SAO Y; VĂN PHÒNG; Thời gian ký: 2024-10-21T16:08:17+07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1723 /QĐ-UBND	*Thái Bình, ngày 18 tháng 10 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 10/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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;

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

Căn cứ Quyết định số 1735/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1842/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1119/QĐ-UBND ngày 11/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Bình giai đoạn 2021-2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 248/BC-SXD ngày 14/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035, với những nội dung chủ yếu sau:

I. Tên đồ án

Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035.

II. Phạm vi và giai đoạn lập quy hoạch

1. Phạm vi lập quy hoạch: Gồm địa giới hành chính thị trấn Quỳnh Côi hiện tại và toàn bộ địa giới hành chính 04 xã: Quỳnh Hưng, Quỳnh Hải, Quỳnh Hồng, Quỳnh Giao; đồng thời nghiên cứu mối liên hệ với vùng phụ cận. Diện tích lập quy hoạch: 2.476,0 ha. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp sông Luộc, xã Quỳnh Hoa, huyện Quỳnh Phụ và tỉnh Hải Dương;

- Phía Nam: Giáp các xã Quỳnh Trang, Quỳnh Xá, huyện Quỳnh Phụ;

- Phía Đông: Giáp các xã Quỳnh Hội, Quỳnh Minh, Quỳnh Thọ, huyện Quỳnh Phụ;

- Phía Tây: Giáp các xã Quỳnh Bảo, Quỳnh Mỹ, Châu Sơn, Quỳnh Khê, huyện Quỳnh Phụ.

2. Giai đoạn quy hoạch: Ngắn hạn đến năm 2025, năm 2030; dài hạn đến năm 2035.

III. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

1. Tính chất

- Là vùng kinh tế động lực và đô thị tiểu vùng phía Bắc tỉnh Thái Bình; là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội, thương mại dịch vụ, du lịch, y tế, giáo dục và đô thị cấp vùng.

- Là trung tâm sản xuất công nghiệp, dịch vụ và nông nghiệp công nghệ cao, đầu mối giao thông kết nối với tỉnh Hải Dương.

- Là khu vực có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ hiện đại, gắn với bảo vệ môi trường, phát triển bền vững và đảm bảo an ninh quốc phòng.

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch tỉnh Thái Bình thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2040.

- Đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, phát triển của đô thị, bảo vệ môi trường và phát triển đô thị bền vững.

- Quy hoạch nhằm tạo lập kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội; hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng đô thị đồng bộ, hiện đại góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Quỳnh Phụ và khu vực phía Bắc tỉnh Thái Bình.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng theo quy hoạch, thu hút đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Quỳnh Phụ và khu vực phía Bắc tỉnh Thái Bình.

IV. Quy mô dân số

Dân số đến năm 2035: Khoảng 55.631 người.

V. Nội dung quy hoạch

1. Cơ sở hình thành phát triển của đô thị

Nằm trong hành lang kinh tế phía Bắc theo Quy hoạch tỉnh, cửa ngõ của

tỉnh kết nối với tỉnh Hải Dương, có cơ hội đón làn sóng đầu tư từ nhà đầu tư khu vực Hải Dương và lân cận. Hệ thống giao thông đối ngoại kết nối thuận tiện với các trung tâm kinh tế của vùng, của tỉnh: Đường tỉnh ĐT.396B chạy dọc theo trục Bắc - Nam của đô thị, qua trung tâm đô thị, kết nối lên phía Bắc qua cầu Hiệp với tỉnh Hải Dương, đường trục Bắc Nam, ra cao tốc 5B Hà Nội - Hải Phòng; kết nối xuống phía Nam ra đường Thái Hà, các tỉnh Hưng Yên, Hà Nam, đường QL.10, thành phố Hải Phòng, thành phố Thái Bình; đường tỉnh ĐT.455 chạy theo trục Đông - Tây của đô thị, qua trung tâm đô thị, kết nối chính với đô thị An Bài; đường tỉnh ĐT.452 kết nối với trung tâm đô thị vùng huyện Hưng Hà; đường vành đai 5 thủ đô chạy qua đô thị biến đô thị Quỳnh Côi thành đô thị vệ tinh trực tiếp của vùng thủ đô Hà Nội.

Có yếu tố thu hút tập trung dân cư đô thị từ nhu cầu của lao động các trung tâm sản xuất lớn của vùng: Khu công nghiệp Dược - Sinh học và hàng loạt các cụm công nghiệp nằm ở vùng ven đô thị: Quỳnh Giao, Quỳnh Hồng, Quỳnh Côi, Quỳnh Trang.

Các khu vực thị trấn Quỳnh Côi hiện hữu, trung tâm các xã và dọc các trục đường tỉnh ĐT.455, đường tỉnh ĐT.396B, đường huyện huyện ĐH.75 có mức độ đô thị hóa cao, cơ cấu kinh tế chủ đạo là sản xuất phi nông nghiệp và thương mại dịch vụ, có khả năng phát triển trở thành các không gian, trục trung tâm của đô thị.

2. Mô hình phát triển đô thị

Định hướng mô hình phát triển là đô thị đơn tâm và 03 cực chủ đạo Bắc - Nam - Đông phát triển theo hệ thống giao thông; bao gồm:

- Trung tâm đô thị: Khu vực thị trấn Quỳnh Côi hiện hữu và trung tâm mới tại khu vực giao giữa đường tỉnh ĐT.396B với đường đôi trục chính đô thị.

- Cực phát triển đô thị phía Bắc: Khu vực xã Quỳnh Giao, Quỳnh Hồng với đường tỉnh ĐT.396B và yếu tố tạo thị từ trung tâm sản xuất công nghiệp Quỳnh Giao, Quỳnh Hồng là chủ đạo.

- Cực phát triển đô thị phía Nam: Khu vực Nam xã Quỳnh Hưng với đường tỉnh ĐT.396B và yếu tố tạo thị từ phục vụ nhu cầu ở, thương mại dịch vụ của dân cư hiện có, của trung tâm sản xuất Khu công nghiệp Dược - Sinh học là chủ đạo.

- Cực phát triển đô thị phía Đông: Khu vực phía Đông xã Quỳnh Hải với đường tỉnh ĐT.455 và hệ thống các đường đô thị quy hoạch mới, lấy định hướng kết nối với đô thị An Bài là chủ đạo.

3. Định hướng tổ chức không gian đô thị và phân khu chức năng

- Khu vực trung tâm đô thị: Trung tâm hành chính, thương mại - dịch vụ gắn liền hệ thống nhóm nhà ở phát triển mới và các chức năng dịch vụ - công cộng cấp vùng, cấp đô thị.

- Khu vực phát triển đô thị phía Bắc: Định hướng chủ đạo của khu vực

phía Bắc là phát triển sản xuất công nghiệp gắn liền thương mại dịch vụ; phát triển một số nhóm nhà ở kết hợp với chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu; bổ sung hệ thống công trình dịch vụ - công cộng còn thiếu.

- Khu vực phát triển đô thị phía Nam: Định hướng chủ đạo của khu vực phía Nam là phát triển thương mại dịch vụ phục vụ nhu cầu dân cư hiện hữu, Khu công nghiệp Dược - sinh học; chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu; bổ sung hệ thống công trình dịch vụ - công cộng còn thiếu.

- Khu vực phát triển đô thị phía Đông: Định hướng chủ đạo của không gian phía Đông đô thị là phát triển các nhóm nhà ở và dịch vụ, hình thành không gian có vai trò kết nối trung tâm đô thị Quỳnh Côi với không gian các xã lân cận Quỳnh Hội, An Ấp, An Quý và đô thị An Bài mở rộng; phát triển không gian đô thị mới gắn liền với định hướng chỉnh trang khu dân cư hiện hữu lân cận theo tiêu chí kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Các khu vực không gian còn lại của đô thị, nằm ở ngoại vi khu vực đất xây dựng đô thị ưu tiên cho duy trì sản xuất nông nghiệp công nghệ cao; phát triển, chỉnh trang dân cư, từng bước hiện đại hóa điểm dân cư nông thôn.

4. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2035

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH (I+II+III)	**2.476,0**	**100,0**
I	**KHU ĐẤT DÂN DỤNG:**	**445,04**	**17,98**
1	Nhóm nhà ở (bao gồm làng xóm đô thị hóa)	186,05	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	109,3	
3	Giáo dục (Trường THCS, Tiểu học, Mầm non)	12,16	
4	Dịch vụ - công cộng khác (y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, ...)	28,66	
5	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị	3,97	
6	Cây xanh sử dụng công cộng	27,86	
7	Giao thông đô thị	67,71	
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	9,33	
II	**KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG:**	**702,78**	**28,38**
1	Sản xuất công nghiệp, kho tàng	172,73	
2	Trung tâm giáo dục, đào tạo, nghiên cứu	29,35	
3	Cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	12,37	
4	Dịch vụ, du lịch	161,4	
5	Trung tâm y tế, mạng lưới cơ sở y tế	6,35	
6	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	10,3	
7	Chợ cấp vùng	3,49	
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	31,3	
9	Cây xanh chuyên dụng	11,01	

10	Di tích, tôn giáo	14,2	
11	An ninh	5,4	
12	Quốc phòng	3,4	
13	Giao thông đối ngoại	138,91	
14	Hạ tầng kỹ thuật khác:	7,06	
15	Làng xóm hiện hữu (không đô thị hóa)	72,2	
16	Đất nghĩa trang (hiện hữu, đóng cửa)	23,31	
III	**KHU NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC:**	**1.328,18**	**53,57**
1	Sản xuất nông nghiệp	1.020,11	
2	Lâm nghiệp	0,0	
3	Nuôi trồng thủy sản	125,65	
4	Chưa sử dụng (đất bằng và đồi núi chưa sử dụng)	4,26	
5	Hồ, ao, đầm	4,93	
6	Đất thủy lợi	157,13	
7	Sông, suối, kênh, rạch	16,10	
8	Mặt nước ven biển	0,0	

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị

a. Quy hoạch giao thông đô thị

- Công trình đầu mối: Quy hoạch 01 bến xe, diện tích 1,37 ha tại khu vực Quỳnh Hưng, giáp đường tỉnh ĐT.396B.

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường vành đai V thủ đô (cao tốc CT.39), lộ giới 90,0 m.

+ Đường tỉnh ĐT.396B, lộ giới 42,0 m.

+ Đường tỉnh ĐT.455 tuyến mới, lộ giới 42,0 m.

+ Đường tỉnh ĐT.455 tuyến hiện trạng: Đoạn ngoài khu dân cư tập trung, lộ giới 42,0 m; đoạn qua khu dân cư tập trung, lộ giới 19,0 m.

+ Đường tỉnh ĐT.452 hiện trạng, lộ giới 26,0 m.

+ Đường huyện ĐH.74, ĐH.76: Lộ giới 29,0 m.

+ Đường huyện ĐH.75: Đoạn qua khu dân cư tập trung phía trung tâm đô thị, lộ giới 19,0 m. Đoạn còn lại, lộ giới 29,0 m.

+ Đường huyện ĐH.75A, lộ giới 19,0m.

+ Đường huyện ĐH.77, lộ giới 26,0 m.

+ Đường huyện ĐH.79, lộ giới 26,0m.

- Giao thông nội bộ:

+ Đường quy hoạch (mặt cắt 1-1), lộ giới 45,0 m.

+ Đường quy hoạch (mặt cắt 2-2), lộ giới 32,0 m.

+ Đường quy hoạch (mặt cắt 3-3), lộ giới 52,8 m.

+ Đường quy hoạch (mặt cắt 4-4), lộ giới 27,0 m.

+ Đường quy hoạch (mặt cắt 5-5), lộ giới 24,0 m.

+ Đường quy hoạch (mặt cắt 6-6), lộ giới 20,5 m.

+ Đường quy hoạch (mặt cắt 7-7), lộ giới 16,0 m.

+ Đường quy hoạch (mặt cắt 8-8), lộ giới 26,0 m.

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch các bãi đỗ xe phân bố đều trên toàn đô thị, tổng diện tích 19,47 ha.

b. Cao độ nền và thoát nước mặt đô thị

- Khu vực thị trấn Quỳnh Côi cũ và xã Quỳnh Hải: Cao độ nền khống chế Hxd ≥ +2,10 m. Các khu vực còn lại bao gồm khu vực xã Quỳnh Giao, Quỳnh Hồng, Quỳnh Hưng: Cao độ nền khống chế Hxd ≥ +2,00 m.

- Thoát nước mặt phù hợp với điều kiện địa hình của khu vực, đảm bảo nguyên tắc tự chảy. Hệ thống thoát nước được chia thành nhiều nhánh nhỏ để thoát ra các kênh có vai trò tiêu thoát nước. Hệ thống thoát nước được chia thành nhiều nhánh nhỏ để thoát ra các kênh Giao Vân Lương, kênh Hải Vân, kênh Quỳnh Hải, kênh Tài Giá, kênh Cầu Sa, sau đó chảy vào các kênh Sành, kênh Yên Lộng. Chia khu vực quy hoạch thành 05 lưu vực thoát nước mặt:

+ Lưu vực 1: Phần diện tích phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch, phía Đông đường cao tốc CT.39 thuộc địa giới hành chính xã Quỳnh Giao, diện tích khoảng 369 ha. Nước mưa theo hệ thống cống thoát nước mưa dọc đường, sau đó thoát vào các kênh Giao Vân Hoa, kênh Sành và kênh Yên Lộng.

+ Lưu vực 2: Phần diện tích phía Đông Bắc khu vực quy hoạch, phía Bắc đường tỉnh ĐT.455 thuộc địa giới hành chính xã Quỳnh Hồng, Quỳnh Hải, một phần Quỳnh Giao, diện tích khoảng 831ha. Nước mưa theo hệ thống cống thoát nước mưa dọc đường, sau đó thoát vào kênh An Phú, kênh Hải Vân Lương và kênh Sành.

+ Lưu vực 3: Phần diện tích phía Tây khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Quỳnh Hồng và thị trấn Quỳnh Côi cũ, diện tích khoảng 366 ha. Nước mưa theo hệ thống cống thoát nước mưa dọc đường, sau đó thoát vào các kênh Hải Vân Lương, kênh Yên Lộng.

+ Lưu vực 4: Phần diện tích trung tâm của thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, phía Nam đường tỉnh ĐT.455 thuộc địa giới hành chính thị trấn Quỳnh Côi cũ, xã Quỳnh Hải và một phần diện tích phía Bắc xã Quỳnh Hưng, diện tích khoảng 442 ha. Nước mưa theo hệ thống cống thoát nước mưa dọc đường, sau đó thoát vào các kênh Hải Vân Lương, kênh Yên Lộng.

+ Lưu vực 5: Phần diện tích Nam khu vực lập quy hoạch, thuộc địa giới hành chính xã Quỳnh Hưng, diện tích khoảng 465 ha. Nước mưa theo hệ thống cống thoát nước mưa dọc đường sau đó thoát vào các kênh Tài Giá Cầu Xá, kênh Cầu Sa, kênh Nam Đàn, sau đó thoát vào kênh Yên Lộng.

c. Quy hoạch cấp nước đô thị

- Nhu cầu dự kiến của đô thị: 16.700 m^3/ngày đêm.

- Nguồn nước: Từ nguồn nước mặt sông Luộc.

- Vị trí công trình cấp nước: Nhà máy nước Quỳnh Giao, công suất quy hoạch 40.000 m^3/ngày đêm (đảm bảo cấp nước cho khu vực thuộc đô thị Quỳnh Côi mở rộng và các xã nông thôn lân cận); Nhà máy nước thị trấn Quỳnh Côi, công suất quy hoạch 14.500 m^3/ngày đêm.

- Mạng lưới truyền tải và phân phối: Trên cơ sở mạng lưới cấp nước hiện có, bổ sung và điều chỉnh để đảm bảo nhu cầu cấp nước của đô thị. Thiết kế dạng mạng vòng với các tuyến ống cấp I và II. Mạng lưới cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt, họng cứu hỏa sẽ được đặt trên hệ thống đường ống cấp nước chính có đường kính ≥ 100 mm, gần các nút giao thông, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa không quá 150 m.

d. Quy hoạch thoát nước thải đô thị

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh khoảng 11.336 m^3/ngày đêm.

- Bố trí 04 trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung theo 04 lưu vực thoát nước thải, tổng công suất 04 trạm xử lý khoảng 8.470 m^3/ngày đêm.

- 03 trạm xử lý nước thải công nghiệp cho 03 cụm công nghiệp, tổng công suất xử lý khoảng 3.900 m^3/ngày đêm.

- Mạng lưới tuyến ống thoát: Các đường ống dẫn nước thải bố trí theo nguyên tắc tự chảy, kết hợp với trạm bơm cưỡng bức tại các vị trí cần thiết. Đường kính ống thoát nước thải tối thiểu 300 mm.

Đ. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Cấp điện: Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực quy hoạch đến 2035 là 65,3MW. Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch lấy từ trạm biến áp 110kV Quỳnh Phụ công suất 2x63MVA hiện có; bổ sung nguồn cấp điện từ trạm biến áp 110kV Quỳnh Côi, công suất 2x40MVA. Điện từ nguồn cấp qua các lộ trung thế, cấp cho các máy biến áp khu vực. Trong khu vực trung tâm đô thị và khu vực xây dựng mới, hệ thống đường dây hạ thế phải quy hoạch đi ngầm; hệ thống đường dây hạ thế hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm.

