

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu vực trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3-2).**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI BÌNH

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về 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 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ của 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 các Quyết định của UBND tỉnh: Số 31/2021/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 về ban hành quy định phân cấp Quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Bình; số 25/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 về điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 29/12/2021; số 1261/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 về phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 486/VP-CTXDGT ngày 22/8/2022 của Văn phòng UBND tỉnh V/v tổ chức lập một số đồ án quy hoạch phân khu và chủ trương triển khai một số dự án phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Thái Bình;

Căn cứ các Văn bản của UBND thành phố: Số 1984/UBND-KTHTĐT ngày 21/9/2022 V/v tổ chức lập một số đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn thành phố Thái Bình; số 42/UBND-KTHTĐT ngày 10/01/2023 V/v tổ chức lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm thành phố;

Căn cứ Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 13/7/2023 của UBND thành phố về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch, chi phí lựa chọn đơn vị tư vấn, nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm thành phố Thái Bình;

Căn cứ các Thông báo của Thành ủy: Số 732-TB/TU ngày 19/12/2023 V/v thông báo ý kiến của Thường trực Thành ủy về việc tôn tạo, mở rộng khu di tích lịch sử văn hóa đình Bo; số 1052-TB/TU ngày 15/4/2025 V/v thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về thống nhất chủ trương quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3-2);

Căn cứ ý kiến của các Sở ngành tham gia về đồ án quy hoạch (của sở Giao thông Vận tải tại Văn bản số 1281/SGTVT-KHTC ngày 12/6/2024, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1326/SKHĐT-KTXH ngày 12/6/2024, của Sở Tài Chính tại Văn bản số 1573/STC-TCĐT ngày 07/6/2024, của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Văn bản số 1547/SNNPTNT-KHTC ngày 13/6/2024, của Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tại Văn bản số 753/SVHTTDL-VP ngày 12/6/2024, của Sở Khoa học và Công nghệ tại Văn bản số 398/SKHCHN-QLCN ngày 13/6/2024, của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh tại Văn bản số 2777/BCH-TM ngày 28/6/2024, của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1593/SXD-QHKT ngày 04/7/2024, của Sở Y tế tại Văn bản số 1221/SYT-KHTC ngày 28/6/2024, của Sở Công thương tại Văn bản số 986/SCT-KHTCTH ngày 20/6/2024, của Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng tỉnh tại Văn bản số 2173/BCH-TM ngày 28/8/2024); ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1773/SXD-QHKT ngày 13/6/2025 V/v ý kiến đồ án quy hoạch phân khu Khu vực trung tâm thành phố Thái Bình;

Sau khi nghiên cứu đề nghị của Ban Quản lý dự án xây dựng cơ sở hạ tầng thành phố tại Tờ trình số 183/TTr-BQL ngày 20/6/2025 V/v trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3-2) kèm hồ sơ điều chỉnh quy hoạch do đơn vị tư vấn là Công ty cổ phần kiến trúc Highend lập; các Báo cáo tổng hợp ý kiến của cá tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan của các địa phương (số 39/BC-UBND ngày 02/7/2024 và số 28B/BC-UBND ngày 28/5/2024 của UBND phường Bò Xuyên; số 35/BC-UBND ngày 23/5/2024, số 52/BC-UBND ngày 10/7/2024, số 92/BC-UBND ngày 18/11/2024 của UBND phường Đề Thám; số 57/BC-UBND ngày 28/5/2024 và 79/BC-UBND ngày 28/6/2024 của UBND phường Kỳ Bá; số 41/BC-UBND ngày 27/5/2024 và số 64/BC-UBND ngày 16/7/2024 của UBND phường Phú Khánh; số 50/BC-UBND ngày 05/7/2024 và số 51/BC-UBND ngày 05/7/2024 của UBND phường Quang Trung; số 53/BC-UBND ngày 08/7/2024 và số 54/BC-UBND ngày 08/7/2024 của UBND phường Tiền Phong; số 46a/BC-UBND ngày 11/6/2024 và số 51/BC-UBND ngày 27/6/2024 của UBND phường Trần Hưng Đạo; số 97/BC-UBND ngày 04/7/2024 và số 98/BC-UBND ngày 04/7/2024 của UBND phường Trần Lãm; số 35a/BC-UBND ngày 22/5/2024 của UBND phường Lê Hồng Phong, số 57/BC-UBND ngày 24/5/2024 của UBND xã Phú Xuân); Văn bản số 290724/HEA-TB ngày 29/7/2024 của đơn vị tư vấn về tổng hợp, giải trình ý kiến tham gia của tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan; Báo cáo số 186/BC-BQL ngày 20/6/2025 của Ban Quản lý dự án xây dựng cơ sở hạ tầng thành phố về tiếp thu, giải trình các ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1773/SXD-QHKT ngày

13/6/2025; Báo cáo thẩm định số 118/BCTĐ-KTHTĐT ngày 20/6/2025 của phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3-2) như sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3-2).

