

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Lâm”
Mã số thông tin quy hoạch []**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ Ý YÊN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; Nghị định số 22/2025/NĐ-CP ngày 11/02/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/05/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định 58/2023/NĐ-CP ngày 12/8/2023 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 12/06/2025 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 9/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025;

Căn cứ Quyết định số 1654/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Lâm, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định (nay là xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình) đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 888/UBND-VP4 ngày 31/10/2025 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc quy hoạch chi tiết khu đô thị Lâm, xã Ý Yên;

Căn cứ Thông báo số 624/TB-UBND ngày 18/11/2025 của UBND xã Ý Yên về việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Lâm;

Căn cứ Quyết định số 3123/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Ý Yên về việc Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Lâm”;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 40/TTr-KT ngày 31/01/2026 và Báo cáo kết quả thẩm định số 40/BC-HĐTĐ ngày 31/01/2026 của Hội đồng thẩm định về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Lâm.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Lâm” với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

1.1. Vị trí: Thuộc địa giới hành chính xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình.

1.2. Phạm vi lập quy hoạch

- + Phía Bắc: Giáp đường và mương hiện trạng (phân khu II);
- + Phía Nam: Giáp khu đất hỗn hợp và đất công nghiệp;
- + Phía Đông: Giáp khu đất dịch vụ thương mại;
- + Phía Tây: Giáp khu đất dịch vụ thương mại.

1.3. Quy mô:

- + Tổng diện tích lập quy hoạch: Khoảng 42,24ha.
- + Quy mô dân số: Khoảng 6.000 người.

1.4. Thời hạn quy hoạch: Thời hạn quy hoạch chi tiết được lập phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt. Việc thực hiện quy hoạch gắn với tiến độ đầu tư xây dựng dự án.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

2.1. Cụ thể hóa các định hướng, mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội, quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị của tỉnh Ninh Bình và khu vực xã Ý Yên theo các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt; làm cơ sở thu hút đầu tư và căn cứ pháp lý để quản lý phát triển không gian kiến trúc – cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại khu đô thị Lâm, xã Ý Yên, tỉnh Ninh Bình.

2.2. Xác định rõ các chức năng sử dụng đất đảm bảo tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn Quốc gia.

2.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đô thị theo hướng hiện đại, đồng bộ, khai thác tối đa các lợi thế tự nhiên – vị trí – quỹ đất nhằm tạo lập một khu đô thị có bản sắc, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của xã Ý Yên và khu vực lân cận. Đảm bảo cảnh quan khu đô thị mới hài hòa với các dự án và các khu vực hiện trạng xung quanh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp tiêu chuẩn – quy chuẩn hiện hành, đảm bảo sự khớp nối đồng bộ giữa khu xây dựng mới với các khu vực hiện hữu xung quanh và các dự án đang triển khai trên địa bàn.

2.5. Đề xuất giải pháp sử dụng đất hiệu quả, phát triển các chức năng đô thị phù hợp

với định hướng phát triển lâu dài của xã Ý Yên; tạo lập, bổ sung quỹ đất ở, nhà ở, trường học, cây xanh, công cộng, thương mại, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật cho xã Ý Yên nói riêng và tỉnh Ninh Bình nói chung.

3. Tính chất đồ án quy hoạch: Là khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp được đầu tư xây dựng đồng bộ, hiện đại về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu ở, sinh sống, học tập, làm việc và vui chơi giải trí của dân cư đô thị hiện tại và tương lai.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

4.1. Dự báo về quy mô, chức năng sử dụng đất quy hoạch

- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 42,24 ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 6.000 người.
- Chức năng sử dụng đất: Chức năng sử dụng đất đề xuất trong khu vực lập quy hoạch trên cơ sở phù hợp định hướng, mục tiêu phát triển của khu vực như sau:
 - + Đất ở mới: Bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà chung cư và nhà chung cư hỗn hợp;
 - + Đất văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ theo quy định đối với đơn vị ở;
 - + Đất cây xanh mặt nước;
 - + Đất giao thông;
 - Đất hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm bãi đỗ xe, các công trình hạ tầng kỹ thuật nhằm đảm bảo phục vụ đầy đủ cho dự án.