- Giải pháp tổng thể chiếu sáng đô thị: Chiếu sáng giao thông đảm bảo an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đảm bảo các hoạt động kinh tế xã hội diễn ra bình thường về ban đêm. Đến năm 2035, 100% tuyến đường chính khu vực được chiếu sáng phù hợp. Sử dụng biện pháp tiết kiệm năng lượng nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu giao thông đô thị như phương pháp tiết giảm quang thông giờ thấp điểm, sử dụng kiểu chiếu sáng hẹp, bán rộng để tập trung độ rọi và giảm ô nhiễm ánh sáng.

e. Hệ thống thông tin liên lạc

Phát triển hệ thống công trình hạ tầng viễn thông trên cơ sở hệ thống nhà, trạm viễn thông, cột ăng ten, cống, bể, hầm, hố cáp, mạng cáp chính hiện hữu trong

khu vực quy hoạch. Các nhu cầu cần thiết khác về hạ tầng viễn thông được bố trí lại các lô đất hạ tầng kỹ thuật đô thị. Hệ thống mạng cáp được ngầm hóa. Cống, bể, hầm, hố cáp ngầm đảm bảo sử dụng chung hạ tầng. Có ít nhất 02 lộ cáp từ ngoài vào khu đô thị và đến tủ phân phối cáp thông tin (viễn thông và truyền hình).

g. Xử lý chất thải rắn

Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh của khu vực lập quy hoạch khoảng 96 tấn/ngày. Trong phạm vi khu vực quy hoạch bố trí 06 trạm trung chuyển cố định quy mô cỡ nhỏ, diện tích khoảng 700 m^2/trạm. Chất thải rắn sau khi tập kết tại trạm trung chuyển, được chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải rắn toàn vùng huyện Quỳnh Phụ.

h. Quy hoạch nghĩa trang

Quy hoạch nghĩa trang tập trung đô thị tại khu vực xã Quỳnh Hưng, diện tích khoảng 3,1 ha. Các nghĩa trang hiện hữu được cải tạo, đảm bảo các yêu cầu theo Quy chuẩn kỹ thuật công trình nghĩa trang QCVN 07-10:2023/BXD. Các khu chôn cất nhỏ lẻ được từng bước quy tập về khu nghĩa trang tập trung đô thị để đảm bảo môi trường, cảnh quan đô thị.

6. Đánh giá môi trường chiến lược

- Hiện trạng môi trường về điều kiện khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất tương đối thuận lợi cho việc phát triển các khu vực xây dựng đô thị mới. Đang xuất hiện một số yếu tố gây ảnh hưởng đến môi trường như chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn từ các điểm sản xuất công nghiệp, phương tiện giao thông, khu dân cư và hoạt động sản xuất nông nghiệp.

- Các tác động dự kiến: Quá trình đô thị hóa dẫn đến một số yếu tố tác động tiêu cực đến môi trường như tăng lượng nước thải, chất thải rắn từ sinh hoạt và sản xuất ra môi trường, ô nhiễm không khí, tiếng ồn gia tăng; đồng thời, có yếu tố tác động tích cực như diện tích đất cây xanh, mặt nước được tăng lên.

- Giải pháp tổng thể: Phân các vùng có yếu tố nguy cơ ảnh hưởng môi trường; Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ; Quản lý chặt chẽ các hoạt động xả thải, tạo tiếng ồn ra môi trường; Ưu tiên đầu tư các khu cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh cách ly theo đúng quy hoạch được duyệt.

7. Dự án ưu tiên đầu tư

- Ưu tiên các dự án xây dựng công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cần thiết theo tiêu chí phân loại đô thị tại các Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13, số 26/2022/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đảm bảo thời điểm đạt tiêu chí phân loại đô thị theo phương án quy hoạch hệ thống đô thị của Quy hoạch tỉnh Thái Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; ưu tiên dự án xây dựng công viên, cây xanh phục vụ nhu cầu dân cư trung tâm đô thị.

- Đầu tư, nâng cấp các tuyến đường giao thông đối ngoại của đô thị (ĐT.455 tuyến mới, ĐT.455 tuyến hiện trạng, ĐT.452 hiện trạng, ĐH.74,

ĐH.75, ĐH.76, ĐH.77, ĐH.79) để kết nối đô thị với hệ thống hạ tầng khung đô thị toàn tỉnh. Đầu tư mới tuyến đường trục chính đô thị liên kết trung tâm đô thị với khu vực phát triển phía Đông, tiếp đó ưu tiên các đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường chính khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực.

- Thực hiện các dự án phát triển đô thị phục vụ nhu cầu đất ở đô thị, tạo nguồn vốn phát triển; dự án dịch vụ du lịch tại các trục không gian mở rộng đô thị; dự án sản xuất công nghiệp tại cụm công nghiệp.

- Đầu tư hoàn thiện hệ thống công trình dịch vụ công cộng, hạ tầng kỹ thuật cấp vùng huyện, cấp đô thị để khai thác đồng bộ hệ thống hạ tầng, phục vụ nhu cầu của toàn vùng huyện và của dân cư đô thị.

8. Thiết kế đô thị

Các vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị Quỳnh Côi mở rộng bao gồm: Khu trung tâm đô thị; Các cửa ngõ đô thị: Khu vực cầu Hiệp đến đường vành đai V thủ đô, khu vực đường tỉnh ĐT.396B tiếp giáp xã Quỳnh Xá, khu vực đường tỉnh ĐT.455 hiện trạng, đường tỉnh ĐT.455 quy hoạch mới tiếp giáp xã Quỳnh Hội. Các tuyến đường chính cần quan tâm về kiến trúc, cảnh quan gồm đường tỉnh ĐT.396B, đường tỉnh ĐT.455 hiện trạng, đường tỉnh ĐT.455 quy hoạch mới, đường đôi trục chính đô thị, đường Nguyễn Du, đường hai bên kênh Hải Vân Lương.

Tổ chức không gian trong các khu trung tâm, khu vực cửa ngõ đô thị, trục không gian chính, quảng trường, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn trong đô thị theo hướng tận dụng, kết hợp hài hòa, đồng bộ tổng thể với cảnh quan tự nhiên hiện có, kết hợp giữa phương án kiến trúc hiện đại với các yếu tố mang tính địa phương, ưu tiên bố trí cây xanh, mặt nước tại các vị trí có hướng nhìn đối ngoại, tỷ lệ đất trồng cây xanh lớn. Mỗi vùng mang hướng kiến trúc, cảnh quan đặc trưng, phù hợp với chức năng đô thị.

Điều 2. Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ và đơn vị tư vấn có trách nhiệm: Hoàn chỉnh hồ sơ, bản vẽ theo nội dung phê duyệt để Sở Xây dựng xác nhận làm căn cứ triển khai thực hiện và lưu trữ hồ sơ; phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn trong phạm vi quy hoạch tổ chức công bố công khai quy hoạch; tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết thuộc Quy hoạch chung đô thị được phê duyệt; lập Kế hoạch thực hiện quy hoạch và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, ban hành làm cơ sở đề xuất thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan về thông tin và tính chính xác, sự phù hợp với các quy định của pháp luật về các số liệu, tài liệu, nội dung trong hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt.

Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; các Giám đốc Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Kế hoạch và đầu tư, Tài chính, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền Thông; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ; các Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, thị trấn: Quỳnh Côi, Quỳnh Hưng, Quỳnh Hải, Quỳnh Hồng, Quỳnh Giao; Thủ trưởng sở, ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CTXDGT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Khắc Thận

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN QUỲNH CÔI MỞ RỘNG, HUYỆN QUỲNH PHỤ, TỈNH THÁI BÌNH ĐẾN NĂM 2035.

Địa điểm: huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.

(Ban hành kèm theo Quyết định số ...../QĐ-UBND ngày ...../...../2023 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035)

Thái Bình, năm 2024

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN QUỲNH CÔI MỞ RỘNG, HUYỆN QUỲNH PHỤ, TỈNH THÁI BÌNH ĐẾN NĂM 2035

Địa điểm: huyện Quỳnh phụ, tỉnh Thái Bình

(Ban hành kèm theo Quyết số ...../QĐ-UBND ngày ..../...../2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035)

- Cơ quan phê duyệt:
Uỷ Ban nhân dân tỉnh Thái Bình.

