lưới đường nội bộ gồm 4 loại: Đường liên khu vực có bước đường trung bình $\geq 600\text{m}$ gồm 11 tuyến; đường chính khu vực có bước đường trung bình từ (300-500)m gồm 13 tuyến; đường khu vực và đường phân khu vực có bước đường từ (150-250)m; cuối cùng là các đường trong đơn vị ở, nhóm nhà ở;
- Mạng lưới đường được quy hoạch theo hình dạng ô bàn cờ với các trục chính theo hướng Đông Tây và Bắc Nam như sau: Đường quốc lộ 10 cũ trở thành đường đô thị với lộ giới là 22m theo hướng Đông Tây; 2 trục đường của đô thị theo hướng Đông Tây với lộ giới 55m (Hình 1-5), trong đó bề rộng phần xe chạy là 10m mỗi bên, dải phân cách 15m (để dự trữ phát triển tương lai đồng thời cũng là trục cảnh quan của đô thị Phát Diệm theo hướng Đông Tây);



Hình 1-4: Mặt cắt 1-1

- Xây dựng mạng lưới đường liên khu vực theo hướng Bắc Nam gồm 05 tuyến đường cùng với trục sông Vạc và Đường tỉnh ĐT481B.

- Các tuyến đường quy hoạch mới có mặt cắt được thiết kế đúng theo quy chuẩn kỹ thuật, phù hợp với cấp đường. Đối với các tuyến đường hiện có không có khả năng mở rộng thì có thể giảm về mặt cắt, nhưng vẫn phải đảm bảo về bề rộng lòng đường, số làn xe theo loại đường.

5.1.3. Công trình giao thông

- Cầu: Xây dựng thêm 03 cầu bê tông vượt sông Vạc để đảm bảo tính liên thông của mạng lưới giao thông, đồng thời xây dựng thêm 03 cầu dành cho xe máy và người đi bộ ở khu vực đô thị cũ nhằm mục đích du lịch và giao thông nội thị; tổng cộng 08 cầu qua sông Vạc, đảm bảo chiều cao tĩnh không và khoảng cách thông thuyền phù hợp với cấp kỹ thuật của sông Vạc theo quy định;

- Thiết kế nút giao thông liên thông khác mức tại nút giao giữa đường ĐT481B và đường quốc lộ 10 mới. Sử dụng cầu vượt trên đường ĐT481B để vượt qua đường quốc lộ 10 mới.

5.1.4. Bãi đỗ xe:

- Bến xe đối ngoại: Xây dựng mới 01 bến xe liên tỉnh với quy mô cấp 3 hoàn chỉnh theo quy hoạch ngành ở phía nam đô thị Phát Diệm;

- Xây dựng 15 bãi đỗ xe, trong đó sử dụng hợp lý bến xe hiện có của thị trấn Phát Diệm khoảng 1400m² làm bãi đỗ xe tập trung hoặc công trình phục vụ giao thông cho đô thị Phát Diệm. Tổng diện tích khoảng 10,14 ha;

- Khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, phải bố trí thêm diện tích đỗ xe cho các khu vực đặc biệt và các công trình lớn như: Trung tâm thương mại, khách sạn, khu vui chơi giải trí, công viên, khu đào tạo, các khu tiểu thủ công nghiệp phù hợp với quy chuẩn quy hoạch đô thị.

5.1.4. Nút giao thông quan trọng:

- Gồm 10 cửa ô gắn kết nội thị với vùng xung quanh;

- Thiết kế nút giao thông liên thông khác mức tại nút giao giữa đường tỉnh 481B và đường quốc lộ 10 mới; sử dụng cầu vượt trên đường 481B để vượt qua đường quốc lộ 10 mới.

5.1.5. Quy định chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của các loại đường:

+ Bán kính đường cong bằng tối thiểu: $R_{\min}=400\text{m}$ đối với đường liên khu vực; $R_{\min}=250\text{m}$ đối với đường khu vực và $R_{\min}=100\text{m}$ đối với đường phân khu vực.

+ Độ dốc dọc đường từ 0 - 1%.

