

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU DU LỊCH, ĐÔ THỊ SINH THÁI PHÍA NAM PHÙ CÙ**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của
UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du
lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cù)*

Hưng Yên, tháng /2026

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU DU LỊCH, ĐÔ THỊ SINH THÁI PHÍA NAM PHÙ CÙ

Cơ quan phê duyệt:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Cơ quan thẩm định:
SỞ XÂY DỰNG HƯNG YÊN

Cơ quan tổ chức lập và trình duyệt quy hoạch:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN LẬP CÁC QUY HOẠCH PHÂN KHU
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HƯNG YÊN

Đơn vị tài trợ kết quả nghiên cứu:
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN MẶT TRỜI

Hung Yên, ngày tháng 5 năm 2026

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:
CÔNG TY CP QUY HOẠCH
XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VIỆT NAM
GIÁM ĐỐC

Bùi Quý Hòa

MỤC LỤC

1. CƠ SỞ ĐỂ LẬP QUY ĐỊNH QUẢN LÝ	2
2. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ	2
2.1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý	2
2.2. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch; vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu vực chức năng/ khu chức năng trong khu vực quy hoạch	3
2.2.1. <i>Phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch:</i>	<i>3</i>
2.2.2. <i>Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu vực chức năng trong khu vực quy hoạch:</i>	<i>3</i>
2.2.3. <i>Quy định về chức năng sử dụng đất:</i>	<i>5</i>
2.3. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng ô đất	14
2.4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, đến từng tuyến đường cấp khu vực, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực:	17
2.4.1. <i>Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường cấp khu vực:</i>	<i>17</i>
2.4.2. <i>Cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực:</i>	<i>17</i>
2.5. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm; phạm vi khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan	21
2.5.1. <i>Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm:</i>	<i>21</i>
2.5.2. <i>Phạm vi khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan</i>	<i>23</i>
2.6. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường	23
2.6.1. <i>Nguyên tắc chung:</i>	<i>23</i>
2.6.2. <i>Yêu cầu đối với từng lĩnh vực:</i>	<i>23</i>
2.6.3. <i>Biện pháp quản lý và giám sát:</i>	<i>23</i>
3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	24
3.1. Quy định về tính pháp lý	24
3.2. Kế hoạch tổ chức thực hiện	24
3.3. Phân công trách nhiệm	24
3.4. Quy định công bố thông tin	25
3.5. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành	25

1. CƠ SỞ ĐỂ LẬP QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc Hội; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 của Quốc hội;

- Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội;

- Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Nghị quyết 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng, sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ các văn bản có liên quan;

- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ, bao gồm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ, ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ.

2. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

2.1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng và thực hiện theo đúng nội dung đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ đã được phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

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

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp và chủ đầu tư, căn cứ vào đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch, đô thị sinh thái phía Nam Phù Cừ, đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng quy định.

2.2. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch; vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu vực chức năng/ khu chức năng trong khu vực quy hoạch

2.2.1. Phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch:

1. Phạm vi:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính các xã: Tống Trân, Tiên Tiến và Tiên Hoa, tỉnh Hưng Yên. Phạm vi khu vực lập quy hoạch được giới hạn cụ thể, như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng xã Tống Trân và xã Tiên Tiến;
- Phía Nam: Giáp sông Luộc;
- Phía Đông: Giáp sông Luộc;
- Phía Tây: Giáp Khu dân cư hiện trạng xã Tiên Hoa.

2. Quy mô khu vực lập quy hoạch:

a. *Quy mô diện tích đất tự nhiên:* Khoảng 1.401,66ha.

b. *Quy mô dân số:*

- Dân số hiện trạng (2025): Khoảng 13.635 người.
- Quy mô dân số quy hoạch đến năm 2030 khoảng 30.000 người.
- Quy mô dân số quy hoạch đến năm 2050 khoảng 68.500 người (bao gồm cả dân số quy đổi từ khách du lịch, lao động dịch vụ).

2.2.2. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu vực chức năng trong khu vực quy hoạch:

1. Quy định về số khu vực chức năng:

Đồ án quy định phân chia khu vực lập quy hoạch thành 04 khu vực chức năng tổng thể, là:

- (i) Khu đô thị sinh thái cửa ngõ - tổ hợp nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe khoáng nóng;
- (ii) Khu đô thị phức hợp thương mại dịch vụ trung tâm;
- (iii) Khu đô thị phức hợp nghỉ dưỡng – thể thao – vui chơi giải trí ven sông;
- (iv) Khu vực không gian di sản, du lịch văn hóa La Tiễn.

2. Quy định về vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu vực chức năng:

a. *Khu đô thị sinh thái cửa ngõ - tổ hợp nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe khoáng nóng (khu A):*

- Vị trí: Nằm ở phía Tây khu vực lập quy hoạch, tiếp giáp với trục dọc 01 (đường Tân Phúc - Võng Phan).
- Tính chất, chức năng:

+ Là khu vực cửa ngõ phía Tây của khu quy hoạch, đóng vai trò đón tiếp, tạo hình ảnh nhận diện ban đầu; phát triển đô thị sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và du lịch khoáng nóng chất lượng cao.

+ Chức năng chính: Khu nghỉ dưỡng sinh thái, resort cao cấp; khu chăm sóc sức khỏe, khoáng nóng, wellness; khu nhà ở sinh thái mật độ thấp (biệt thự, villa); công viên cây xanh, quảng trường; các công trình dịch vụ hỗ trợ du lịch (nhà hàng, khách sạn, lưu trú ngắn hạn,...).

- Quy mô:

+ Quy mô diện tích tự nhiên: 515,95 ha;

+ Quy mô dân số dự báo: khoảng 35.640 người.

b. Khu đô thị phức hợp thương mại dịch vụ trung tâm (khu B):

- Vị trí: nằm ở trung tâm khu quy hoạch, tiếp giáp đường quốc lộ 39B.

- Tính chất, chức năng: Là khu vực đô thị phức hợp thương mại - dịch vụ trung tâm, đóng vai trò hỗ trợ trực tiếp cho tiểu khu A, hình thành không gian chuyển tiếp giữa khu cửa ngõ sinh thái nghỉ dưỡng và các khu chức năng lân cận.

Đồng thời, khu B là không gian đón tiếp chính của khu quy hoạch đối với các luồng khách tiếp cận từ Quốc lộ 39B và từ phía Thái Bình (cũ), giữ vai trò tổ chức các hoạt động dịch vụ, thương mại, lưu trú và phân phối dòng khách vào các khu chức năng như khu nghỉ dưỡng sinh thái (khu A), khu vui chơi giải trí ven sông (khu C) và khu du lịch văn hóa (khu D).

- Quy mô:

+ Quy mô diện tích tự nhiên: 380,56 ha

+ Quy mô dân số dự báo: khoảng 23.950 người.

c. Khu đô thị phức hợp nghỉ dưỡng – thể thao – vui chơi giải trí cao cấp ven sông (khu C):

- Vị trí: nằm phía Nam khu vực quy hoạch, tiếp giáp đường tỉnh 378 và sông Luộc.

- Tính chất, chức năng: Là vùng sinh thái đậm, không gian xanh ven sông Luộc, đóng vai trò bảo vệ cảnh quan, môi trường và điều hòa vi khí hậu.