- Cơ quan thẩm định:
Hội Đồng thẩm định.
Cơ quan tổ chức thẩm định: Sở Xây dựng

- Cơ quan tổ chức trình phê duyệt quy hoạch:
Uỷ ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:
Ban quản lý dự án lập quy hoạch chung xây dựng
Huyện Quỳnh Phụ

- Đơn vị lập lập quy hoạch:
Viện Quy hoạch xây dựng Thái Bình

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU **1**
1. Lời mở đầu 1
2. Mục tiêu 1
3. Kết cấu Quy định Quản lý 2
4. Cơ sở Pháp Lý 2
PHẦN I: QUY ĐỊNH **3**
Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý 3
1.1. Đối tượng và phạm vi áp dụng *3*
1.2. Phân công quản lý *3*
Điều 2. Quy định về quy mô 3
2.1. Phạm vi, ranh giới và diện tích quy hoạch *3*
2.2. Quy mô dân số: *4*
2.3. Quy mô đất đai: *4*
Điều 3. Quy định chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị 4
3.1. Chỉ tiêu về diện tích *4*
3.2. Mật độ xây dựng *4*
3.3. Hệ số sử dụng đất: *4*
3.4. Chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị: *4*
Điều 4: Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị 5
4.1. Quy định về kiểm soát phát triển không gian *5*
4.2. Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng *8*
4.3. Quy định về kiểm soát hệ số sử dụng đất *8*
4.4.Quy định về kiểm soát kiến trúc cảnh quan *9*
Điều 5: Chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị 11
5.1. Giao thông đối ngoại *11*
5.2. Giao thông nội bộ *11*
5.3. Nguyên tắc xác định chỉ giới đường đỏ *11*
5.4. Cốt xây dựng khống chế của đô thị *12*
Điều 6: Vị trí, Quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm; biện pháp bảo vệ môi trường 12
6.1. Vị trí, Quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình ngầm *12*
6.2. Biện pháp bảo vệ môi trường *12*
Điều 7: Quy định về Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường; 13
7.1. Khu vực cấm xây dựng *13*
7.2. Hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật *13*
7.3. Hành lang cách ly với hệ thống thông tin liên lạc: *13*
7.4. Giao thông: *14*
7.5. Bảo vệ vệ sinh nguồn nước: *14*

7.6. Trạm xử lý nước thải, nghĩa trang, nhà máy xử lý chất thải rắn..... 14
7.7. Hành lang bảo vệ đê và các công trình thủy lợi:..... 14
ĐIỀU 8: QUY ĐỊNH VỀ KHU VỰC BẢO TỒN, TÔN TẠO CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, DI TÍCH LỊCH SỬ, VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, ĐỊA HÌNH CẢNH QUAN TRONG ĐÔ THỊ. 14
8.1. Phạm vi bảo tồn:..... 14
8.2. Nguyên tắc:..... 15
PHẦN II: TỔ CHỨC THỰC HIỆN..... 16
ĐIỀU 9: KẾ HOẠCH TỔ CHỨC THỰC HIỆN..... 16
ĐIỀU 10: PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM..... 16
ĐIỀU 11: QUY ĐỊNH CÔNG BỐ THÔNG TIN, LƯU TRỮ HỒ SƠ QUY HOẠCH..... 17
ĐIỀU 12: QUY ĐỊNH VỀ KHEN THƯỞNG, XỬ PHẠT THI HÀNH 17

MỞ ĐẦU

1. Lời mở đầu

Quyết định số 1753/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt quy hoạch tỉnh Thái Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Nội dung phương án quy hoạch hệ thống đô thị và tổ chức lãnh thổ khu vực nông thôn được ban hành kèm sơ đồ Phương án Quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn và phụ lục I của quyết định. Trong đó đã xác định quy hoạch thị trấn Quỳnh Côi trở thành đô thị loại IV. Nhằm nâng cao tỷ lệ đô thị hóa là xu hướng tất yếu, phù hợp với chiến lược phát triển đô thị Quốc gia giai đoạn 2021-2030. Uỷ ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ tiến hành lập hồ sơ quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng đến năm 2035; trình sở Xây dựng tổ chức thẩm định, Hội đồng thẩm định xem xét trình Uỷ Ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Hồ sơ quy hoạch bao gồm: Bản vẽ, Thuyết minh và Quy định quản lý.

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035 lập theo các quy định của: Luật Quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đồ án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ thuyết minh là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành; Để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035 theo các quy định của: Luật Quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đồ án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ thuyết minh là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành; Để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

2. Mục tiêu

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035 nhằm xác lập cơ sở cho việc:

- Lập và xét duyệt quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng đến năm 2035 , quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng hệ thống các công trình chuyên ngành, quy hoạch các khu vực phát triển đô thị và triển khai các dự án đầu tư xây dựng, thiết kế công trình trên địa bàn.

- Lập kế hoạch, chương trình đầu tư và xây dựng hàng năm, ngắn hạn và dài hạn của xã cũng như các thôn, các khu đô thị, khu dân cư nông thôn thuộc xã.

- Quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, xây dựng mới các công trình trên địa bàn xã phù hợp với các đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Tổ chức quản lý triển khai thực hiện quy hoạch đô thị và phát triển kiến trúc trên địa bàn thị trấn Quỳnh Côi mở rộng.

3. Kết cấu Quy định Quản lý

Phần 1 – Quy định: Bao gồm đối tượng, phạm vi áp dụng, các nội dung chủ yếu sau đây: Chỉ tiêu diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dung đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị; việc kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị; chỉ giới đường đỏ và các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị; vị trí, quy mô, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm; khu vực cấm xây dựng, phạm vi bảo vệ, hành lang công trình hạ tầng kỹ thuật, biện pháp bảo vệ môi trường; khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị.

Phần 2 – Tổ chức thực hiện: Hướng dẫn về tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm, các quy định khác có liên quan.

4. Cơ sở Pháp Lý

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

- Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

- Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về ban hành Quy định phân cấp, phân công Quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 1735/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt quy hoạch tỉnh Thái Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

PHẦN I: QUY ĐỊNH

Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý

1.1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1.1.1.Đối tượng

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 thị trấn Quỳnh Côi mở rộng đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035 đã được phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng của tỉnh Thái Bình xây dựng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ xác lập nhiệm vụ đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các quy hoạch chuyên ngành, tất cả các khu vực trong và ngoài đô thị tuân thủ định hướng quy hoạch chung.

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn xã đều phải thực hiện theo đúng quy định này.

Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng tại thị trấn Quỳnh Côi mở rộng còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước có liên quan.

1.1.2. Phạm vi

Toàn bộ diện tích trong địa giới hành chính của thị trấn Quỳnh Côi hiện tại và toàn bộ địa giới hành chính 04 xã: Quỳnh Hưng, Quỳnh Hải, Quỳnh Hồng, Quỳnh Giao; tổng diện tích đất tự nhiên 2.476,0 ha.

1.2. Phân công quản lý

- Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình giúp UBND tỉnh Thái Bình, UBND huyện Quỳnh Phụ hướng dẫn việc quản lý đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh, bổ xung hoặc thay đổi nội dung trong quy đinh này phải được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

Điều 2. Quy định về quy mô

2.1. Phạm vi, ranh giới và diện tích quy hoạch

2.1.1. Phạm vi lập quy hoạch:

Bao gồm toàn bộ diện tích trong địa giới hành chính của thị trấn Quỳnh Côi hiện tại và toàn bộ địa giới hành chính 04 xã: Quỳnh Hưng, Quỳnh Hải, Quỳnh Hồng, Quỳnh Giao; đồng thời nghiên cứu mối liên hệ với vùng phụ cận.

2.1.2. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp sông Luộc và xã Hưng Long, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương;
- Phía Nam: Giáp xã Quỳnh trang và xã Quỳnh Xá;
- Phía Đông: Giáp xã Quỳnh Hội, Quỳnh Minh, Quỳnh Thọ;
- Phía Tây: Giáp xã Quỳnh Bảo, xã Quỳnh Mỹ, xã Châu Sơn và xã Quỳnh Khê.

2.1.3. Quy mô lập quy hoạch:

Quy mô diện tích: 2.476,0 ha

2.2. Quy mô dân số:

- Dân số đến năm 2035 khoảng 55.631 người.

2.3. Quy mô đất đai:

Đến năm 2035 tổng diện tích xây dựng đô thị là 1.147,82 ha; Chiếm 46,36% toàn đô thị.

Điều 3. Quy định chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị

3.1. Chỉ tiêu về diện tích

Không gian phát triển đô thị bao gồm:

- Khu trung tâm đô thị: Gồm trung tâm huyện, thị trấn hiện hữu và trung tâm mới có diện tích 505,8 ha;
- Khu vực phát triển đô thị phía Đông có diện tích 404,0 ha.
- Khu vực phát triển đô thị phía Nam có diện tích 464,5 ha.
- Khu vực phát triển mới phía Bắc có diện tích 1.104,7 ha.