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của mạng lưới đường:

+ Tổng diện tích đất giao thông (tính từ đường phân khu vực trở lên): 265,77ha, chiếm tỷ lệ 23,81%;

+ Tổng chiều dài mạng lưới đường: 103,04km;

+ Mật độ đường: 9,96 km/km²;

5.1.6. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Cấm mốc đường

+ Hệ thống các mốc được xác định theo các tuyến đường tại các ngã giao nhau trên Bản đồ quy hoạch giao thông và hồ sơ lộ giới xây dựng tỷ lệ 1/2.000.

+ Tọa độ X và Y của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ quốc gia Việt Nam - VN2000.

+ Cao độ mốc thiết kế được xác định theo cao độ nền của bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2.000 theo hệ thống cao độ của nhà nước.

+ Vị trí các mốc thiết kế được xác định trên cơ sở tọa độ của cọc mốc cố định bê tông trong lưới đường chuyên cấp I, II của hệ tọa độ trên bản đồ đo đạc tỉ lệ 1/2.000.

Thống kê mạng lưới các đường giao thông

STT	Tên Tuyến	Lòng đường (m)	Hè đường (m)	Phân cách (m)	Tổng chỉ giới (m)	Chiều dài (m)
CÁC TRỤC ĐƯỜNG NGANG						
1	H1.1	7,5×2	4+3	0	22	2.920
2	H1.2	15+15×2	6×2	10×2	77	2.360
3	H2.1	7,5×2	5×2	0	25	2.360
4	H 2.2	10×2	10×2	15	55	2.360
5	H 2.3	10,5	5×2	0	20,5	3.002
6	H 2.4	10,5	2+4	0	16.5	2.920
7	H 2.5	7×2	4×2	0	22	1.205
8	H2.6	15+15×2	6×2	10×2	77	2.360
9	H 3.1	7×2	4×2	0	22	1.405
10	H 3.2	7	4×2	0	15	962
11	H 3.3	7	4×2	0	15	2.636
12	H 3.4	10.5	5×2	0	20.5	1.408
13	H 3.5	10.5	5×2	0	20.5	1.408
14	H 3.6	10,5	4×2	0	18,5	547
15	H 3.7	10,5	4×2	0	18,5	782
16	H 3.8	10,5	4×2	0	18,5	821
17	H 3.8.1	10,5	4×2	0	18,5	1.127

STT	Tên Tuyến	Lòng đường (m)	Hệ đường (m)	Phân cách (m)	Tổng chỉ giới (m)	Chiều dài (m)
18	H 3.9	14	6×2	14	40	808
CÁC TRỤC ĐƯỜNG DỌC						
1	V 1.1	10,5	4×2	0	18,5	2.287
2	V 1.2	8,5×2	5+3	3	25	2.499
3	V 1.3	15	5×2	0	25	4.725
4	V 1.4	15	5×2	0	25	4.755
5	V2.1	10.5	4×2	0	18.5	2.327
6	V 2.2	12×2	5×4	0	44	4.593
7	V 2.3	7×2	4×2	0	22	4.593
8	V 2.4	10,5×2	4×2+1,5×2	0	32	2.096
9	V 2.5	10,5	4×2	0	18.5	4.593
10	V 3.1	14+7	4+5+3+1	0	34	4.593
11	V 3.2	9×2	6×4	0	42	4.593
12	V 3.3	10,5+7	1,5×2+3+4	0	27.5	4.593
TỔNG CHIỀU DÀI ĐƯỜNG						77.638

5.2. Quy định về chuẩn bị kỹ thuật đất đai

Cáo độ nền, lưu vực thoát nước mưa và các công trình đầu mối thoát nước, mạng lưới đường ống thoát nước cụ thể xem tại Bản vẽ số 07A: Bản đồ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (trong hồ sơ đề án Quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm của UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt).

Các quy định chính như sau:

5.2.1. Cao độ nền.

- Tại những khu vực hiện trạng giữ nguyên cao độ hiện trạng, không san lấp, hạn chế can thiệp làm ảnh hưởng tới các công trình đã có;

- Khu vực phía Bắc sông Ân, cao độ khu vực trong đô từ +2,0m đến +2,5m;

- Khu vực phía Nam sông Ân, cao độ khu vực trong đô từ +1,2m đến +1,5m.