Chức năng chính: Khu nghỉ dưỡng ven sông, khách sạn cao cấp; khu thể thao (sân golf, thể thao ngoài trời, thể thao nước); khu vui chơi giải trí tổng hợp, công viên chuyên đề; bến thuyền du lịch, dịch vụ du lịch đường thủy; không gian công cộng ven sông (quảng trường, đường dạo, công viên).

- Quy mô:

+ Quy mô diện tích tự nhiên: khoảng 245,31 ha;

+ Quy mô dân số dự báo: khoảng 3.090 người.

d. Khu vực không gian di sản, du lịch văn hóa La Tiến (khu D):

- Vị trí: nằm phía Đông khu quy hoạch, tiếp giáp QL.39B

- Tính chất, chức năng:

+ Là khu vực bảo tồn di tích lịch sử – văn hóa La Tiến, kết hợp phát triển du lịch văn hóa, giáo dục truyền thống và không gian cảnh quan.

+ Đóng vai trò điểm nhấn văn hóa – lịch sử trong tổng thể khu đô thị du lịch sinh thái.

- Quy mô:

+ Quy mô diện tích tự nhiên: khoảng 259,84 ha;

+ Quy mô dân số: khoảng 5.820 người.

2.2.3. Quy định về chức năng sử dụng đất:

- Trong ô quy hoạch gồm các ô đất chức năng đô thị và đường phân khu vực; các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. (chi tiết xem các bảng biểu trên bản vẽ và phụ lục thuyết minh tổng hợp).

- Vị trí, ranh giới các ô đất chức năng được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất này sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng, trên cơ sở tuân thủ các không chế và quy định tại đồ án quy hoạch phân khu; đảm bảo phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

1. Đất nhóm nhà ở:

- Bao gồm các chức năng chính: nhà ở; vườn hoa, sân chơi, sân tập luyện thể dục thể thao; đường nội bộ; bãi đỗ xe; công trình sinh hoạt cộng đồng... sẽ được xác định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn sau và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đất nhóm nhà ở bao gồm đất nhóm nhà ở xây dựng mới; nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang để kiểm soát phát triển, cụ thể như sau:

+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới: nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà liền kề, biệt thự, nhà vườn... trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu dành đủ quỹ đất để giải quyết nhà ở phục vụ nhu cầu theo thứ tự ưu tiên sau: quỹ đất di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; giãn dân trong khu vực (nếu có); nhà ở xã hội; nhà ở thương mại. Đối với các dự án khu đô thị mới, các ô đất có chức năng sử dụng đất hỗn hợp và khu nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên, khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng phải xác định cụ thể vị trí quỹ đất 20% trong phạm vi dự án để phát triển quỹ nhà phục vụ nhu cầu tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp và các mục đích khác theo yêu cầu của địa phương.

+ Đối với nhóm nhà ở hiện có cải tạo, chỉnh trang: tùy theo điều kiện cụ thể cần lập quy hoạch chi tiết cải tạo chỉnh trang và dự án đầu tư xây dựng theo định hướng của quy hoạch phân khu. Trong đó cần xác định các trục giao thông và hạ tầng kỹ thuật chính cho các khu dân cư (đảm bảo mặt cắt ngang tối thiểu 5m) trên cơ sở các tuyến đường hiện trạng, hạn chế giải phóng mặt bằng, không san lấp hồ ao; quỹ đất trồng (đất công) ưu tiên bố trí các công trình sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, trạm điện, điểm tập kết rác... đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững cho khu vực làng xóm; hạn chế chia tách thửa, khuyến khích hợp khối, xây dựng nhà ở thấp tầng mật độ thấp.

2. Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị:

- Bao gồm: các công trình được quy định tại bảng 2.3, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; công trình thương mại, tài chính, quản lý hành chính, văn phòng, nhà hàng, khách sạn, siêu thị, chợ,...

- Vị trí đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn lập quy hoạch chung đô thị. Trong quá trình nghiên cứu vị trí các công trình dịch vụ có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất của công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Cấm phát triển:

+ Công trình ngoài chức năng đất dịch vụ công cộng.

+ Công trình không phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

+ Nhà ở riêng biệt và nhà ở thấp tầng (chia lô, liền kề, biệt thự).

+ Sản xuất công nghiệp.

- Hạn chế phát triển:

+ Các chức năng ngoài đất dịch vụ.

- Khuyến khích phát triển:

+ Công trình công cộng hợp khối, đa chức năng.

+ Công trình hiện đại, thân thiện với môi trường, tiết kiệm nhiên liệu.

3. Đất khu dịch vụ:

- Bao gồm: công trình thương mại, tài chính, quản lý hành chính, văn phòng, tổ hợp nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe khoáng nóng, nhà hàng, khách sạn, siêu thị, chợ, bến thuyền du lịch,...

- Vị trí đất khu dịch vụ xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu vị trí các công trình dịch vụ có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình dịch vụ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Cấm phát triển:

+ Công trình ngoài chức năng đất dịch vụ.

+ Công trình không phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- Hạn chế phát triển:

+ Các chức năng ngoài đất dịch vụ.

- Khuyến khích phát triển:

+ Công trình công cộng hợp khối, đa chức năng.

+ Công trình hiện đại, thân thiện với môi trường, tiết kiệm nhiên liệu.

4. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:

- Đất hỗn hợp là đất để xây dựng công trình dân dụng đô thị có từ 2 chức năng trở lên, gồm các chức năng công cộng, thương mại-dịch vụ, cơ quan, văn phòng, khách sạn, siêu thị, nhà ở và các tổ hợp đa chức năng,...

- Đối với các công trình hỗn hợp nằm trên trục đường lớn, giao các trục giao thông chính đô thị, cần xây dựng công trình hỗn hợp hiện đại, cao tầng, có không gian ngầm phục vụ công cộng để khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị.

- Đối với đất hỗn hợp (công trình hỗn hợp hoặc đất hỗn hợp) có thể bố trí nhà ở song phải có giải pháp thiết kế phù hợp không ảnh hưởng tới hoạt động của khu vực công cộng, văn phòng, thương mại, dịch vụ; Quy mô, dân số, diện tích sàn nhà ở hoặc đất nhà ở trong khu đất hỗn hợp sẽ được xác định cụ thể ở bước lập dự án đảm bảo đáp ứng điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- *Cấm phát triển:*

+ Công nghiệp, sản xuất gây ô nhiễm

+ Kho bãi quy mô lớn

+ Dịch vụ logistics nặng

+ Công trình có nguy cơ cháy nổ cao.

- *Khuyến khích phát triển:*

+ Công trình công cộng hợp khối, đa chức năng. Cho phép xây dựng công trình đa chức năng theo chiều đứng.

+ Công trình hiện đại, thân thiện với môi trường, tiết kiệm nhiên liệu.

5. Đất dịch vụ du lịch:

- Đất dịch vụ du lịch là đất để xây dựng các công trình phục vụ hoạt động tham quan, nghỉ dưỡng, trải nghiệm văn hóa – lịch sử; bao gồm các chức năng: công trình đón tiếp, trưng bày, dịch vụ du lịch, lưu trú quy mô phù hợp, không gian văn hóa, lễ hội và các công trình phụ trợ,...; trong đó yếu tố bảo tồn và phát huy giá trị di tích là chức năng chủ đạo.