3.2. Mật độ xây dựng

* Mật độ xây dựng gộp:

- Khu trung tâm đô thị: 40%
- Khu vực phát triển theo trục đường tỉnh ĐT.396B và đường tỉnh ĐT.455 quy hoạch; ĐT.455 hiện trạng: 40%
- Khu vực phát triển đường huyện ĐH.74; ĐH.75; ĐH.76; ĐH.79: 40%
- Khu vực phát triển theo trục đường trục chính đô thi, liên khu vực, đường chính khu vực: 40%
- Các khu vực không gian đô thị còn lại:

+ Đối với các khu dân cư hiện trạng trong toàn đô thị: 40%

+ Đối với khu vực bãi bồi ven sông Luộc: Mật độ xây dựng tối đa 5%; đồng thời tuân thủ các quy định của luật đê điều và các luật có liên quan.

3.3. Hệ số sử dụng đất:

- Khu trung tâm đô thị: 3,6.
- Khu vực phát triển theo trục đường tỉnh ĐT.396B; ĐT.455: 3,3.
- Khu vực phát triển theo trục đường huyện ĐH.7; ĐH.76; ĐH.77; ĐH.79: 3,0.
- Các khu vực không gian đô thị còn lại: 2,5.

3.4. Chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị:

- Khu trung tâm đô thị: Chiều cao tối thiểu 3,6m; Chiều cao tối đa 30,0m;
- Khu vực phát triển theo trục đường tỉnh ĐT.396B; ĐT.455 hiện trạng; ĐT.455 quy hoạch; ĐT.452: Chiều cao tối thiểu 3,6m; Chiều cao tối đa 25,0m;
- Khu vực phát triển theo trục đường ĐH.74; ĐH.75; ĐH.76: Chiều cao tối thiểu 3,6m; Chiều cao tối đa 22,0m;

- Khu vực phát triển theo trục đường trục chính đô thi, liên khu vực, đường chính khu vực: Chiều cao tối thiểu 3,6m; chiều cao tối đa 25,0m;

- Các khu vực không gian đô thị còn lại: Chiều cao tối thiểu 3,0m; chiều cao tối đa 19,0m.

Điều 4: Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị.

4.1. Quy định về kiểm soát phát triển không gian

4.1.1. Định hướng phát triển không gian đô thị tổng thể:

a. Cơ sở hình thành phát triển của đô thị

Nằm trong hành lang kinh tế phía Bắc theo Quy hoạch tỉnh, cửa ngõ của tỉnh kết nối với tỉnh Hải Dương, có cơ hội đón làn sóng đầu tư từ nhà đầu tư khu vực Hải Dương và lân cận. Hệ thống giao thông đối ngoại kết nối thuận tiện với các trung tâm kinh tế của vùng, của tỉnh: Đường tỉnh ĐT.396B chạy dọc theo trục Bắc – Nam của đô thị, qua trung tâm đô thị; kết nối lên phía Bắc qua cầu Hiệp với tỉnh Hải Dương, đường trục Bắc Nam, ra cao tốc 5B Hà Nội – Hải Phòng; kết nối xuống phía Nam ra đường Thái Hà, các tỉnh Hưng Yên, Hà Nam, đường QL.10, thành phố Hải Phòng, thành phố Thái Bình; đường tỉnh ĐT.455 chạy theo trục Đông – Tây của đô thị, qua trung tâm đô thị, kết nối chính với đô thị An Bài; đường tỉnh ĐT.452 kết nối với trung tâm đô thị vùng huyện Hưng Hà; đường vành đai 5 thủ đô chạy qua đô thị biến đô thị Quỳnh Côi thành đô thị vệ tinh trực tiếp của vùng thủ đô Hà Nội.

b. Mô hình phát triển đô thị:

* Định hướng mô hình phát triển là đô thị đơn tâm và 03 cực chủ đạo Bắc – Nam – Đông phát triển theo hệ thống giao thông; bao gồm:

- Trung tâm đô thị: Khu vực thị trấn Quỳnh Côi hiện hữu và trung tâm mới tại khu vực giao giữa đường tỉnh ĐT.396B với đường đôi trục chính đô thị.

- Cực phát triển đô thị phía Bắc: Khu vực xã Quỳnh Giao, Quỳnh Hồng với đường tỉnh ĐT.396B và yếu tố tạo thị từ trung tâm sản xuất công nghiệp Quỳnh Giao, Quỳnh Hồng là chủ đạo.

- Cực phát triển đô thị phía Nam: Khu vực Nam xã Quỳnh Hưng với đường tỉnh ĐT.396B và yếu tố tạo thị từ phục vụ nhu cầu ở, thương mại dịch vụ của dân cư hiện có, của trung tâm sản xuất Khu công nghiệp Dược – Sinh học là chủ đạo.

- Cực phát triển đô thị phía Đông: Khu vực phía Đông xã Quỳnh Hải với đường tỉnh ĐT.455 và hệ thống các đường đô thị quy hoạch mới, lấy định hướng kết nối với đô thị An Bài là chủ đạo.

* Trên cơ sở mô hình phát triển từ trung tâm ra các khu vực khác thông qua việc hình thành phát triển cấu trúc giao thông dựa trên các yếu tố sau:

- Trung tâm đô thị bao gồm: Trung tâm thị trấn, trung tâm huyện hiện hữu

và trung tâm mới tại khu vực đường Tỉnh ĐT.396B với đường đôi trục chính đô thị *(hướng Đông Tây).*

+ Lấy điểm trung tâm đô thị hiện hữu làm cơ sở lõi, mở rộng đô thị theo hướng Đông làm chủ đạo.

+ Hình thành trung tâm mới sẽ là trung tâm đô thị tại khu vực nút giao giữa đường tỉnh ĐT.396B với đường trục chính đô thị - trục Đông Tây.

+ Từ lõi trung tâm mới phát triển mở rộng khu vực đô thị theo những đường tròn đồng tâm.

- 07 hướng phát triển theo hệ thống giao thông như sau:

+ Hướng 01: Trục Bắc – Nam với tuyến chính là đường tỉnh ĐT.396B từ khu vực xã Quỳnh Hưng lên xã Quỳnh Giao và các khu vực lân cận; đồng thời phát triển thêm 2 tuyến phụ mới có tính chất tăng cường kết nối Bắc Nam chạy dọc theo tuyến ĐT.396B.

- Hướng 02 – Trục Đông Tây hiện trạng: Là tuyến đường ĐT.455 hiện trạng từ khu vực xã Quỳnh Mỹ qua Cầu Mỹ Hà sang xã Quỳnh Hải đến xã Quỳnh Hội đi thẳng đến thị trấn An Bài.

- Hướng 03 – Trục Đông Tây mới: Là hành lang kinh tế thương mại, dịch vụ với tuyến đường tỉnh ĐT.455 quy hoạch đi từ khu vực Xã Quỳnh Bảo qua khu vực xã Quỳnh Hưng sang tới xã Quỳnh Hội. Tuyến này kết nối thẳng tới đường Tỉnh ĐT.455 hiện trạng đi thị trấn An Bài và các khu vực lân cận.

- Hướng 04 - Trục liên kết vùng với tuyến đường cao tốc CT.39: Là đường vành đai V thủ Đô đi từ huyện Hưng Hà đi qua xã Quỳnh Giao, xã Quỳnh Hồng qua Sông Luộc đi cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

- Hướng 05 - Trục chính đô thị với tuyến đường Đào Đình Luyện hiện tại phát triển kéo dài theo trục Tây Nam - Đông Bắc kết nối đến đường huyện ĐH.75 hiện có và đường bao vùng - đường chính đô thị.

- Hướng 06 - Trục đô thị Quỳnh Côi - An Bài *(trục chính liên kết đô thị)* thông qua tuyến đường đôi trục chính đô thị theo hướng Đông Tây phát triển từ đường tỉnh ĐT.455 hiện trạng qua Cầu Mỹ Hà kéo dài qua xã Quỳnh Hải đi thị trấn An Bài.

- Hướng 07 - Đường tỉnh ĐT.452 (đường Nguyễn Du hiện trạng qua nội thị) sẽ là tuyến đường chính, đường liên khu vực chạy dọc kênh Yên Lộng đi từ xã Quỳnh Hưng qua xã Quỳnh Hồng kết nối tới đường huyện ĐH.77 xã Quỳnh Giao.

- Ngoài ra, định hướng 02 tuyến phát triển ở các giai đoạn dài hạn, khi các tuyến giao thông chính đã hình thành xong, tiếp tục cho việc phát triển các tuyến mới này:

+ Trục hỗ trợ *(trục phụ liên kết đô thị)* thông qua tuyến đường chính khu vực, liên khu vực theo hướng Đông Tây điểm đầu giao với đường Nguyễn Du đi qua Bệnh viện đa khoa Huyện, sân vận Động huyện và các ô đất quy hoạch mới sang xã Quỳnh Hải kết nối đến thị trấn An Bài.