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

Các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật của đồ án tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam và các quy định hiện hành, tuân thủ theo nội dung nhiệm vụ thiết kế đã được phê duyệt theo Quyết định số 3123/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Ý Yên, áp dụng một cách phù hợp để đưa vào nghiên cứu trong đồ án, làm tiền đề xây dựng khu chức năng đồng bộ về hạ tầng kinh tế xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng thể dự án chủ yếu là các khu đất nhà ở thấp tầng bao gồm: khu đất nhà ở dạng biệt thự và liền kề. Tất cả được phân bố một cách hài hòa với tỷ lệ phù hợp để tạo lên sự gắn bó với tổng thể khu đô thị kiểu mẫu. Xen kẽ với khu nhà ở thấp tầng là những khu vực bố trí các công trình công cộng phục vụ cho đơn vị ở như: sinh hoạt cộng đồng, thương mại dịch vụ, giáo dục, vườn hoa cây xanh, bãi đỗ xe.

Công trình nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp cao tầng với chức năng là một khu ở và/hoặc ở kết hợp các hoạt động thương mại dịch vụ sẽ là điểm nhấn về không gian của toàn bộ đô thị.

Cây xanh mặt nước được phân bố trên toàn bộ dự án nhưng tập trung chính ở khu

vực trung tâm; các vườn hoa được bố trí đan xen tạo ra các khu công viên nhỏ, là nơi thư giãn dạo chơi, tập thể dục vui chơi cho dân cư đô thị.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất

| STT | Loại đất | Diện tích đất (m ²) | Tỷ lệ (%) | Mật độ XD tối đa (%) | Tầng cao tối đa |
|----------|---|---------------------------------|---------------|----------------------|-----------------|
| 1 | Đất nhà ở | 90.498,3 | 21,42 | | |
| 1.1 | Đất nhà ở liền kề | 86.945,5 | 20,58 | 100,0 | 5-7 |
| 1.2 | Đất nhà ở biệt thự | 3.552,8 | 0,84 | 77,0 | 4 |
| 2 | Đất hỗn hợp | 15.656,1 | 3,71 | | |
| 2.1 | Đất nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp | 13.656,1 | 3,23 | 69,0 | 21 |
| 2.2 | Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ | 2.000,0 | 0,47 | 80,0 | 9 |
| 3 | Đất công trình hạ tầng xã hội | 14.300,1 | 3,39 | | |
| 3.1 | Đất giáo dục | 13.127,2 | 3,11 | 40,0 | 3 |
| 3.2 | Đất văn hóa | 1.172,9 | 0,28 | 40,0 | 3 |
| 4 | Đất cây xanh-mặt nước | 82.595,5 | 19,55 | | |
| 4.1 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 54.968,6 | 13,01 | | |
| 4.1.1 | Đất cây xanh cấp đô thị | 35.562,8 | 8,42 | 5,0 | 1 |
| 4.1.2 | Đất cây xanh cấp đơn vị ở | 19.405,8 | 4,59 | 5,0 | 1 |
| 4.2 | Đất mặt nước | 27.626,9 | 6,54 | | |
| 5 | Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật | 219.371,9 | 51,93 | | |
| 5.1 | Đất giao thông | 207.339,7 | 49,08 | | |
| 5.2 | Đất bãi đỗ xe | 10.813,2 | 2,56 | | |
| 5.3 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 1.219,0 | 0,29 | 80,0 | 1 |
| | Tổng diện tích quy hoạch | 422.421,9 | 100,00 | | |

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Tổ chức không gian tổng thể theo nguyên tắc hài hòa giữa xây dựng và cảnh quan tự nhiên, đảm bảo phù hợp với điều kiện địa hình, khí hậu và nhu cầu sử dụng, hướng tới phát triển bền vững;

- Hệ thống trục không gian, trục cảnh quan chính – phụ được xác lập dựa trên các yếu tố tự nhiên hiện hữu, kết nối các khu chức năng, hạn chế giao thông chằng chéo và khuyến khích các loại hình giao thông xanh;

- Hình thành các khu vực điểm nhấn không gian, cửa ngõ khu đô thị và các công trình biểu tượng nhằm tạo bản sắc, tăng khả năng nhận diện và nâng cao hình ảnh tổng thể của khu đô thị;