- Đối với các khu vực gắn với di tích lịch sử, việc tổ chức không gian phải đảm bảo cấu trúc: khu vực bảo vệ di tích, khu vực đệm và khu vực phát huy giá trị; ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ ở vùng ngoài, hạn chế tối đa tác động đến khu vực lõi di tích; đảm bảo kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông, bãi đỗ xe và các tuyến tham quan.

- Đối với công trình dịch vụ du lịch: khuyến khích phát triển công trình quy mô nhỏ đến trung bình, mật độ xây dựng thấp, hài hòa với cảnh quan và kiến trúc truyền thống; chiều cao công trình không làm che khuất, ảnh hưởng đến không gian, tầm nhìn di tích; ưu tiên các loại hình như nhà đón tiếp, không gian trưng bày, lưu trú sinh thái, dịch vụ trải nghiệm văn hóa.

- Việc bố trí công trình phải đảm bảo không ảnh hưởng đến giá trị lịch sử, văn hóa, cảnh quan và môi trường khu vực; quy mô xây dựng, mật độ, chiều cao và hình thức kiến trúc phải phù hợp với quy định của pháp luật về di sản văn hóa, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- *Cấm phát triển:*

- + Công trình xây dựng trong khu vực bảo vệ I của di tích;
- + Công trình quy mô lớn, mật độ cao, cao tầng gây phá vỡ cảnh quan;
- + Hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn;
- + Các loại hình kinh doanh không phù hợp với tính chất văn hóa, tâm linh.

- *Khuyến khích phát triển:*

- + Công trình dịch vụ du lịch sinh thái, văn hóa, trải nghiệm;
- + Mô hình lưu trú thấp tầng, hài hòa cảnh quan (resort sinh thái, homestay...);
- + Không gian mở, quảng trường, tuyến dạo bộ gắn với di tích;
- + Công trình sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, kiến trúc bản địa;
- + Ứng dụng giải pháp phát triển bền vững, tiết kiệm năng lượng.

6. Đất văn hoá:

- Đất xây dựng các công trình văn hóa bao gồm: bảo tàng, rạp chiếu phim, triển lãm, nhà văn hóa, thư viện, ...

- Vị trí đất công trình văn hóa xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên vị trí các công trình văn hóa có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình văn hóa sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- *Cấm phát triển:*

- + Các công trình ngoài chức năng văn hóa; gây ô nhiễm môi trường.

- *Hạn chế phát triển:*

- + Các công trình văn hóa có chức năng biệt lập.

- *Khuyến khích:*

+ Hình thành trung tâm văn hóa đa năng, tiết kiệm đất, chất lượng cao gắn với phát triển hệ thống quảng trường.

+ Phát triển các công trình văn hóa theo cấp huyện, đơn vị ở để đảm bảo phục vụ đúng đối tượng theo nhu cầu sử dụng định kỳ, không thường xuyên và thường xuyên

7. Đất y tế:

- Đất xây dựng công trình y tế bao gồm: Bệnh viện, phòng khám đa khoa, trung tâm y tế, nhà hộ sinh, trạm vệ sinh phòng dịch, nhà thuốc....

- Vị trí đất công trình y tế xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên vị trí các công trình y tế có thể điều chỉnh để phù hợp với thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình y tế sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- *Cấm phát triển:*

- + Các công trình ngoài chức năng y tế; gây ô nhiễm môi trường.
- *Hạn chế phát triển:*
- + Các công trình y tế có chức năng biệt lập
- *Khuyến khích:*
- + Hình thành trung tâm y tế đa năng, tiết kiệm đất, chất lượng cao gắn với phát triển hệ thống quảng trường.
- + Phát triển các công trình y tế theo cấp huyện, đơn vị ở để đảm bảo phục vụ đúng đối tượng theo nhu cầu sử dụng định kỳ, không thường xuyên và thường xuyên.

8. Đất giáo dục:

a, Đất trường trung học phổ thông:

- Trường trung học phổ thông bố trí tại hạt nhân của khu ở với quy mô được xác lập đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu ở và khu vực lân cận.
- Vị trí đất trường trung học phổ thông xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất trường trung học phổ thông, trường dạy nghề, hướng nghiệp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Cấm phát triển:

- + Các công trình ngoài chức năng trường trung học phổ thông
- *Khuyến khích:*
- + Xây dựng các trường hiện đại, chất lượng cao gắn với không gian cây xanh, phù hợp với cảnh quan, môi trường.

b, Đất trường trung học cơ sở, tiểu học:

- Trường tiểu học, trung học cơ sở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở. Xây dựng mới kết hợp cải tạo chỉnh trang nâng cấp các trường tiểu học, trung học cơ sở hiện có.

- Vị trí đất trường tiểu học, trung học cơ sở xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Vị trí các trường có thể điều chỉnh phù hợp với cơ cấu quy hoạch chung khu vực, thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, QCVN.

- Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất trường tiểu học, trung học cơ sở sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, QCVN.

- Cấm phát triển:

- + Xây dựng công trình ngoài chức năng trường tiểu học, trung học cơ sở.
- + Nhà ở
- + Các công trình công cộng.
- *Khuyến khích:*
- + Xây dựng các trường hiện đại, chất lượng cao gắn với không gian cây xanh, phù hợp với cảnh quan, môi trường.

c, Đất trường mầm non:

- Trường mầm non bố trí tại trung tâm nhóm nhà ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong nhóm nhà ở. Xây dựng trường mầm non mới kết hợp cải tạo chỉnh trang nâng cấp các trường mầm non hiện có.

- Đất các trường mầm non được bố trí trong đất nhóm nhà ở. Vị trí, quy mô, các chỉ tiêu sử dụng đất trường mầm non sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau. Vị trí các trường có thể điều chỉnh để phù hợp với cơ cấu quy hoạch chung khu vực, thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, QCVN.

- *Cấm phát triển:*

+ Công trình ngoài chức năng trường mầm non.

+ Nhà ở.

+ Các công trình công cộng.

- *Khuyến khích:*

+ Xây dựng các trường hiện đại, chất lượng cao gắn với không gian cây xanh, phù hợp với cảnh quan, môi trường.

9. Đất cây xanh sử dụng công cộng:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường; khu vui chơi giải trí, vườn hoa, đường dạo và bố trí các hoạt động vui chơi giải trí; cây xanh cảnh quan ven sông,...

- Đất cây xanh cấp đô thị được bố trí thành những công viên cây xanh lớn, tập trung và các dải, tuyến kết nối các không gian cây xanh mặt nước có quy mô lớn, tạo lập các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ.

- Hệ thống cây xanh đô thị, khu ở được kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố, các trục không gian đi bộ gắn với cây xanh, vườn hoa đơn vị ở, nhóm ở và cây xanh thuộc các công trình xây dựng.

- Vị trí hồ điều hòa, mặt nước xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí có thể điều chỉnh trên cơ sở phù hợp với cơ cấu quy hoạch chung khu vực, thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ tiêu chuẩn, QCVN.

- Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất các thành phần đất cây xanh cấp đô thị, khu ở cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau tuân thủ tiêu chuẩn, QCVN.

- *Cấm phát triển:*

+ Các công trình ngoài chức năng cây xanh, vui chơi giải trí; gây ô nhiễm môi trường.

- *Hạn chế phát triển:*

+ Phát triển bãi đỗ xe nổi.

- *Khuyến khích:*

+ Tổ chức không gian cây xanh, vườn hoa, quảng trường, đường dạo gắn với hệ thống mặt nước hồ điều hòa.

+ Tổ chức các khu vui chơi giải trí phục vụ mọi lứa tuổi.

- + Phát triển bãi đỗ xe ngầm, trên đó khai thác thành các không gian xanh.

10. Đất cây xanh sử dụng hạn chế:

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế là đất cây xanh được tổ chức trong phạm vi các khu chức năng chuyên biệt do tổ chức, cá nhân quản lý, khai thác và sử dụng; trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu phục vụ hoạt động thể thao, du lịch sinh thái và sân golf.

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế được bố trí tập trung tại khu vực dự kiến xây dựng sân golf và các không gian cảnh quan phụ trợ; đóng vai trò tạo không gian xanh, cải thiện vi khí hậu và hỗ trợ các hoạt động thể thao, nghỉ dưỡng.

- Các công trình được phép xây dựng gồm: sân golf, sân tập golf, nhà câu lạc bộ (clubhouse), công trình dịch vụ phục vụ sân golf, công trình quản lý, bảo dưỡng, hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ khác.

- Tổng diện tích đất xây dựng các công trình phục vụ không vượt quá 25% diện tích khu đất cây xanh sử dụng hạn chế; ưu tiên bảo tồn địa hình và cảnh quan tự nhiên hiện trạng, hạn chế việc san gạt địa hình tự nhiên; khuyến khích áp dụng các giải pháp thiết kế sinh thái, hài hòa với môi trường và cảnh quan khu vực. Khi xây dựng công trình cần đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng chống lũ và quy hoạch đề điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất các thành phần đất cây xanh sử dụng hạn chế, khu ở cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau tuân thủ tiêu chuẩn, QCVN.

- Cấm phát triển:

+ Khu dân cư, nhà ở độc lập không phục vụ trực tiếp hoạt động sân golf và du lịch.

+ Công nghiệp, kho bãi, cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường.

+ Hoạt động khai thác làm biến đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên ngoài phạm vi được phê duyệt.

+ Xả thải chưa qua xử lý gây ảnh hưởng đến nguồn nước và hệ sinh thái khu vực.

- Khuyến khích phát triển:

+ Sân golf sinh thái gắn với bảo tồn cảnh quan tự nhiên.

+ Hệ thống cây xanh, hồ điều hòa, mặt nước cảnh quan.

+ Công trình dịch vụ, nghỉ dưỡng phục vụ sân golf có kiến trúc hài hòa với môi trường.

+ Giải pháp tưới tiêu tiết kiệm nước, sử dụng năng lượng tái tạo và công nghệ thân thiện môi trường.

+ Bảo tồn hệ thống cảnh quan hiện trạng, tăng cường đa dạng sinh học và khả năng thoát nước tự nhiên.

11. Đất thể dục thể thao:

- Đất thể dục thể thao bao gồm các công trình chính: công trình, sân bãi tập luyện

TDTT cơ bản được bố trí tại hạt nhân khu ở hay đơn vị ở với tỷ lệ thích hợp.

- Đất TDTT đô thị được bố trí tại hạt nhân khu ở, đơn vị ở và kết nối với hệ thống cây xanh thành phố. Đất TDTT khu ở chủ yếu là sân bãi tập luyện TDTT, các khu vực phục vụ hoạt động TDTT, vui chơi giải trí cho các lứa tuổi.

+ Các công trình thể dục thể thao và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp, theo các cấp, phù hợp tiêu chuẩn và QCXDVN, đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

- Vị trí đất công trình TDTT xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình TDTT này có thể điều chỉnh trên cơ sở phù hợp với cơ cấu quy hoạch chung khu vực, thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ tiêu chuẩn, QCXDVN.

- Quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất các thành phần đất TDTT cấp thành phố, khu ở cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau tuân thủ tiêu chuẩn, QCXDVN.

- *Cấm phát triển:*

+ Các công trình ngoài chức TDTT, vui chơi giải trí; gây ô nhiễm môi trường.

- *Hạn chế phát triển:*

+ Phát triển bãi đỗ xe nổi.

- *Khuyến khích:*

+ Hình thành các trung tâm TDTT, sân bãi tập luyện TDTT phục vụ cho mọi lứa tuổi, tập trung nhằm tiết kiệm đất, chất lượng cao, phù hợp với cảnh quan, môi trường.

+ Tổ chức các khu vui chơi giải trí phục vụ mọi lứa tuổi.

12. Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng:

- Đất tôn giáo, di tích là đất các công trình di tích nằm trong khu vực nghiên cứu bao gồm cả hành lang bảo vệ các công trình di tích này theo Luật định.

- Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo Luật định.

- Đối với đất di tích lịch sử văn hóa, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỉ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực này phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành.

- Vị trí đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng được xác định tại bản vẽ trên cơ sở vị trí di tích, tôn giáo, tín ngưỡng hiện có. Quy mô sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, trên cơ sở phạm vi mở đường quy hoạch, diện tích công trình hiện có, các yêu cầu công trình di tích lịch sử và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, nhằm bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích.

- *Cấm:* Vi phạm di tích và hành lang bảo vệ di tích.

- *Hạn chế:* Xây dựng mới trong vùng di tích và bảo tồn.

- *Khuyến khích:*

+ Bảo tồn, tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo gắn với không gian xanh.

+ Dành đủ quỹ đất đối với các vùng bảo vệ di tích theo Luật Di sản văn hóa.

13. Đất nghĩa trang, nghĩa địa:

- Đối với các nghĩa trang hiện hữu nằm trong khu dân cư hiện trạng, trước mắt tiếp tục quản lý, sử dụng theo hiện trạng nhằm đáp ứng nhu cầu mai táng của người dân địa phương; đồng thời thực hiện quản lý chặt chẽ về vệ sinh môi trường, khoảng cách an toàn và các quy định liên quan theo quy định hiện hành.

- Hạn chế việc xây dựng mới các phần mộ hung táng. Từng bước thực hiện chuyển đổi hình thức mai táng theo hướng văn minh, tiết kiệm đất, khuyến khích hỏa táng và sử dụng các nghĩa trang tập trung đã được quy hoạch, đầu tư xây dựng.

- Về lâu dài, khi các nghĩa trang tập trung của địa phương được đầu tư hoàn thiện và đáp ứng nhu cầu sử dụng, từng bước đóng cửa các nghĩa trang nhỏ lẻ, phân tán trong khu dân cư; nghiên cứu phương án cải tạo, chuyển đổi chức năng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch và nhu cầu phát triển đô thị, nông thôn, bảo đảm hài hòa yếu tố tâm linh, văn hóa và nguyện vọng chính đáng của người dân.

14. Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm đất xây dựng trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm điện, trạm trung chuyển, trung tâm tiếp vận, bến bãi đỗ xe đầu mối, bến cảng, trạm xăng, dầu, tuyến điện, mương và hành lang bảo vệ....

- Các công trình đầu mối HTKT phải đảm bảo kết nối với hệ thống HTKT chung khu vực trên hệ thống. Khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với từng chuyên ngành.

- Kiểm soát phát triển đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo Luật định, không cho phép xâm phạm các công trình đầu mối, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn của hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc chuyển đổi quỹ đất dự kiến cho các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật sang mục đích sử dụng đất khác.

15. Đất sản xuất nông nghiệp (quy mô nhỏ còn lại):

- Vị trí, bố trí: Phân bố tại khu vực chưa đô thị hóa, ven các làng xóm, vùng chuyển tiếp giữa khu dân cư và hành lang xanh ven sông. Quy mô nhỏ, chủ yếu tận dụng đất nông nghiệp còn lại.

- Chức năng sử dụng đất: Sản xuất nông nghiệp chất lượng cao, nông nghiệp đô thị, hoa - cây cảnh, quy mô nhỏ. Kết hợp phát triển mô hình nông nghiệp gắn du lịch sinh thái, trải nghiệm.

- Yêu cầu quản lý:

+ Không mở rộng quy mô nông nghiệp lớn; ưu tiên chuyển đổi dần sang dịch vụ, sinh thái, du lịch cộng đồng khi có nhu cầu đất đô thị.

+ Kiểm soát môi trường sản xuất; khuyến khích ứng dụng công nghệ cao, sử dụng nhà kính, tiết kiệm nước, năng lượng tái tạo.

16. Công trình hạ tầng giao thông đối ngoại - nút giao.

- Vị trí: Tại điểm giao Trục dọc 01 (Tân Phúc – Võng Phan) với tuyến Trục chính đô thị hướng Bắc Nam (Bn=50m).

- Chức năng: Đầu mối giao thông liên vùng, kết nối trục dọc 01 (Tân Phúc – Võng Phan).

- Yêu cầu quản lý: Tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế nút giao lập thể, không sử dụng vào mục đích dân sự khác.

2.3. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng ô đất

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng ô đất được trình bày theo bảng dưới đây, trên cơ sở phân định theo các khu vực quản lý phát triển. Mỗi khu vực là tập hợp của nhiều ô phố, mỗi ô phố lại là tập hợp của nhiều ô đất; mỗi ô đất có địa chỉ theo từng khu vực quản lý.

TT	Chức năng sử dụng đất	Khu A: khu đô thị sinh thái cửa ngõ - tổ hợp nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe khoáng nóng	Khu B: khu đô thị phức hợp thương mại dịch vụ trung tâm	Khu C: khu đô thị phức hợp nghỉ dưỡng - thể thao - vui chơi giải trí ven sông	Khu D: khu vực không gian di sản, du lịch văn hóa La Tiến	Tổng	Cốt xây dựng không chế ($\geq \dots m$)
1	Đất nhóm nhà ở	168,74	158,04	83,06	100,88	510,72	
1.1	Đất nhóm nhà ở cải tạo, chỉnh trang, dân cư hiện trạng (ở, HTXH, HTKT...)	50,50	81,43	83,06	91,17	306,16	Phù hợp cao độ nền hiện trạng
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	118,24	64,94		9,71	192,89	+ 3,30
1.3	Đất dự án đã được phê duyệt		11,67			11,67	Theo dự án riêng
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	55,98	32,17			88,15	+ 3,30
3	Đất y tế	0,96	0,63		0,66	2,25	+ 3,30
4	Đất văn hoá	2,25	1,14		0,87	4,26	+ 3,30
5	Đất thể dục thể thao	4,03	4,02		0,86	8,91	+ 3,30
6	Đất giáo dục	16,28	9,63	0,41	2,82	29,14	
6.1	Đất trường trung học phổ thông	3,83	1,15			4,98	+ 3,30
6.2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	12,45	8,48	0,41	2,82	24,16	
a	Đất trường mầm non	5,57	2,68	0,41	0,99	9,65	+ 3,30
b	Đất trường tiểu học	3,61	3,17		0,86	7,64	+ 3,30
c	Đất trường trung học cơ sở	3,27	2,63		0,97	6,87	+ 3,30
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	73,17	46,95	37,63	30,42	188,17	Phù hợp cao độ nền hiện trạng
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế			98,21		98,21	Theo dự án riêng
9	Đất cây xanh chuyên dụng	9,02	13,30	3,94	4,20	30,46	

TT	Chức năng sử dụng đất	Khu A: khu đô thị sinh thái cửa ngõ - tổ hợp nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe khoáng nóng	Khu B: khu đô thị phức hợp thương mại dịch vụ trung tâm	Khu C: khu đô thị phức hợp nghỉ dưỡng - thể thao - vui chơi giải trí ven sông	Khu D: khu vực không gian di sản, du lịch văn hóa La Tiến	Tổng	Cốt xây dựng không chế ($\geq \dots m$)
10	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi				2,28	2,28	
11	Đất cơ quan, trụ sở	1,32				1,32	+ 3,30
12	Đất dịch vụ công cộng đô thị	5,59	8,60			14,19	+ 3,30
13	Đất khu dịch vụ	50,38	0,51		2,46	53,35	+ 3,30
14	Đất khu dịch vụ du lịch				53,96	53,96	+ 3,30
15	Đất di tích, tôn giáo	1,06	2,79	1,25	4,30	9,40	Phù hợp cao độ nền hiện trạng
16	Đất an ninh		1,65			1,65	
17	Đất quốc phòng	5,23				5,23	
18	Đất giao thông	80,61	70,35	17,69	26,41	195,06	+ 3,30
19	Đất bãi đỗ xe	11,51	5,24		1,76	18,51	+ 3,30
20	Đất nghĩa trang	6,65	2,88	1,07	2,13	12,73	Phù hợp cao độ nền hiện trạng
21	Đất hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	4,90	14,07	1,10	10,24	30,31	
22	Đất sản xuất nông nghiệp				13,71	13,71	
23	Hồ, ao, đầm	9,38	2,66			12,04	
24	Sông, suối, kênh, rạch	8,89	5,93	0,95	1,88	17,65	
	Tổng	515,95	380,56	245,31	259,84	1.401,66	

2.4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, đến từng tuyến đường cấp khu vực, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực:

2.4.1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường cấp khu vực:

TT	Tên đường	Số hiệu mặt cắt	Chỉ giới đường đỏ (m)	Chỉ giới xây dựng (Khoảng lùi tối thiểu của công trình, tương ứng với chiều cao xây dựng công trình)			
				≤19	19 ÷ <22	22 ÷ <28	≥28
I	Giao thông đối ngoại						
1.1	Trục dọc 01	1-1	80	0	0	0	6
1.2	Quốc lộ 39B	5-5	37	0	0	0	6
1.3	Đường tỉnh 378	11-11	7	0	3	4	6
II	Giao thông đối nội						
2.1	Cấp đô thị						
2.1.1	Đường chính đô thị	2-2	42	0	0	0	6
		3-3	50	0	0	0	6
		4-4	46	0	0	0	6
		6-6	35	0	0	0	6
2.1.2	Đường liên khu vực	7-7	30	0	0	0	6
2.2	Cấp khu vực						
2.2.1	Đường chính khu vực	8-8	25	0	0	0	6
2.2.2	Đường khu vực	8-8	25	0	0	0	6
		9-9	20,5	0	0	3	6
		10-10	17	0	3	4	6
2.3	Cấp nội bộ						
2.3	Đường phân khu vực	9-9	20,5	0	0	3	6
		10-10	17	0	3	4	6

2.4.2. Cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực:

1. Cốt xây dựng:

- Cao độ không chế từng khu vực như sau:

+ Khu vực dân dụng phía trong đê tả sông Luộc: $H_{xd} \geq +3,30m$.