+ Trục phụ liên kết đô thị với điểm bắt đầu phát triển từ đường chính - đường bao vùng 02 phát triển kết nối đi thị trấn An Bài.

c. Định hướng tổ chức không gian đô thị và phân khu chức năng

Định hướng tổ chức không gian và phân khu chức năng thành 04 vùng không gian đô thị; cụ thể:

* Không gian phát triển đô thị:

- Vùng 01 (V.01): Trung tâm hành chính, thương mại - dịch vụ gắn liền hệ thống nhóm nhà ở phát triển mới và các chức năng dịch vụ - công cộng cấp vùng, cấp đô thị.

- Vùng 02 (V.02): Khu vực phát triển đô thị phía Đông định hướng chủ đạo của không gian phía Đông đô thị là phát triển các nhóm nhà ở và dịch vụ, hình thành không gian có vai trò kết nối trung tâm đô thị Quỳnh Côi với không gian các xã lân cận Quỳnh Hội, An Ấp, An Quý và đô thị An Bài mở rộng; phát triển không gian mới gắn liền với định hướng chỉnh trang khu dân cư hiện hữu lân cận theo tiêu chí kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Vùng 03 (V.03): Khu vực phát triển đô thị phía Nam định hướng chủ đạo của khu vực phía Nam là phát triển thương mại dịch vụ phục vụ nhu cầu dân cư hiện hữu; chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu; bổ sung hệ thống công trình dịch vụ - công cộng còn thiếu.

- Vùng 04 (V.04): Khu vực phát triển đô thị phía Bắc định hướng chủ đạo của khu vực phía Bắc là phát triển sản xuất công nghiệp gắn liền thương mại dịch vụ; phát triển một số nhóm nhà ở kết hợp với chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu; bổ sung hệ thống công trình dịch vụ - công cộng còn thiếu.

* Các khu vực không gian còn lại của đô thị ưu tiên cho duy trì sản xuất nông nghiệp công nghệ cao; dự kiến phát triển công nghiệp, phát triển dịch vụ du lịch, chỉnh trang dân cư, từng bước hiện đại hóa các điểm dân cư nông thôn.

4.1.2. Quy định về kiểm soát tầng cao công trình

Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên và khả năng đáp ứng hạ tầng của từng khu vực.

4.1.3. Các khu vực phát triển cao tầng

Được cho phép trong phát triển ở khu vực trung tâm của đô thị, nơi có các không gian mở của đô thị.

Dọc 2 bên tuyến đường tỉnh ĐT.396B và đường tỉnh ĐT.455 quy hoạch tại các nút giao thông chính, cửa ngõ giao thông đối ngoại.

Các khu vực cửa ngõ nằm dọc 2 bên tuyến đường trục chính đô thị và các nút giao thông đô thị chính.

4.1.4. Các khu vực phát triển tầm trung.

Tập trung chủ yếu dọc 2 bên tuyến đường huyện ĐH.75, ĐH.76; ĐH.79; ĐH.77.

Dọc các tuyến đường chính khu vực

4.1.5. Các khu vực phát triển thấp tầng

- Các công trình nhà ở riêng lẻ hạn chế chiều cao 20m.

- Để phát triển các điểm nhấn kiến trúc mang tính biểu tượng của đô thị mới, mỗi khu vực chức năng lựa chọn một số công trình kiến trúc cao tầng (Điểm) hoặc cụm tuyến công trình kiến trúc đặc trưng, độc đáo làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị, hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.

4.1.6. Các khu vực cần kiểm soát chiều cao

- Khu vực an ninh quốc phòng: Kiểm soát tầng cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và khu vực phòng thủ.

- Hành lang ven sông Luộc: Tuân thủ Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đê điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình. Giải pháp quy hoạch tại bãi bồi này cần đảm bảo tại Điều 25, Điều 26 Luật Đê điều và Quyết định số 257/QĐ-TTg nêu trên.

- Kiểm soát đặc biệt đối với các công trình kiến trúc ≥ 25 tầng.

4.2. Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng các công trình chức năng đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chung hướng tới các tiêu chuẩn quốc tế và tạo hình thái chung về mật độ xây dựng theo từng phân khu chức năng.

- Mật độ nén tập trung cao tại các trung tâm đô thị của từng phân khu chức năng và mật độ thấp đối với các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

- Đảm bảo tỷ lệ cây xanh thống nhất cho từng ô đất để tạo nên mạng lưới cây xanh cảnh quan cho từng khu vực chức năng.

- Khuyến khích phát triển các tổ hợp công trình, gắn kết không gian khối đế và không gian ngầm để cung cấp các dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe ngầm và các tiện ích trong đô thị.

- Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người dân và du khách.

4.3. Quy định về kiểm soát hệ số sử dụng đất

4.3.1. Các khu vực hệ số sử dụng đất cao:

- Cho phép hệ số sử dụng đất cao tại các khu vực điểm nhấn, có cơ sở hạ tầng đáp ứng yêu cầu chất tải, xây dựng mới. Việc chấp thuận dự án với hệ số sử dụng đất cao cần phải thực hiện đánh giá tác động môi trường và tác động tới hạ tầng khu vực.

- Nâng cao hệ số sử dụng đất tại trung tâm đô thị có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, xây mới, đáp ứng được hạ tầng kỹ thuật.

- Dọc các tuyến đường chính như đường tỉnh ĐT.396; ĐT.455 quy hoạch; ĐT.455 hiện trạng và các tuyến đường huyện ĐH.75, ĐH.76.

4.3.2. Các khu vực hệ số sử dụng đất trung bình:

- Đối với khu vực trung tâm lõi xanh và các khu vực bố trí các cơ sở giáo dục.

- Đối với khu vực dự trữ phát triển các công trình công cộng.

4.3.3. Các khu vực hệ số sử dụng đất thấp:

- Đối với khu vực ngoại ô, xa trung tâm đô thị;
- Đối với khu vực hành lang bảo vệ các di tích, danh thắng;
- Đối với khu vực phát triển ven Sông Luộc.

4.4.Quy định về kiểm soát kiến trúc cảnh quan

4.4.1.Quy định về phân vùng kiến trúc cảnh quan:

Quy định phân vùng kiến trúc cảnh quan

Vùng kiến trúc cảnh quan trong đô thị; bao gồm: Khu vực nội thị hiện hữu; khu vực dự kiến phát triển mới; khu vực cảnh quan thiên nhiên, nhân tạo; khu vực bảo tồn và khu vực đặc thù.

- Khu nội thị hiện hữu: Được xác định là khu trung tâm huyện, trung tâm thị trấn hiện hữu.

- Các khu vực phát triển mới:

Khu vực phát triển đô thị mới: Được xác định là các khu vực có quỹ đất thuận lợi cho việc phát triển đô thị;

- Các khu vực cảnh quan thiên nhiên: Giữ gìn và bảo vệ khung thiên nhiên hiện có. Bảo vệ hành hành lang kênh đồng thời phát triển các không gian xanh tự nhiên làm tiền đề để phát triển không gian cho đô thị.

- Các khu vực cảnh quan nhân tạo: Khu vực còn lại

- Các khu bảo tồn và khu vực đặc thù: Khu bảo tồn được xác định là các công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

- Các khu vực cấm xây dựng: Được xác định là các khu vực Quân sự, hành lang bảo vệ, vệ sinh.

4.4.2. Quy định về không gian các trục, tuyến

a. Trục giao thông liên kết khu vực

- Trục Bắc Nam: Thông qua hành lang 2 bên đường ĐT.396B, tuyến đường trục chính cấp đô thị và đường tỉnh 452 hiện trạng có chức năng giao thông đối ngoại liên kết đô thị với các đô thị thành phố Thái Bình và huyện Quỳnh Phụ.

- Trục Đông Tây: Thông qua hành lang 2 bên tuyến đường tỉnh ĐT.455 quy hoạch và ĐT.455 hiện trạng và tuyến đường đôi trục chính đô thị đây là trục kinh tế - kỹ thuật đô thị - cảnh quan chính của đô thị có chức năng liên kết về giao thông và không gian với các đô thị của huyện Quỳnh Phụ.

b. Các trục đô thị:

- Trục Đông – Tây với tuyến Đường tỉnh ĐT.455 hiện trạng từ khu vực xã Quỳnh Mỹ qua Cầu Mỹ Hà sang xã Quỳnh Hải đến xã Quỳnh Hội và kết nối với Đường tỉnh ĐT.455 quy hoạch đi thị trấn An Bài. Đây sẽ là tuyến chính đô thị *(đường đôi, trục cảnh quan đô thị)* kết nối thị trấn Quỳnh Côi mở rộng và thị trấn An Bài mở rộng có hướng tuyến chạy song song với đường tỉnh ĐT.455 hiện trạng. Định hướng tuyến này là trục đô thị Quỳnh Côi – An Bài

- Đường tỉnh ĐT.452 hiện trạng, đường huyện ĐH.77.