II. Vị trí, ranh giới, diện tích lập quy hoạch và quy mô dân số:

1. Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa bàn các phường: Lê Hồng Phong, Bồ Xuyên, Trần Hưng Đạo, Trần Lãm, Quang Trung, Kỳ Bá, Tiền Phong, Đề Thám, Phú Khánh và xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình.

2. Ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Tây Bắc thành phố và các khu công nghiệp: Nguyễn Đức Cảnh, Phú Khánh;

- Phía Nam: Giáp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Tây đường Lý Bôn và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực 2 bên đường vành đai phía Nam tại phường Trần Lãm và xã Vũ Chính;

- Phía Đông: Giáp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực ven sông Trà Lý;

- Phía Tây: Giáp khu công nghiệp Phúc Khánh và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Tây đường Lý Bôn.

3. Tổng diện tích lập quy hoạch là: 581,08ha.

4. Quy mô dân số dự kiến khoảng: 56.000 người.

III. Tính chất và mục tiêu:

1. Tính chất: Là khu vực cải tạo chỉnh trang khu vực lõi đô thị hiện có đồng thời bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật nhằm hoàn thiện, đáp ứng và phục vụ tốt hơn nhu cầu của nhân dân.

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phát triển bền vững trên cơ sở quy hoạch chung, góp phần chỉnh trang đô thị theo hướng hiện đại, văn minh; cải tạo các khu dân cư hiện hữu gắn với việc bảo tồn tôn tạo các giá trị truyền thống tại khu vực;

- Xây dựng mới và cải tạo hệ thống hạ tầng khung đô thị đảm bảo kết nối đồng bộ kết hợp ứng phó biến đổi khí hậu;

- Làm cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý, sử dụng đất đai, quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng.

IV. Nội dung quy hoạch phân khu.

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Cơ cấu sử dụng đất được tổng hợp theo bảng sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	TỔNG		581,08	100,0			
I	Đất dân dụng		517,88	89,12			
1	Đất ở		259,22	44,61			
1.1	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OHT	256,69	44,17	60-90	18	10,8
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	OM	2,53	0,44	60-80	35	20,0
2	Đất trường học		20,38	3,51	40-60		
2.1	Đất trường mầm non + tiểu học + THCS	TH	13,28	2,29		5	2,0
2.2	Đất trường THPT	THPT	7,10	1,22		6	2,4
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	20,45	3,52	35-80	30	9,8
4	Đất công cộng	CC	6,20	1,07	40-60		
4.1	Đất dịch vụ, công cộng đô thị	CCĐT	0,72	0,12		5	3,0
4.2	Đất văn hóa	VH	1,71	0,29		3	1,8
4.3	Đất y tế	YT	3,77	0,65		12	6,0
5	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	8,53	1,46	40	12	2,8
6	Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ, ở, văn phòng,...)	HH	70,29	12,1	40-80	30	8,7
7	Đất cây xanh đô thị		26,14	4,50			
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	15,55	2,68	5,00	1	0,05
7.2	Đất hồ, ao, đầm	CXMN	5,46	0,94			
7.3	Đất thể dục - thể thao	CXTT	1,60	0,28	5,00	1	0,05
7.4	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	3,53	0,61			
8	Đất giao thông		106,67	18,36			
8.1	Đất bãi đỗ xe	BĐX	2,22	0,38			
8.2	Đường giao thông		104,45	17,98			
II	Đất ngoài dân dụng		63,20	10,88			
1	Đất tôn giáo, di tích	TG	3,53	0,61			
2	Đất an ninh	AN	9,69	1,67	40,0	10	4,0
3	Đất quốc phòng	QP	0,23	0,04			
4	Đất đào tạo, nghiên cứu	DGD	22,29	3,84	40-50	15	6,0
5	Đất nghĩa trang	NT	6,93	1,19			
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	3,26	0,56			