+ Khu vực bãi bồi: Là khu vực có địa hình cao, cao độ san nền không chế phù hợp với cao độ nền địa hình tự nhiên và các khu dân cư hiện trạng xung quanh, đảm bảo không bị ngập úng cục bộ.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Khi xây dựng phải tôn nền đến cao độ không chế, những khu vực có cao độ nền lớn hơn cao độ không chế chỉ cần san gạt cục bộ tạo hướng dốc thuận lợi cho việc thoát nước mặt, đồng thời phải có biện pháp đấu nối hợp lý giữa các khu vực lân cận.

- Khu vực hiện trạng: Nền xây dựng đảm bảo phối hợp hài hoà với khu vực xung quanh và khu vực xây dựng mới, không ảnh hưởng bất lợi tới các hướng tuyến thoát nước chung của khu vực.

- San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. San nền tạo hướng dốc ra các tuyến đường giao thông xung quanh các lô đất đảm bảo thoát nước tự chảy.

2. Yêu cầu kỹ thuật đối với tuyến đường và khu vực:

- Quốc lộ 39B, Đường tỉnh 378, Trục chính đô thị hướng Đông - Tây (Bn=50m): Đồng bộ với quy hoạch cấp trên; có hệ thống thoát nước dọc, hố ga thu gom.

- Các tuyến đường chính có cốt tim đường cao hơn vỉa hè $\geq 0,15$ m; độ dốc ngang mặt đường 2% - 2,5%.

- Độ dốc dọc lớn nhất: 10%.

- Độ dốc ngang mặt đường: 2%.

- Bố trí dải cây xanh hai bên đường

- Cao độ nền các tuyến đường: Xác định trên bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng san ủi, tránh phá vỡ cảnh quan.

d. Thoát nước mưa:

- Độ dốc đường cống, mương thoát nước bảo đảm vận tốc dòng chảy $v \geq 0,6$ m/s, $v_{\max} \leq 4,0$ m/s.

- Độ dốc tối thiểu: $i \geq 1/D$ (D: đường kính cống, mm).

- Độ sâu chôn cống: Trên đường $h \geq 0,5$ m; trong công viên, vỉa hè $h \geq 0,3$ m.

- Kết cấu: Mương nắp đan kết hợp cống tròn hoặc cống hộp BTCT.

đ. Thoát nước thải:

- Cống D200-D1000 bố trí dưới vỉa hè, thu gom nước thải từ công trình dọc hai bên đường, dẫn về trạm xử lý tập trung.

- Khoảng cách giữa cống, hạ tầng kỹ thuật ngầm và công trình xây dựng phải tuân thủ QCVN 07:2023/BXD.

- Không được dẫn nước thải ra rãnh lộ thiên.

e. Cấp nước:

- Khu vực bảo vệ của điểm lấy nước, công trình cấp nước: Hành lang bảo vệ nguồn nước phải tuân thủ quy định của pháp luật về tài nguyên nước; Khu vực bảo vệ của điểm lấy nước, công trình cấp nước đô thị tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

- Hệ thống cấp nước phải đồng bộ, hiện đại, đáp ứng nhu cầu sử dụng cho sinh hoạt, sản xuất theo các giai đoạn phát triển.

- Nguồn cấp nước ưu tiên khai thác nguồn nước mặt sông Luộc kết hợp với nước ngầm tại chỗ, đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng nước sinh hoạt đô thị.

- Liên kết vùng cấp nước với khu vực ngoại vi đảm bảo an toàn cấp nước và dự phòng sự cố mất nước.

- Tổ chức mạng lưới cấp nước theo vòng khép kín, phân cấp hợp lý để bảo đảm an toàn cấp nước, dự phòng rủi ro, thích ứng biến đổi khí hậu.

- Kết hợp các giải pháp tiết kiệm và tái sử dụng nước cho tưới cây xanh, rửa đường, phòng cháy chữa cháy.

- Mạng lưới chia 3 cấp, thiết kế theo nguyên tắc mạch vòng kết hợp ống nhánh dịch vụ.

- Đường ống đặt trên hè, cách chỉ giới xây dựng $\geq 0,5$ m; bảo đảm khoảng cách đứng, ngang đến các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo quy chuẩn.

- Mạng lưới cấp nước phải đảm bảo an toàn và độ tin cậy về lưu lượng, áp lực, chất lượng nước theo yêu cầu sử dụng và yêu cầu cấp nước chữa cháy;

- Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước sinh hoạt của khu dân cư, tại điểm lấy nước vào nhà, tính từ mặt đất không được < 10 m;

- Các công trình trên mạng lưới cấp nước phải tuân thủ QCVN 07:2023/BXD.

- Chất lượng nước phải đảm bảo các quy định của quy chuẩn QCVN 01-1:2024/BYT.

g. Cấp điện:

- Đối với các công trình trạm biến áp 110kV xây dựng trạm trong nhà. Đối với khu vực có không gian nhỏ và hẹp, ưu tiên sử dụng các trạm GIS kín, hoặc nửa kín nửa hở.

- Các trạm biến áp phân phối được xây dựng trong khu vực đô thị có thể sử dụng trạm trong nhà hoặc trạm ngoài trời tùy thuộc vào quy mô thực tế.

- Lưới điện hiện trạng cải tạo chỉnh trang theo hướng hạ ngầm. Các lộ xuất tuyến đến và đi của các trạm biến áp phân phối (các trạm trong nhà và ngoài trời) được xây dựng trong khu vực, phải sử dụng cáp ngầm đối với đường dây trung áp và hạ áp. Đồng thời các lộ xuất tuyến đến và đi phải hạn chế bố trí tại các trục đường giao thông chính, trục đường giao thông đã được quy hoạch như các tuyến đường sắt đô thị.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

- Hệ thống phải đảm bảo cung cấp điện ổn định, an toàn, liên tục cho toàn bộ khu vực dân dụng, công nghiệp, dịch vụ và hạ tầng công cộng và tuân thủ theo pháp luật hiện hành.

- Hướng tới phát triển hệ thống cấp điện thông minh, tiết kiệm năng lượng, ưu tiên sử dụng nguồn năng lượng tái tạo.

- Mạng lưới chiếu sáng đáp ứng tiêu chuẩn QCVN 07:2023/BXD, vừa bảo đảm chiếu sáng giao thông, vừa tạo cảnh quan kiến trúc đô thị ban đêm.

- Các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 07:2023/BXD.