- Đường huyện ĐH.75; đường huyện ĐH.76; đường liên khu vực, đường chính khu vực.

c. Các trục cảnh quan:

* Trục cảnh quan xanh:

- Trục Đông Tây với tuyến đường trục chính cấp đô thị từ cầu Mỹ Hà phát triển qua xã Quỳnh Hải kết nối tới đường tỉnh ĐT.455 quy hoạch đi thị trấn An Bài, điểm nhấn quan trọng của vùng lõi đô thị.

- Trục Đông Bắc – Tây Nam với tuyến đường Đào Đình Luyện kéo dài, kênh Hải Vân Lương và đường quy hoạch ven kênh.

* Trục môi trường tự nhiên:

- Trục ven kênh Yên Lộng: Đây là khu phát triển mới tận dụng các yếu tố lợi thế của tự nhiên, mặt nước.

- Trục ven kênh Hải Vân Lương: Đây là khu phát triển mới tạo dựng các yếu tố lợi thế của tự nhiên, mặt nước.

d. Hành lang xanh:

- Những hành lang xanh với quy mô nhỏ hơn kết nối các trục cảnh quan, các không gian mở và các trục đường đô thị.

- Vành đai xanh tạo từ đất nông nghiệp, nông thôn và kênh lạch.

4.4.3. Quy định về tổ chức công trình điểm nhấn, kiến trúc cảnh, không gian mở

- Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng hợp khối, có hình thức kiến trúc độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng.

- Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Tạo không gian quảng trường và khoảng lùi lớn trước các tòa nhà.

- Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại.

- Các không gian mở: Tạo lập các không gian xanh, công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo, dải cây xanh cảnh quan dọc các tuyến sông, kênh, mương...

- Khai thác cảnh quan tự nhiên, giữ lại các mặt nước hiện có, bổ sung các mặt nước nhân tạo, các hồ điều hòa tạo thành các dòng chảy liên hoàn.

- Tổ chức hệ thống vườn hoa, cây xanh cảnh quan, đường dạo, tiểu cảnh, chòi nghỉ, sân thể thao…Tổ chức hệ thống chiếu sáng phong phú sinh động.

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình quy mô lớn, mật độ cao.

4.4.4. Quy định về không gian quảng trường

- Quảng trường đô thị được bố trí kết hợp với công viên cây xanh trung tâm có quy mô diện tích lớn đảm bảo là nơi tập trng chủ yếu hoạt động sinh hoạt về chính trị, văn hóa và xã hội của đô thị, nơi tổ chức các hoạt động mang tính lễ nghi, lễ hội như mít tinh, diễu binh, diễu hành …. Của các tầng lớp nhân dân.

Nghiên cứu không gian kiến trúc xung quanh quảng trường.

- Thiết kế cách tiếp cận đến quảng trường công viên trung tâm dễ dàng, quảng trường gắn với khu trung tâm đặc biệt là gần với khu hành chính, chính trị mới của đô thị.

- Kết nối các không gian mở thành hệ thống gồm các khu chức năng dịch vụ công cộng liên hoàn như khu dịch vụ, khu trung tâm thương mại và quảng trường công viên.

- Dùng các yếu tố cây xanh cảnh quan để cải thiện vi khí hậu và tạo sự thân thiện, dễ tiếp cận với còn người.

Điều 5: Chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị

5.1. Giao thông đối ngoại

- Đường vành đai V thủ đô (cao tốc CT.39), lộ giới 90,0 m.

- Đường tỉnh ĐT.396B, lộ giới 42,0 m.

- Đường tỉnh ĐT.455 tuyến mới, lộ giới 42,0 m.

- Đường tỉnh ĐT.455 tuyến hiện trạng: Đoạn ngoài khu dân cư tập trung, lộ giới 42,0 m; đoạn qua khu dân cư tập trung, lộ giới 19,0 m.

- Đường tỉnh ĐT.452 hiện trạng, lộ giới 26,0 m.

- Đường huyện ĐH.74, ĐH.76: Lộ giới 29,0 m.

- Đường huyện ĐH.75: Đoạn qua khu dân cư tập trung phía trung tâm đô thị, lộ giới 19,0 m. Đoạn còn lại, lộ giới 29,0 m.

- Đường huyện ĐH.75A, lộ giới 19,0 m.

- Đường huyện ĐH.77, lộ giới 26,0 m.

- Đường huyện ĐH.79, lộ giới 26,0 m.

5.2. Giao thông nội bộ

- Đường quy hoạch (mặt cắt 1-1), lộ giới 45,0 m.

- Đường quy hoạch (mặt cắt 2-2), lộ giới 32,0 m.

- Đường quy hoạch (mặt cắt 3-3), lộ giới 52,8 m.

- Đường quy hoạch (mặt cắt 4-4), lộ giới 27,0 m.

- Đường quy hoạch (mặt cắt 5-5), lộ giới 24,0 m.

- Đường quy hoạch (mặt cắt 6-6), lộ giới 20,5 m.

- Đường quy hoạch (mặt cắt 7-7), lộ giới 16,0 m.

- Đường quy hoạch (mặt cắt 8-8), lộ giới 26,0 m.

5.3. Nguyên tắc xác định chỉ giới đường đỏ

- Định vị mạng lưới đường từ đường trục chính đến đường khu vực, từ đường lớn đến đường nhỏ.

- Đảm bảo khớp nối các chỉ giới đường đỏ đã xác định trong các hồ sơ khác.

Tim các tuyến đường được định vị bằng toạ độ kết hợp với các thông số kỹ thuật được ghi trên bản vẽ.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở các tim đường, kết hợp các mặt cắt ngang đường áp dụng cho từng tuyến đường.

5.4. Cốt xây dựng khống chế của đô thị

Cao độ nền khống chế của đô thị Quỳnh Côi như sau:

- Khu vực thị trấn Quỳnh Côi hiện trạng và xã Quỳnh Hải: Cao độ nền khống chế Hxd $\geq$ +2,10 m.

- Khu vực xã Quỳnh Giao, Quỳnh Hồng, Quỳnh Hưng: Cao độ nền khống chế Hxd $\geq$ +2,00 m.

Đối với các khu vực đã xây dựng tùy từng điều kiện cụ thể, có thể điều chỉnh cục bộ cốt khống chế nhưng phải đảm bảo các yêu cầu thoát nước của khu vực.

Điều 6: Vị trí, Quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm; biện pháp bảo vệ môi trường

6.1. Vị trí, Quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình ngầm

Hệ thống các công trình ngầm trong đồ án bao gồm: Các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm; phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hệ thống hào kỹ thuật.

Vị trí, quy mô công trình ngầm được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

Hào kỹ thuật là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước nhỏ để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật.

- Khoảng cách từ đỉnh nắp hào tới mặt của hè phố không nhỏ hơn 0,3 m, tới mặt đường của xe chạy không nhỏ hơn 0,7 m. Mép hào cách tường nhà không nhỏ hơn 1,0 m.

- Tại vị trí giao nhau, chuyển hướng và trên đường thẳng phải có một hố ga kỹ thuật với khoảng cách tối đa 100 m.

Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy nen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng. Các trường hợp khác áp dụng quy định trong Bảng 2.30, QCVN 01:2021/BXD.

6.2. Biện pháp bảo vệ môi trường

6.2.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường:

Sử dụng năng lượng tái tạo, năng lượng sạch; ưu tiên phát triển mô hình kiến trúc xanh; duy trì, mở rộng và bảo vệ diện tích mặt nước; khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện môi trường trong các lĩnh vực sản xuất và sinh hoạt; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên khoáng sản, nguồn nước, đảm bảo các quy định về môi trường. Xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường tại các cụm công nghiệp và các khu vực khác có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

6.2.2. Các giải pháp chủ yếu đối với từng khu vực:

- Khu vực dân cư hiện hữu: Cải tạo hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn kết nối hạ tầng đồng bộ với các khu vực đô thị mới.

- Khu vực phát triển đô thị: Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa.

- Khu vực nông thôn: Đầu tư hệ thống thiết bị cho việc phân loại và thu gom rác thải sinh hoạt; xây dựng hệ thống thoát nước hợp vệ sinh; quy hoạch các khu nông nghiệp áp dụng các quy trình sản xuất công nghệ cao, sạch trong sản xuất nông nghiệp.