5.2.2. Thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước mưa: Toàn bộ khu vực quy hoạch được phân thành 04 lưu vực thoát nước chính:

+ Phía Bắc sông Ân được phân thành 02 lưu vực: Bên trái và bên phải sông Vạc do có tuyến đê bảo vệ nên nước mưa của 02 lưu vực này thoát vào hệ thống kênh mương và đổ trực tiếp ra sông Ân;

+ Phía Nam sông Ân được chia thành 02 lưu vực: Bên trái và bên phải sông Vạc do có tuyến đê bảo vệ nên nước mưa của 02 lưu vực này thoát vào hệ thống kênh mương và đổ về phía nam, nơi có 02 trạm bơm Kim Đài và trạm bơm Phát Diệm.

- Giải pháp thoát nước mưa

+ Hệ thống thoát nước được xây dựng theo hệ thống thoát nước riêng tự chảy kết hợp với hệ thống thủy lợi;

+ Nước mưa trong khu vực được đầu nối vào hệ thống hệ thống kênh mương trong đô thị trước khi được xả ra sông Ân.

+ Đối với khu dân cư hiện trạng, tận dụng mạng lưới thoát nước mưa hiện có được cải tạo, nâng cấp khi có điều kiện kết hợp chỉnh trang, làm sạch ao hồ.

+ Mạng lưới đường ống thoát nước mưa bằng công bê tông cốt thép, hoặc mương có nắp tấm đan;

+ Tính toán thoát nước mưa theo cường độ mưa và chu kỳ: Đối với tuyến công chính: P = 5 năm; đối với các tuyến đường công nhánh: P = (1-2) năm.

Tổng hợp khối lượng thoát nước mưa

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Mương thoát nước B600	m	35.782,90
2	Mương thoát nước B800	m	35.098,58
3	Mương thoát nước B1000	m	20.727,48
4	Cửa xả	Cái	170

5.3. Quy định về cấp nước

Các công trình đầu mối cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước cụ thể xem tại Bản vẽ số 07B: Bản đồ Quy hoạch mạng lưới cấp nước (trong hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm đã được phê duyệt).

Các quy định chính như sau:

5.3.1. Nguồn nước

Lấy nước từ sông Vạc:

- Giai đoạn đầu: Sử dụng nhà máy nước hiện có tại thị trấn Phát Diệm.
- Giai đoạn sau: Xây dựng thêm một nhà máy nước ở phía Bắc tại công viên nông nghiệp của phân khu VI.

5.3.2. Giải pháp quy hoạch

- Mạng lưới cấp nước vòng kết hợp mạng lưới cụt:
 - + Các tuyến ống qua kênh mương được đặt theo cầu cống;
 - + Đường ống truyền dẫn và phân phối bằng ống gang hoặc thép; đường ống dịch vụ bằng ống nhựa HDPE.
- Cấp nước chữa cháy: Nằm trong hệ thống cấp nước sinh hoạt với áp lực thấp. Các trụ chữa cháy được bố trí trên đường phố đảm bảo khoảng cách 150m/trụ.

5.4. Quy định về cấp điện: Các công trình đầu mối cấp điện, hệ thống mạng lưới điện cụ thể xem tại Bản vẽ số 07D: Bản đồ Quy hoạch mạng lưới cấp điện (trong hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm đã được phê duyệt).

5.4.1. Nguồn điện: Lấy từ trạm biến áp trung gian 110Kv Kim Sơn và trạm Như Hòa.

5.4.2. Lưới điện

- Lưới điện 110Kv: Hiện tại đang sử dụng mạng lưới 110Kv từ thành phố Ninh Bình về trạm trung gian 110/35/22KV: 1×25.000 KVA. Tuyến điện 110Kv hiện nay đang đi qua nhiều khu dân cư, giai đoạn đầu chưa cần di chuyển, nhưng trong tương lai có thể điều chỉnh để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

- Lưới điện 35Kv; 10Kv: Khu vực các xã Tân Thành, Thượng Kiệm, Kim Chính và Lưu Phương có các cấp điện áp 10, 22, 35kV; nhưng chủ yếu là 22kV, trong tương lai sẽ cải tạo đường dây 10Kv, 35Kv để chuẩn hóa về 22Kv theo quy hoạch phát triển của ngành điện lực.