- Yêu cầu cung cấp điện và an toàn kỹ thuật điện đối với công trình cấp điện phải tuân thủ các quy định tại các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, QCVN 26:2025/BCT và QCVN 21:2025/BCT.

h. Thông tin liên lạc:

- Quy định chung:

- + Công trình hạ tầng viễn thông công cộng được ưu tiên không gian, bố trí kết hợp trong hạ tầng kỹ thuật. Điểm dịch vụ đặt tại trung tâm, nơi đông dân cư.

+ Doanh nghiệp phải phối hợp sử dụng chung hạ tầng, nhất là mạng ngoại vi, theo Nghị định 72/2012/NĐ-CP.

+ Trạm chuyển mạch đáp ứng công nghệ NGN; mạng truyền dẫn đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan.

+ Toàn bộ cáp liên đài, ngoại vi phải hạ ngầm; tuyến nhỏ có thể chôn trực tiếp bằng ống nhựa.

+ Cống bể kỹ thuật tổ chức theo mạng ngoại vi, cho phép nhiều đơn vị cùng sử dụng.

+ Trạm BTS xây dựng đúng thủ tục, tiêu chuẩn Bộ Xây dựng và Bộ Thông tin – Truyền thông.

+ Khuyến khích ứng dụng CNTT, bảo đảm an ninh, an toàn thông tin, hướng tới chính quyền điện tử, đô thị thông minh.

- Mạng điện thoại:

+ Nâng cấp tổng đài NGN, kết nối mạng PSTN.

+ Cải tạo, ngầm hóa tuyến cáp quang kết nối.

+ Cáp điện thoại trung tâm đi trong hệ thống cống, bể.

+ Dịch vụ di động do các nhà mạng cung cấp.

- Mạng truyền hình – truyền thanh:

+ Mạng truyền hình cáp đi chung hệ thống cống bể.

+ Mạng truyền thanh nội bộ sử dụng thiết bị vô tuyến, anten đặt tại trung tâm dân cư hoặc thuê bao.

- Mạng ngoại vi:

+ Ngầm hóa hoàn toàn cáp ngoại vi trong cống, bể, hầm cáp trên vỉa hè.

+ Sử dụng mương dẫn cáp 3 ống/3 lớp, 3 ống/2 lớp, hoặc hào cáp chung với điện lực.

+ Mỗi ô quy hoạch có bể kết nối; ống bảo vệ bằng HDPE/PVC Ø110.

+ Thi công phối hợp với Điện lực để đồng bộ và bảo đảm mỹ quan.

Lưu ý: Quy hoạch phân khu xác định sơ bộ hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (vị trí, công suất các công trình đầu mối), được cụ thể hóa trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư).

i. Hạ tầng kỹ thuật ngầm và tiện ích đô thị:

- Các khu chức năng, khu đô thị mới: hạ tầng kỹ thuật phải đi ngầm ngay từ đầu; cải tạo khu hiện hữu phải đưa dần các đường dây điện, viễn thông nổi xuống ngầm (tunnel, hào kỹ thuật, cống bể cáp).

- Tiện ích đô thị (ghế nghỉ, lối đi người khuyết tật, chiếu sáng, biển báo, biển chỉ dẫn...) phải bảo đảm mỹ quan, hài hòa kiến trúc; an toàn, thuận tiện cho người sử dụng.

- Biển quảng cáo, thông tin không được che khuất tín hiệu giao thông hoặc gây cản trở tầm nhìn.

2.5. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm; phạm vi khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

2.5.1. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm:

1. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

Nghị định 14/2014/NĐ-CP của Chính phủ nêu rõ, hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không được thiết lập bởi chiều dài, chiều rộng và chiều cao của hành lang. Trong đó, chiều dài hành lang đường dây dẫn điện trên không được tính từ vị trí đường dây ra khỏi ranh giới bảo vệ của trạm biến áp này đến vị trí đường dây ra khỏi ranh giới bảo vệ của trạm kế tiếp.

Chiều rộng hành lang đường dây dẫn điện trên không được giới hạn bởi hai mặt phẳng thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh với cấp điện áp đến:

- + 22kV dây bọc là 1 mét, dây trần là 2 mét
- + 35kV dây bọc là 1,5 mét, dây trần là 3 mét
- + 110kV dây trần là 4 mét
- + 220kV dây trần là 6 mét

Chiều cao hành lang đường dây dẫn điện trên không được tính từ đáy móng cột đến điểm cao nhất của công trình cộng thêm khoảng cách an toàn theo chiều thẳng đứng với cấp điện áp đến:

- + 22kV là 1,5 mét
- + 35kV là 2 mét,
- + 110kV là 3 mét
- + 220kV là 4 mét

Còn hành lang bảo vệ an toàn các loại cáp đi trên mặt đất hoặc treo trên không được giới hạn về các phía là 0,5 mét tính từ mặt ngoài của sợi cáp ngoài cùng.

Với đường cáp điện ngầm thì hành lang bảo vệ an toàn cũng được thiết lập bởi chiều dài, chiều rộng và chiều cao. Trong đó, chiều dài hành lang đường cáp điện ngầm được tính từ vị trí cáp ra khỏi ranh giới phạm vi bảo vệ của trạm này đến vị trí vào ranh giới phạm vi bảo vệ của trạm kế tiếp.

Chiều rộng hành lang đường điện cáp ngầm được giới hạn bởi mặt ngoài của mương cáp (đối với cáp đặt trong mương cáp). Còn đối với cáp đặt trực tiếp trong đất hoặc trong nước thì hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng cách mặt ngoài của vỏ cáp hoặc sợi cáp ngoài cùng về hai phía của đường cáp điện ngầm như sau: nếu cáp đặt trực tiếp trong đất, đối với đất ổn định thì khoảng cách về hai phía là 1 mét, đối với đất không ổn định thì khoảng cách về hai phía là 1,5 mét; nếu cáp đặt trong nước, nơi không có tàu thuyền qua lại thì khoảng cách về hai phía là 20 mét và nơi có tàu thuyền qua lại thì khoảng cách về hai phía là 100 mét.

Về hành lang bảo vệ an toàn trạm điện được quy định: đối với trạm điện không có tường rào bao quanh thì hành lang bảo vệ được giới hạn bởi không gian bao quanh trạm điện có khoảng cách đến các bộ phận mang điện gần nhất của trạm điện có cấp điện

áp đến 22kV là 2 mét, cấp điện áp 35kV là 3 mét; đối với trạm điện có tường hoặc hàng rào cố định bao quanh thì hành lang bảo vệ được giới hạn đến điểm ngoài cùng của móng, kè bảo vệ tường hoặc hàng rào./.

- Đảm bảo khoảng cách từ đường công, từ công trình mạng lưới kỹ thuật ngầm đến công trình xây dựng theo đúng tiêu chuẩn qui định.

- Các tuyến đường khác: Công thoát nước thoát nước thải $D = 200\text{mm}$, nằm cách chỉ giới XD $1 \div 3\text{m}$.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm:

- Vị trí công trình ngầm: là phần ngầm tại các công trình cao tầng như khu thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng, công trình hỗn hợp để bố trí đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Hành lang an toàn và việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định của Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều trong Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng và Thông tư 11/2010/TT-BXD ngày 17/8/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị; Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương.

- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm được quản lý tại bản vẽ xác định các khu vực công trình ngầm.

3. Phạm vi bảo vệ đê điều:

Theo Điều 23, Luật Đê điều năm 2006, quy định về phạm vi bảo vệ đê điều như sau:

- Phạm vi bảo vệ đê điều bao gồm đê, kè bảo vệ đê, cống qua đê, công trình phụ trợ và hành lang bảo vệ đê, kè bảo vệ đê, cống qua đê.

- Hành lang bảo vệ đê được quy định như sau:

- + Hành lang bảo vệ đê đối với đê cấp đặc biệt, cấp I, cấp II và cấp III ở những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị và khu du lịch được tính từ chân đê trở ra 5 mét về phía sông và phía đồng; hành lang bảo vệ đê đối với các vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 25 mét về phía đồng, 20 mét về phía sông đối với đê sông, đê cửa sông và 200 mét về phía biển đối với đê biển;

- + Hành lang bảo vệ đê đối với đê cấp IV, cấp V do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không được nhỏ hơn 5 mét tính từ chân đê trở ra về phía sông và phía đồng.

- + Hành lang bảo vệ đối với kè bảo vệ đê, cống qua đê được giới hạn từ phần xây đúc cuối cùng của kè bảo vệ đê, cống qua đê trở ra mỗi phía 50 mét.

Theo Điều 29, Luật Đê điều năm 2006, quy định về sử dụng hành lang bảo vệ đê, kè bảo vệ đê, cống qua đê như sau:

- Đất trong hành lang bảo vệ đê, kè bảo vệ đê, cống qua đê được kết hợp làm đường giao thông hoặc trồng cây chắn sóng, lúa và cây ngắn ngày.

2.5.2. Phạm vi khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

1. Phạm vi khu vực:

2. Yêu cầu quản lý:

- Không gian khu vực di tích văn hóa lịch sử, phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.
- Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về bảo tồn, cải tạo, xây dựng công trình di tích văn hóa lịch sử, tượng đài, công trình kỷ niệm.
- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi: Tuân thủ quy định của quy hoạch này, quy hoạch, dự án bảo tồn, tôn tạo di tích văn hóa lịch sử; dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt.

2.6. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

2.6.1. Nguyên tắc chung:

- Hoạt động xây dựng, cải tạo và khai thác trong phạm vi phân khu phải tuân thủ Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia có liên quan.
- Bảo đảm hài hòa giữa phát triển kinh tế - xã hội với bảo tồn, gìn giữ di sản văn hóa, cảnh quan tự nhiên và môi trường sinh thái đặc thù của địa phương.
- Phòng ngừa, kiểm soát ô nhiễm ngay từ khâu quy hoạch, thiết kế; không cho phép hình thành các cơ sở sản xuất có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường cao trong khu vực đô thị.

2.6.2. Yêu cầu đối với từng lĩnh vực:

- Nước thải: Các dự án phải xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung đạt quy chuẩn kỹ thuật trước khi xả ra môi trường. Khuyến khích tái sử dụng nước thải sau xử lý cho tưới cây, rửa đường, bổ sung hồ điều hòa.
- Chất thải rắn: Phân loại tại nguồn; thu gom, vận chuyển và xử lý tại các cơ sở xử lý chất thải tập trung của tỉnh, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia. Cấm chôn lấp, đổ thải tự phát trong khu vực đô thị.
- Không khí - tiếng ồn: Kiểm soát khí thải, bụi, tiếng ồn trong quá trình xây dựng và vận hành các công trình, đặc biệt tại các trục giao thông chính; thực hiện che chắn, tưới nước giảm bụi trong thi công.
- Cây xanh - mặt nước: Bảo vệ, phục hồi và phát triển hệ thống cây xanh, mặt nước; hình thành các hành lang xanh gắn với sông Luộc, hồ điều hòa và công viên. Giữ gìn cảnh quan vùng di tích cây đa La Tiến.
- Di tích - cảnh quan: Khoanh vùng bảo vệ nghiêm ngặt khu vực di tích, không cho phép các hoạt động xây dựng, san lấp gây ảnh hưởng đến không gian văn hóa, tâm linh.

2.6.3. Biện pháp quản lý và giám sát:

- Thiết lập chương trình quan trắc môi trường định kỳ (nước mặt, nước ngầm, không khí, tiếng ồn, chất thải rắn) theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường và mục 7.4 của thuyết minh tổng hợp Quy hoạch phân khu.

- Yêu cầu chủ đầu tư các dự án trong phân khu phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai.

- Thực hiện cơ chế phối hợp giữa chính quyền địa phương, cơ quan quản lý môi trường và cộng đồng dân cư trong giám sát, phản biện xã hội về môi trường.

- Áp dụng chế tài xử lý nghiêm các hành vi vi phạm quy định về bảo vệ môi trường theo Luật Xử lý vi phạm hành chính.

3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Quy định về tính pháp lý

- Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn các xã Tổng Trân, Tiên Tiến, Tiên Hoa thuộc phạm vi khu vực lập quy hoạch đảm bảo theo đúng đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Quy định này là cơ sở để các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của xã, phường làm căn cứ quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tất cả các khu vực trong khu vực lập quy hoạch.

3.2. Kế hoạch tổ chức thực hiện

- UBND các xã Tổng Trân, Tiên Tiến, Tiên Hoa thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý tại quy hoạch phân khu theo đúng đồ án được duyệt và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh Hưng Yên về công tác thực hiện theo quy hoạch.

- Tại các khu vực có các dự án xây dựng phát triển đô thị, các doanh nghiệp được phép đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh Hưng Yên và UBND các xã Tổng Trân, Tiên Tiến, Tiên Hoa quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt đến khi bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý.

- Phòng kinh tế & hạ tầng các xã có trách nhiệm giúp UBND các xã Tổng Trân, Tiên Tiến, Tiên Hoa quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực xã, phường quản lý.

3.3. Phân công trách nhiệm

- UBND các xã Tổng Trân, Tiên Tiến, Tiên Hoa có trách nhiệm giám sát việc phát triển đô thị trong khu vực xã, phường quản lý theo đúng quy hoạch phân khu được duyệt và có trách nhiệm báo cáo định kỳ hàng năm với UBND tỉnh Hưng Yên và Sở Xây dựng.

- UBND các xã Tổng Trân, Tiên Tiến, Tiên Hoa phê duyệt các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong khu vực xã quản lý.

3.4. Quy định công bố thông tin

- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên và UBND các xã Tổng Trân, Tiên Tiến, Tiên Hoa có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết.

- Sở Xây dựng, UBND các xã Tổng Trân, Tiên Tiến, Tiên Hoa có trách nhiệm giúp UBND tỉnh Hưng Yên lưu giữ Hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

3.5. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

- Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

- Công chức Địa chính - Nông nghiệp - Xây dựng và Môi trường của UBND cấp xã có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn xã/ phường quản lý và báo cáo kịp thời với UBND xã/ phường các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND xã/ phường ra quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên UBND Tỉnh các trường hợp ngoài thẩm quyền để Chủ tịch UBND Tỉnh quyết định.

- Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch./.