- Khai thác hiệu quả các điểm nhìn cảnh quan quan trọng; bảo tồn, tôn trọng các giá

trị cảnh quan tự nhiên hiện có, đồng thời phát huy giá trị cảnh quan nhân tạo thông qua tổ chức không gian mở và kiến trúc cảnh quan;

- Tổ chức hệ thống cây xanh, mặt nước đồng bộ, liên hoàn; phát triển các công viên cây xanh, không gian xanh ven mặt nước và các trục cây xanh nhằm cải thiện vi khí hậu, tăng cường không khí trong lành và tạo hành lang gió tự nhiên;

- Kiến trúc cảnh quan được định hướng phù hợp với bản sắc văn hóa địa phương xã Ý Yên, kết hợp hài hòa giữa yếu tố truyền thống và hiện đại, tạo nên các không gian đặc trưng, có tính nhận diện cao;

- Các khu nhà ở, biệt thự đơn lập, song lập và nhà ở liền kề được bố trí hợp lý theo từng ô phố, đảm bảo tính độc lập tương đối, có hình thái kiến trúc riêng, đồng thời thống nhất trong tổng thể chung.

- Tăng cường liên kết không gian giữa các khu ở với hệ thống công viên, cây xanh và mặt nước; ưu tiên bố trí các công trình công cộng và nhà ở tiếp cận trực tiếp không gian xanh nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống cho cư dân.

- Kiến trúc công trình được kiểm soát theo các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đã xác định, đảm bảo đồng bộ, hài hòa về quy mô, chiều cao và hình thức kiến trúc trong toàn khu vực dự án.

5.3 Xác định chỉ giới xây dựng công trình

Chỉ giới xây dựng công trình so với lộ giới quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới đường, phù hợp với Quy chuẩn Việt Nam và thỏa mãn quy định trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

5.4. Thiết kế đô thị

a) Yêu cầu thiết kế:

Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện của các công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất công trình, kết hợp giải pháp kiến trúc theo hướng đơn giản, hiện đại, màu sắc tươi sáng, nhã nhặn.

Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực, khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau.

Đất sử dụng công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí và quy mô cụ thể các chức năng sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Việt Nam.

Mật độ xây dựng công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể mật độ xây dựng công trình tối đa phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Khoảng lùi công trình cần tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc phải phù với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

Công ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực, khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau.

Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực công ra vào công trình thương mại, dịch vụ được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn.

Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định

b) Hệ thống cây xanh:

Lựa chọn chủng loại cây xanh phải phụ thuộc vào điều kiện tự nhiên, khí hậu, môi trường, cảnh quan thiên nhiên, điều kiện vệ sinh, bố cục không gian kiến trúc, quy mô, tính chất cũng như cơ sở kinh tế kỹ thuật, truyền thống tập quán cộng đồng của đô thị.

Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn cho giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè mặt đường).

c) Hệ thống công trình:

Quy định về hình khối, hình thức, chi tiết kiến trúc, màu sắc và yêu cầu với vật liệu xây dựng công trình: Hình khối kiến trúc, màu sắc đơn giản, sự linh hoạt trong công năng không gian gắn liền công trình kiến trúc với bối cảnh xung quanh, đi sâu vào đặc điểm khí hậu nhiệt đới; cần tạo sự đồng bộ giữa các công trình đứng cạnh nhau, nhất là chiều cao tầng, kể từ tầng trệt.

d) Biển quảng cáo và chỉ dẫn:

Biển hiệu phải được thiết kế có chất lượng, màu sắc kiểu dáng phải hoà đồng theo quy định chi tiết từng tuyến và phải tạo đặc trưng cho các tuyến phố. Biển hiệu đặt theo phân vị dọc các công trình không được cao hơn phân chân đế của công trình cao tầng và cao hơn chiều cao tầng cao nhất của công trình thấp tầng. Biển hiệu bố trí theo phân vị ngang của các tòa nhà cũng phải tạo tính liên tục của tuyến phố, các biển hiệu đứng dọc theo các tuyến phố phải có khối tích kiểu dáng phù hợp, không che chắn tầm nhìn các phương tiện và người đi bộ.

5.5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch được tổ chức đồng bộ, phù hợp

với quy hoạch cấp trên và yêu cầu phát triển của khu đô thị, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có của khu vực.

Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật và giải pháp chi tiết của từng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thể hiện cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết và hệ thống bản vẽ kèm theo.

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Mạng lưới giao thông trong khu vực:

Quy hoạch tổ chức dạng lưới ô bàn cờ với quy mô các tuyến đường được thiết kế cụ thể như sau:

- + Mặt cắt 1-1 rộng 43,5m: 2x11,25m (lòng đường) + 2x8m (hè) + 5m (GPC)
- + Mặt cắt 1A-1A rộng 43,5m: 2x11,25m (lòng đường) + 8+3,5m (hè) + 5m (GPC) +4,5m (mương)
- + Mặt cắt 2-2 rộng 28,0m: 2x7,5m (lòng đường) + 2x5m (hè) + 3m (GPC)
- + Mặt cắt 3-3 rộng 12,75m: 7,5m (lòng đường) + 1,25+4m (hè)
- + Mặt cắt 4-4 rộng 21,0m: 11m (lòng đường) + 2x5m (hè)
- + Mặt cắt 5-5 rộng 19,0m: 7m (lòng đường) + 8,0+4,0m (hè)
- + Mặt cắt 6-6 rộng 15,0m: 7m (lòng đường) + 2x4,0m (hè)
- + Mặt cắt 6A-6A rộng 18,0m: 7m (lòng đường) + 4,0m (hè) + 4,0m (hè) + 3m (mương).

- Giao thông tĩnh:

+ Xây dựng các bãi đỗ xe tập trung, tổ chức giao thông lối ra vào riêng biệt, kết hợp hệ thống cây xanh cảnh quan.

+ Công trình dịch vụ, thương mại và công cộng, chung cư, chung cư hỗn hợp phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- *San nền:* Cao độ trong khu vực quy hoạch được xác định với $H_{min} = +3,00m$ và $H_{max} = +3,20m$. San nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức với độ chênh cao $\Delta h = 0,05m$. Trước khi san nền thực hiện giải phóng mặt bằng, bóc đất hữu cơ, vét bùn; nền được đắp từng lớp và đầm nén đạt độ chặt theo yêu cầu thiết kế. Đất hữu cơ, bùn vét được tận dụng cho khu vực cây xanh; vật liệu đắp nền lấy từ các nguồn vật liệu địa phương và khu vực lân cận.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo hệ thống riêng hoàn toàn, bảo đảm thu gom và tiêu thoát nước mưa nhanh chóng, chống ngập úng cho khu vực quy hoạch. Phương án thoát nước tuân thủ địa hình tự nhiên, hướng dốc san nền và các hướng tiêu thoát hiện trạng, xả về các nguồn tiếp nhận gần nhất; hạn chế tối đa việc xây dựng trạm bơm, không làm thay đổi tính chất thoát nước chung của khu vực và không gây ảnh

hưởng đến môi trường xung quanh.

+ Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng đan rãnh và hệ thống cống BTCT kích thước D600–D1500 bố trí dọc các tuyến giao thông. Nước mưa được thu gom qua các ga thu bố trí trung bình khoảng 30m và tại các điểm tụ thủy, qua hệ thống cống và xả ra mương, kênh hoàn trả và các kênh hiện trạng xung quanh dự án. Các tuyến cống được bố trí theo hướng thoát ngắn nhất, bảo đảm khả năng thoát nước tự chảy và năng lực tiêu thoát triệt để cho toàn bộ lưu vực phục vụ.

c) Quy hoạch cấp nước:

- *Nguyên tắc thiết kế:* Thiết kế hệ thống cấp nước sinh hoạt kết hợp cứu hỏa áp lực thấp. Đảm bảo lưu lượng và áp lực tại mọi điểm trên mạng lưới.

- *Nguồn nước:* Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nhà máy nước thị trấn Lâm (cũ) công suất :62.000 m³/ngđ.

- *Mạng lưới đường ống:*

+ *Mạng lưới đường ống cấp nước:* Mạng lưới đường ống cấp nước là mạng lưới cấp nước chung cho sinh hoạt kết hợp với cấp nước chữa cháy áp lực thấp. Mạng cấp nước là mạng vòng khép kín. Tuyến truyền tải được bố trí dọc đường trục chính của khu quy hoạch nhằm đảm bảo cung cấp nước đầy đủ cho các đơn vị dùng nước.