- Lưới điện 22Kv:

+ Hiện nay thị trấn Phát Diệm đang được cấp điện từ nguồn điện trung thế 22KV thuộc lộ 471 và 473 - Trạm 110/35/22kv Kim Sơn. Dự kiến xây mới tuyến cáp 22 Kv mạch kép từ trạm 110KVA Kim Sơn tới các trạm hạ áp trong khu vực. Sơ đồ lưới điện 22 Kv được thiết kế theo mạng vòng. Bán kính phục vụ của mỗi trạm từ 300m - 400m.

- Trạm biến áp: Cải tạo, nâng cấp các trạm biến áp hiện có, đồng thời xây mới 37 trạm để đảm bảo cung cấp đủ công suất. Sử dụng các trạm biến áp xây, có kiến trúc phù hợp; sử dụng các loại máy biến áp thông dụng có công suất 250, 400, 560, 630, 1000 KVA.

- Lưới điện 0,4Kv.

+ Từ các trạm 22/0,4Kv xây dựng các tuyến hạ thế 0,4Kv.

+ Các tuyến dẫn 0,4Kv đến khu nhà ở được dùng cáp vặn xoắn ABC:

+ Đường trục chính được dùng cáp ABC (4×95)mm trở lên.

+ Lưới 0,4 Kv chủ yếu theo mạng hình tia; đối với những phụ tải quan trọng, lưới 0,4Kv được đấu nối với 2 trạm 22/0,4Kv gần nhất để đề phòng sự cố.

5.4.3. Lưới chiếu sáng:

- Lưới chiếu sáng được bố trí riêng với đường dây 0,4Kv và 22Kv. Sử dụng đèn thủy ngân cao áp loại 125W đến 250W - 220V, đảm bảo độ rọi 0,4 cd/m².

- Trước mắt, cải tạo chỉnh trang mạng lưới điện chiếu sáng dọc theo quốc lộ 10 cũ, trong tương lai các tuyến đường chính đều phải được chiếu sáng, đặc biệt là các trục đường dọc theo sông Vạc, sông Ân và các đường dọc theo trục vành đai xanh của thị trấn Phát Diệm.

5.5. Quy định về thông tin liên lạc.

5.5.1. Nhu cầu: Xây dựng 09 điểm phục vụ tại 09 phân khu trong đó đã có 01 điểm tại thị trấn Phát Diệm. Tổng số thuê bao 15.000; hệ số sử dụng 80%.

5.5.2. Giải pháp quy hoạch:

- Bưu chính: Bố trí xây dựng các bưu điện tại các trung tâm của các phân khu theo tiêu chuẩn 7.500 người/điểm phục vụ bán kính khoảng 2,15km/điểm, phù hợp với quy hoạch ngành bưu chính viễn thông.

- Viễn thông: Phát triển hệ thống chuyển mạch, hệ thống truyền dẫn mạng ngoại vi, mạng di động gắn kết với hệ thống viễn thông của tỉnh Ninh Bình và nhu cầu thực tế của đô thị Phát Diệm.

5.6. Quy định về thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Các công trình đầu mối về hạ tầng thoát nước thải và nghĩa trang xem tại Bản vẽ số 07C: Bản đồ Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường (trong hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm đã được phê duyệt).