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
7	Đất kênh, rạch	MN	17,27	2,97			

3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Cấu trúc phân khu được chia thành 5 khu chính; trong đó:

- Khu A, khu C, khu D là khu vực phát triển quỹ đất hỗn hợp đô thị kết hợp dân cư hiện hữu;

- Khu B là khu vực trung tâm, hỗn hợp đô thị của thành phố;

- Khu E là khu vực dự trữ phát triển quỹ đất hỗn hợp thương mại dịch vụ đô thị.

- Khu vực tại Bộ chỉ huy quân sự tỉnh cũ, phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình nằm tiếp giáp với nút giao giữa 02 tuyến đường chính đô thị (đường Lý Bôn và đường Trần Thái Tông) được xác định là khu vực có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, là điểm nhân đô thị.

- Hệ thống hạ tầng được xây dựng, cải tạo đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa các dự án và các khu ở hiện trạng; đồng thời nghiên cứu bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội (cây xanh, bãi xe, văn hóa,...) đáp ứng nhu cầu của nhân dân; xây dựng và cải tạo khu lõi đô thị theo hướng xanh, sầm uất.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền (theo hệ cao độ chuẩn quốc gia): Trên cơ sở tôn trọng cao độ tự nhiên đã hình thành kết hợp cải tạo, nâng cốt tại một số tuyến đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung thành phố.

b. Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1-1: Bề rộng là 34m
- Mặt cắt 2-2: Bề rộng là 41m;
- Mặt cắt 3-3: Bề rộng là 29m;
- Mặt cắt 4-4: Bề rộng là 34m;
- Mặt cắt 5-5: Bề rộng là 26m;
- Mặt cắt 5A-5A: Bề rộng là 26m.
- Mặt cắt 5B-5B: Bề rộng là 26m;
- Mặt cắt 6-6: Bề rộng là 24m;
- Mặt cắt 6A-6A: Bề rộng là 24m;
- Mặt cắt 6C-6C: Bề rộng là 24m;
- Mặt cắt 6D-6D: Bề rộng là 24m;
- Mặt cắt 7-7: Bề rộng là 22m;
- Mặt cắt 8-8: Bề rộng là 21m;
- Mặt cắt 9-9: Bề rộng là 20,5m;

- Mặt cắt 11-11: Bề rộng là 18,5m;
- Mặt cắt 12-12: Bề rộng là 18m;
- Mặt cắt 13-13: Bề rộng là 34m;
- Mặt cắt 14-14: Bề rộng từ 14m đến 15,5m;
- Mặt cắt 15-15: Bề rộng từ 13m đến 13,5m;
- Mặt cắt 16-16: Bề rộng từ 7,5m đến 12m;
- Đường hai bên kênh 3/2 (mặt cắt S1-S1):
- + Đường Đinh Tiên Hoàng có bề rộng 24m;
- + Đường Ngô Quyền có bề rộng từ 33m đến 36m;
- Đường hai bên kênh Vĩnh Trà (mặt cắt S2-S2, S3-S3):
- + Đường Lý Thái Tổ có bề rộng từ 9m đến 13m;
- + Đường Trần Thánh Tông: Bề rộng từ 12m đến 20,5m.
- Đường hai bên kênh Bồ Xuyên (mặt cắt S4-S4, S5-S5):
- + Đường Lê Thánh Tông có bề rộng từ 7,5m đến 20,5m;
- + Đường Trần Nhân Tông: Bề rộng từ 7,5m đến 17m.

* Bãi đỗ xe: Được phân bố đều trong khu vực quy hoạch đáp ứng nhu cầu của nhân dân, góp phần hoàn thiện các tiện ích hạ tầng tại khu vực.

c. Quy hoạch cấp nước:

- Nước sinh hoạt từ hệ thống đường ống phân phối sẽ được cấp đến các công trình có nhu cầu sử dụng nước theo hệ thống đường ống HDPE.
- Nước cấp PCCC bố trí chung nước sinh hoạt, bố trí trụ cứu hỏa trên các tuyến ống có đường kính lớn hơn D100 đảm bảo khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa tối đa là 150m; tại các ngã giao của tuyến đường nội bộ nhằm thuận tiện cho việc chữa cháy.

d. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Phân chia lưu vực thoát nước theo các trục tiêu chính là kênh 3-2, kênh Vĩnh Trà, kênh Bồ Xuyên;
- Nước mưa khu vực quy hoạch sẽ được gom bằng các tuyến cống thoát nước có kích thước phù hợp ngầm dưới các trục giao thông sau đó được thoát ra kênh theo hướng Bắc Nam; các tuyến cống dọc được thiết kế, nâng cấp khẩu độ phục vụ tiêu thoát nước đảm bảo tránh tình trạng ngập úng.

e. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Tuân thủ mạng lưới thoát nước thải chính theo quy hoạch chung thành phố, nước thải toàn bộ khu quy hoạch là hệ thống kiểu nửa riêng được cải tạo nâng cấp, được thu gom bằng hệ thống ống HDPE có kích thước phù hợp, thông qua hệ thống đường ống và các trạm bơm để đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn mới xả ra môi trường;

- Rác thải được phân loại tại từng hộ gia đình, từng công trình riêng lẻ và được thu gom, vận chuyển hàng ngày theo quy định của Thành phố.

g. Quy hoạch cấp điện:

- Lưới điện trung thế: Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, cải tạo hạ ngầm mạng lưới cấp điện đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Các trạm biến áp hiện trạng sẽ được cải tạo, nâng cấp và kết nối với hệ thống các trạm biến áp quy hoạch mới phục vụ cung cấp điện cho toàn khu vực.

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt đi ngầm trên vỉa hè, cấp điện áp đến các tủ công tơ dọc tuyến và phân phối đến chân công trình;

- Điện chiếu sáng sử dụng đường cáp điện hạ ngầm; sử dụng loại bóng Led tiết kiệm điện hoặc năng lượng mặt trời hoặc kết hợp thông minh; nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp gần nhất, thông qua các tủ điện điều khiển chiếu sáng.

h. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động: Xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ viễn thông với việc sử dụng công nghệ hiện đại nhất để phục vụ nhu cầu của người dân. Hệ thống cáp, hộp nối được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể để đảm bảo chất lượng thông tin, mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác.

5. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực, xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường.

- Đề cập những vấn đề cần phải giải quyết trong quá trình xây dựng và trong thời gian hoạt động dự án để lập kế hoạch đưa ra các giải pháp nhằm hạn chế tối đa tác động tiêu cực của dự án đối với môi trường. Đem lại cuộc sống tiện nghi, thoải mái đáp ứng cả về nhu cầu vật chất và tinh thần cho con người.

6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu: Ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Giao Ban Quản lý dự án xây dựng cơ sở hạ tầng thành phố:

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3-2) được phê duyệt, có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện theo các nội dung được phê duyệt; có xác nhận của phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị làm căn cứ để quản lý xây dựng theo quy hoạch, lưu trữ hồ sơ;

- Phối hợp với đơn vị tư vấn và UBND các phường, xã (Bồ Xuyên, Tiền Phong, Lê Hồng Phong, Kỳ Bá, Trần Lãm, Đề Thám, Quang Trung, Trần Hưng Đạo, Phú Khánh, Phú Xuân) tổ chức niêm yết, công bố, công khai đồ án quy hoạch tại trụ sở HĐND-UBND xã theo quy định và tại nhà văn hóa các thôn tổ dân phố;

- Cung cấp dữ liệu quy hoạch số (thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý, dạng file đuôi pdf) cho Văn phòng HĐND-UBND thành phố để công bố, công khai trên trang thông tin điện tử của Thành phố.

- Cung cấp dữ liệu quy hoạch số (thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý, dạng file đuôi pdf, autocad, doc) cho phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị lưu trữ hồ sơ, phục vụ cung cấp thông tin.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố; Trưởng các phòng: Tài chính- Kế hoạch, Kinh tế Hạ tầng và Đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế; Giám đốc Ban Quản lý dự án xây dựng cơ sở hạ tầng thành phố; Chủ tịch UBND các phường, xã: Bồ Xuyên, Tiền Phong, Lê Hồng Phong, Kỳ Bá, Trần Lãm, Đề Thám, Quang Trung, Trần Hưng Đạo, Phú Khánh, Phú Xuân và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Lưu: VT, KTHĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Tuấn