+ *Cấp nước chữa cháy ngoài nhà:*

Mạng lưới cấp nước chữa cháy chọn kiểu mạng lưới cấp nước chữa cháy áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m. Việc chữa cháy cho khu vực nghiên cứu sẽ do xe cứu hỏa của trạm cảnh sát PCCC khu vực thực hiện.

Nước cấp cho xe cứu hỏa được lấy từ các trụ cứu hỏa dọc đường. Các trụ cứu hỏa kiểu nổi theo tiêu chuẩn 6379-2024 được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với cự ly tối đa 150m/1 trụ cứu hỏa. Trong các công trình thương mại dịch vụ, chung cư, chung cư hỗn hợp cần có giải pháp phòng cháy chữa cháy riêng được thiết kế theo tiêu chuẩn ngành và được cụ thể hóa khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

d) Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- *Giải pháp thiết kế cấp điện:* Nguồn cấp điện được lấy từ trạm 110kV E3.15 (trạm 110kV Ý Yên) và trạm 110kV E3.22 (trạm 110kV Yên Thắng).

+ Cấp điện áp : 35kV

+ Tuyến đầu nối số 01 : Lộ 372 E3.15

+ Tuyến đầu nối số 02 : Lộ 373 E3.22

- *Lưới điện trung thế:* Khu vực quy hoạch sử dụng cấp điện áp 35kV, hệ thống đường dây trung thế được hạ ngầm bằng cáp XLPE chống thấm dọc; vị trí, hướng tuyến theo bản vẽ quy hoạch, đảm bảo mỹ quan đô thị và đầu tư đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật. Lưới trung thế được thiết kế theo nguyên tắc mạch vòng kín vận hành hở, có liên kết dự phòng; trong chế độ làm việc bình thường, tải vận hành không vượt quá 80% công suất.

- *Lưới điện và trạm hạ thế*: Bố trí các trạm biến áp 35(22)/0,4kV, công suất không quá 2.500kVA, đặt tại khu vực cây xanh và đất công cộng để cấp điện cho khu nhà ở, công trình công cộng – dịch vụ và chiếu sáng. Hệ thống lưới hạ thế sử dụng điện áp 380/220V, cáp ngầm XLPE bố trí tại vị trí theo bản vẽ quy hoạch; bán kính cấp điện không quá 300m nhằm hạn chế sụt áp. Các tủ hạ thế được tích hợp trong thân cột chiếu sáng, cấp điện đến từng lô đất, đảm bảo vận hành an toàn và thuận tiện quản lý.

- *Giải pháp chiếu sáng*: Hệ thống chiếu sáng được đầu tư đồng bộ với giao thông, bảo đảm yêu cầu chiếu sáng, dẫn hướng và an toàn giao thông ban đêm theo quy chuẩn hiện hành. Các tuyến đường có lòng đường mặt cắt $\geq 11\text{m}$ bố trí chiếu sáng hai bên đối xứng; đường có mặt cắt 7–7,5m bố trí 1 bên. Sử dụng đèn LED tiết kiệm năng lượng, công suất 80–150W, cột đèn tích hợp tủ công tơ, thiết bị đạt cấp bảo vệ IP ≥ 66 . Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung, ưu tiên giải pháp giám sát đến từng đèn để tối ưu vận hành.

e) *Hạ tầng viễn thông thụ động*: Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động phù hợp định hướng phát triển buru chính – viễn thông, đáp ứng nhu cầu dịch vụ thông tin của khu vực. Các tuyến cáp quang và cáp tín hiệu được bố trí ngầm trong hệ thống cống, bề kỹ thuật tiêu chuẩn, đồng bộ với hạ tầng đô thị; tuyến cáp quang được lắp đặt trên vỉa hè hoặc hành lang sau nhà, đảm bảo mỹ quan, chất lượng thông tin và khả năng dùng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ.

f) *Quy hoạch thoát nước thải và chất thải rắn*: Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về điểm tập kết, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung của khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Phòng Kinh tế chủ trì phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy hoạch tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Lâm được duyệt; tổ chức cắm mốc quy hoạch ra thực địa để quản lý theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND xã; Trưởng Phòng Kinh tế; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ quyết định chịu trách nhiệm thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch xã;
- Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Văn Vui