5.6.1. Thoát nước thải

- Các chỉ tiêu tính toán và nhu cầu xử lý.
+ Nước thải sinh hoạt: 300l/ng/ngđ.
+ Lưu lượng nước thải sinh hoạt: 11.200m³/ngđ.
- Các giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước
+ Các lưu vực: Lưu vực 1: Thu gom cho khu vực bên phải sông Vạc kết hợp tự chảy về các bể chứa ngầm gần và trạm bơm chuyển bậc đưa nước thải về trạm xử lý 1 đặt tại cuối tuyến cống chính theo Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phát Diệm. Công suất trạm: 6.200 m³/ngđ; lưu vực 2: Thu gom cho khu vực bên trái sông Vạc kết hợp tự chảy về các bể chứa ngầm gần trạm bơm chuyển bậc đưa nước thải về trạm xử lý 2 đặt tại cuối tuyến cống chính theo Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phát Diệm. Công suất trạm: 5.000 m³/ngđ.

+ Mạng lưới: Đường cống thoát nước tự chảy được sử dụng cống bê tông cốt thép D300 - 600mm; đối với cống có áp lực được sử dụng cống kim loại; trạm bơm chuyển bậc: Trạm kết hợp kiểu giếng và trạm xử lý được sử dụng công nghệ hợp khối khép kín đảm bảo vệ sinh môi trường.

5.6.2. Quản lý chất thải rắn (CTR):

- Lượng CTR: Khoảng 80 tấn/ngđ.
- Quản lý CTR: Rác thải sinh hoạt được phân loại và thu gom theo các điểm tập kết đến trạm trung chuyển tại xã Tân Thành, sau đó được vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến khu xử lý chất thải tập trung Tam Điệp tại thung Quèn khó, xã Đông Sơn.

5.6.3. Nghĩa trang

- Các nghĩa trang hiện có gồm 16 nghĩa trang trong khu vực quy hoạch, có diện tích khoảng 33,41ha, được chỉnh trang, quy hoạch và xây dựng thành các nghĩa trang - công viên có hàng rào và cây xanh cách ly.

- Đối với nghĩa trang nằm trong dự án đang triển khai và các mộ nằm rải rác cần tập kết về nghĩa trang tập trung của khu vực thị xã tương lai.

- Sau khi thị xã mới hình thành, việc an táng sẽ được thực hiện tại nghĩa trang tập trung của khu vực.

5.7. Quy định về tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật

Tổng hợp đường dây đường ống xem tại Bản vẽ số 08: Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật (trong hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm của UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt).

Các quy định chính như sau:

5.7.1. Nguyên tắc chung:

- Tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm về khoảng cách giữa các đường dây đường ống; khoảng cách giữa các đường dây đường ống đến công trình, bó vỉa, cột chiếu sáng.

- Việc bố trí các đường dây đường ống trên mặt bằng và chiều đúng được thực hiện theo nguyên tắc: Ưu tiên các đường ống tự chảy, đường ống khó uốn, các tuyến ống có kích thước lớn.

- Giảm tối đa việc bố trí đường dây, đường ống dưới phần đường xe chạy.

5.7.2. Giải pháp quy hoạch:

- Mặt bằng: Được xác định vị trí của các tuyến kỹ thuật, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải;

- Mặt cắt: Được xác định theo khoảng cách giữa các tuyến kỹ thuật.

6. Quy định các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường

- Công bố công khai, cung cấp đầy đủ các thông tin về quy hoạch, đồng thời kiểm soát chặt chẽ sự phát triển, đầu tư xây dựng theo đúng cơ cấu quy hoạch, các vùng chức năng và nội dung quy hoạch phân khu và kế hoạch đầu tư xây dựng đô thị.

- Đáp ứng đầy đủ các yêu cầu bảo vệ môi trường đối với đô thị và khu dân cư theo quy định của pháp luật trong việc thu gom xử lý các loại chất thải bằng giải pháp công nghệ thích hợp.

- Các chủ đầu tư các dự án đầu tư và xây dựng phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc cam kết thực hiện bảo vệ môi trường, đồng thời có kế hoạch tổ chức thực hiện các yêu cầu và các nghĩa vụ tài chính về bảo vệ môi trường theo quy định.

- Tuyên truyền giáo dục nâng cao ý thức cộng đồng, dân cư thực hiện đúng việc bảo vệ môi trường nơi công cộng, đồng thời có biện pháp chế tài xử lý cương quyết các hành vi vi phạm quy định bảo vệ môi trường nơi công cộng.