- Khu vực kênh, mương: Giữ gìn và bảo vệ giá trị cảnh quan tự nhiên, tăng cường diện tích cây xanh, duy trì đa dạng sinh học; cải thiện chất lượng nước.

6.2.3. Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu

Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu; kiên cố hóa nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt; xây dựng đồng bộ và kiên cố hóa đường ven đê, ven kênh.

Điều 7: Quy định về Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường;

7.1. Khu vực cấm xây dựng

Các khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo tồn di tích văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái, hành lang bảo vệ các tuyến, công trình hạ tầng,.... Thực hiện cấm xây dựng theo các quy định pháp luật có liên quan.

Quy hoạch phân khu xác định cụ thể ranh giới, quy mô các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng làm cơ sở cụ thể cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.

7.2. Hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

Hành lang bảo vệ an toàn lưới điện, trạm điện và các yêu cầu kỹ thuật phải tuân thủ quy định tại các Nghị định của Chính phủ: Số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện; số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện và tuân thủ quy định tại quy phạm trang bị điện, các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện do Bộ Công Thương ban hành.

7.3. Hành lang cách ly với hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống cáp chính của đô thị phải được ngầm hóa đặt trong các tuynen hoặc hào kỹ thuật.

- Cáp thông tin chôn ngầm hoặc treo phải đảm bảo khoảng cách (chống nhiễu) với các hệ thống khác(đặc biệt là cáp điện lực) tuân thủ theo quy phạm trang bị điện của Bộ Công Thương ban hành.

- Việc xây dựng phải đảm bảo các yếu tố kỹ thuật như: Chống sét, nối đất,

chống cháy nổ tuân thủ theo "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị"

7.4. Giao thông:

Công trình xây dựng cần tuân thủ các quy định, pháp lệnh bảo vệ công trình giao thông đối với công trình giao thông đường bộ, đường sắt của Bộ Giao thông vận tải

7.5. Bảo vệ vệ sinh nguồn nước:

- Đối với nguồn nước mặt: Sông Luộc trong khoảng 200 m tính từ điểm lấy nước về phía thượng lưu và 100 m về phía hạ lưu, không được xây dựng các công trình gây ô nhiễm nguồn nước.

- Khu vực bảo vệ nhà máy nước: ≥ 30m. Trong khu vực này cấm các hoạt động sau: Xây dựng công trình nhà ở; xả nước thải, chất thải rắn, chăn nuôi, chăn thả gia súc, gia cầm, nuôi trồng, đánh bắt thủy sản, khai thác khoáng sản; sử dụng hóa chất độc, phân hữu cơ và phân khoáng để bón cây;

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước, từ mép ngoài đường ống: ≥ 7m (Đối với đường ống cấp nước có kích thước từ 300 mm đến dưới 1000 mm).

7.6. Trạm xử lý nước thải, nghĩa trang, nhà máy xử lý chất thải rắn

Khoảng cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường tới các công trình xây dựng tuân thủ quy định của " Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch Xây dựng".

- Khu xử lý nước thải tập trung đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu đối với :

+ Công trình xử lý bùn cặn kiểu sân phơi: 200 m;

+ Công trình xử lý bùn cặn bằng thiết bị cơ khí: 150 m;

+ Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hoá lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi: 15 m;

+ Khu đất để lọc ngầm nước thải: 300 m;

+ Khu đất tưới cây xanh, nông nghiệp: 200 m;

+ Hồ sinh học: 300 m;

+ Mương ô xy hoá: 200 m.

- Nghĩa trang có hệ thống thu gom và xử lý môi trường từ mộ chôn một lần là 500 m; mộ cát táng là 100 m.

- Điểm tập kết chất thải rắn: Bố trí cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng điểm tập kết chất thải, trạm trung chuyển chất thải rắn với chiều rộng ≥ 10m.

- Nhà máy xử lý chất thải rắn: 500 m.

7.7. Hành lang bảo vệ đê và các công trình thủy lợi:

Thực hiện theo quy định tại Luật số 60/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai số 33/2013/QH13 và Luật Đê điều số 79/2006/QH11.

Điều 8: Quy định về Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị.

8.1. Phạm vi bảo tồn:

- Đối với di tích: Bảo tồn không gian kiến trúc trong và ngoài hàng rào công trình trong phạm vi các vòng bảo vệ theo quy định. Cho phép được tu tạo, sửa chữa khi công trình có dấu hiệu xuống cấp.

- Đối với khu vực xung quanh di tích: Khuyến khích các công trình xung quanh xây dựng hài hoà với công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian đi bộ kết nối với không gian xanh trong khu vực và tạo nhiều điểm nhìn đến di tích. Không xây dựng các công trình có màu sắc phản cảm đối với các công trình trong di tích.

8.2. Nguyên tắc:

- Bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích lịch sử văn hóa phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn, bảo vệ di sản văn hóa lịch sử.

- Các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình cảnh quan sinh thái, công trình kiến trúc đô thị, công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị cần được đánh giá và thực hiện theo quy định của bảo tồn.

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

- Khi cải tạo, chỉnh trang, xây dựng lại các công trình hiện hữu cần phải đảm bảo tuân thủ quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng; chiều cao, hình thức kiến trúc, màu sắc hài hòa với các công trình lân cận và khu vực.

- Cần đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình xây dựng mới, sửa chữa, tôn tạo, với những công trình bảo tồn về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

PHẦN II: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9: Kế hoạch tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đúng đồ án quy hoạch chung được duyệt.

2. Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình

- Hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ thực hiện các thủ tục về tổ chức thực hiện quy hoạch, lập chương trình phát triển đô thị, quy chế quản lý kiến trúc, đề án phân loại đô thị theo định hướng của Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch chung được duyệt.

- Thẩm định các nội dung, thủ tục về phát triển đô thị Quỳnh Côi mở rộng theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ bố trí nguồn lực và tổ chức thực hiện ngay sau khi Quy hoạch chung được duyệt các nội dung sau:

- Công bố công khai, cắm mốc, lập Kế hoạch thực hiện quy hoạch.

- Lập chương trình phát triển đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc, Đề án phân loại đô thị theo định hướng của Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch chung được duyệt.

- Lập quy hoạch chi tiết các khu vực trong đô thị, làm cơ sở đầu tư xây dựng, hoàn thành các chỉ tiêu phân loại đô thị.

Điều 10: Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình có trách nhiệm hướng dẫn giúp Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn bộ đô thị theo sự phân công.

3. Ủy ban nhân dân huyện theo thẩm quyền được giao chịu trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính quản lý.

4. Các Sở, ngành theo chức năng của mình, có trách nhiệm chủ động rà soát, điều chỉnh các quy hoạch chuyên ngành phù hợp với quy hoạch chung; tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh trong quá trình triển khai thực hiện các quy hoạch đã phê duyệt.

5. Tại các khu vực có dự án xây dựng phát triển đô thị, đơn vị được phép đầu tư xây dựng chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được duyệt đến khi bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý.

6. Phòng ban chuyên môn huyện có trách nhiệm giúp chính quyền Huyện quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong khu vực huyện quản lý.

7. Cán bộ chuyên trách xây dựng tại địa phương có trách nhiệm giúp chính quyền xã, thị trấn quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hoặc các khu dân cư trong khu vực xã quản lý.

Điều 11: Quy định công bố thông tin, lưu trữ hồ sơ quy hoạch

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình giao Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương 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 công khai để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

2. Sở Xây dựng là đầu mối có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh lưu trữ hồ sơ Quy hoạch chung để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, các nhân nếu có yêu cầu.

3. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối phối hợp với các sở Tài nguyên và môi trường, kế hoạch và đầu tư, Ủy ban nhân dân huyện định kỳ hàng năm cập nhật tình hình các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quỳnh Côi mở rộng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đến năm 2035 bản quy định này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND Tỉnh Thái Bình.
- UBND huyện Quỳnh Phụ.
- Sở Xây dựng Tỉnh Thái Bình.
- UBND thị trấn Quỳnh Côi.
- UBND xã: Quỳnh Hưng, Quỳnh Hải, Quỳnh Hồng, Quỳnh Giao.

Điều 12: Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

1. Các tổ chức, các 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.

2. Ủy ban nhân dân huyện có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn quản lý và báo cáo kịp thời với Ủy ban nhân dân tỉnh các hành vi liên quan đến hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. Ủy ban nhân dân huyện Quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên Ủy ban nhân dân tỉnh các trường hợp ngoài thẩm quyền để Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

3. Thanh tra xây dựng có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn huyện quản lý và báo cáo kịp thời với Ủy ban nhân dân tỉnh các hành vi có liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt.

4. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp 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.

5. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này tuỳ theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.