- Các gia đình có trách nhiệm đăng ký thực hiện các yêu cầu bảo vệ môi trường và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường trong việc giám sát tuyên truyền vận động, khuyến khích tự quản, huy động các nguồn lực bảo vệ môi trường; thực hiện xanh hóa cảnh quan thiên nhiên, phát động sự tham gia của xã hội trong phong trào xây dựng đô thị xanh - sạch - đẹp.

- Tăng cường các hoạt động thanh tra, kiểm tra và giám sát, đồng thời có chế tài phù hợp trong việc xử phạt các hành vi vi phạm ô nhiễm môi trường và giải quyết các khiếu tố, khiếu kiện của các tổ chức, cá nhân.

- Quan trắc, giám sát bảo vệ môi trường:

+ Ngoài hệ thống quan trắc và giám sát môi trường toàn quốc, toàn tỉnh và theo lưu vực sông, cần tổ chức quan sát giám sát môi trường đất, nước, không khí, tiếng ồn... tại các điểm có khả năng gây ra sự cố môi trường, các khu vực nhạy cảm về môi trường.

+ Đối với nước mặt dự kiến quan trắc các tuyến sông chính, điểm thượng lưu và hạ lưu sông, quan trắc tại điểm lấy nước của nhà máy nước, quan trắc tại các hồ, mương thoát nước của đô thị với các chỉ tiêu chính là: SS, BOD5, COD, DO.

+ Đối với nước ngầm dự kiến điểm quan trắc các giếng khoan cấp nước và giếng khơi đại diện cho các khu vực với các chỉ tiêu chính là: SS, BOD5, COD, Fe, Mg...

+ Đối với nước thải dự kiến quan trắc các vị trí xả thải của các trạm xử lý nước thải của đô thị, đối với các khu công nghiệp các chỉ tiêu chính là: SS, COD, BOD, tổng N, tổng P...

+ Đảm bảo chất lượng nước môi trường vùng được tốt, phục vụ hiệu quả cho việc ra quyết định về quản lý môi trường. Tần suất quan trắc đối với các thành phần môi trường tối thiểu phải như sau:

- Môi trường không khí: 01 lần/03 tháng;
- Môi trường nước lục địa: 01 lần/03 tháng;
- Môi trường đất: 02 lần/01 tháng;
- Chất thải rắn: 01 lần/03 tháng.

PHẦN III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của UBND tỉnh Ninh Bình

Thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan theo đúng đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

2. Trách nhiệm của Sở Xây dựng và các Sở, ban ngành

Theo chức năng nhiệm vụ và quyền hạn tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo việc triển khai, quản lý và thực hiện quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm theo đồ án quy hoạch phân khu đã được duyệt và các quy định quản lý này.

3. Trách nhiệm của UBND huyện Kim Sơn

3.1. Chịu trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và các lĩnh vực chuyên ngành trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý theo đúng quy định hiện hành; phân công trách nhiệm cho các phòng chuyên môn trực thuộc UBND huyện; giao cho UBND các xã, thị trấn trong phạm vi quy hoạch tổ chức thực hiện, tuân thủ theo đồ án phân khu đã được duyệt và quy định quản lý này.

3.2. Lập Chương trình phát triển đô thị Kim Sơn, xây dựng kế hoạch triển khai các khu vực phát triển đô thị để thực hiện quy hoạch phân khu đã được duyệt.

3.3. Tổ chức rà soát các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt nhưng chưa phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị Phát Diệm tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt; tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực trong quy hoạch phân khu, điều chỉnh các quy hoạch chưa phù hợp; trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết đô thị trong khu vực, phải có ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng theo đúng quy định của pháp luật.

3.4. Tổ chức công bố công khai quy hoạch, cắm mốc giới quy hoạch, lưu trữ hồ sơ để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu; cung cấp thông tin về quy hoạch phân khu cho UBND thị trấn Phát Diệm, UBND các xã trong phạm vi quy hoạch phân khu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



36

Nguyễn Ngọc Thạch