

Số: **574** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **25** tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Nam (PK7) thuộc
quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc năm 2019;

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/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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 85/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 Kết luận số 113-KL/TU ngày 19/3/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc tăng cường quản lý quy hoạch, khai thác khoáng sản, sản xuất chế biến VLXD tại huyện Kim Bảng, Thanh Liêm để bảo vệ cảnh quan môi trường, phát triển du lịch, dịch vụ, thực hiện mục tiêu phát triển bền vững.

Căn cứ các văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030 tầm nhìn 2050, tỷ lệ 1/10.000; Quyết định số 1861/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Nam (PK7) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam; Quyết định số 3064/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc điều chỉnh, bổ sung đô thị Kim Bảng vào Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 416/UBND-GTXD ngày 18/02/2022 về việc chủ trương lập: Chương trình phát triển đô thị huyện Kim Bảng đến năm 2030, quy hoạch phân khu trong khu vực nội thị, quy hoạch chung xã trong khu vực ngoại thị thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng và Quy chế quản lý Kiến trúc đô thị Kim Bảng; Văn bản số 2172/UBND-GTXD ngày 17/08/2022 về chủ trương tiếp nhận hồ sơ và tiếp tục triển khai lập 06 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thuộc Quy

hoạch chung đô thị Kim Bảng; Văn bản số 3942/UBND-GTXD ngày 29/12/2022 về việc thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại Hội nghị nghe quy hoạch một số đồ án quy hoạch khu chức năng và triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn huyện Kim Bảng, thị xã Duy Tiên; Văn bản số 2922/UBND-GTXD ngày 10/10/2022 về việc thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại Hội nghị nghe báo cáo quy hoạch đường gom, đường song hành dọc các tuyến đường cao tốc, đường quốc lộ trên địa bàn tỉnh; Văn bản số 34/UBND-GTXD ngày 05/01/2023 về việc thực hiện Thông báo số 577-TB/TU ngày 27/12/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về các quy hoạch trên địa bàn huyện Kim Bảng.

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị ngày 27/12/2022 (Tại Thông báo số 577-TB/TU ngày 27/12/2022 của Tỉnh ủy Hà Nam) và ý kiến kết luận giao ban Ban cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh tuần 15/2023 (Tại thông báo số 1175/TB-VPUB ngày 07/4/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh).

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 698/TTr-SXD ngày 30/3/2023, kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 697/BC-SXD ngày 30/3/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Nam (PK7) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Nam (PK7) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam.

3. Mục tiêu, tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu.

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng được duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ, phù hợp các mục tiêu phát triển theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Định hướng sử dụng đất và phát triển không gian, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đảm bảo đồng bộ, hiện đại phù hợp với các mục tiêu phát triển chung.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc hình thành các đơn vị ở cấp phường theo quy định; làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

3.2. Tính chất:

- Là khu vực phát triển công nghiệp, sản xuất, khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng có hệ thống hạ tầng kết nối đồng bộ, thân thiện môi trường.

- Là khu vực phát triển một số khu ở mới theo hướng sinh thái gắn với cảnh quan tự nhiên; hình thành các điểm du lịch trong khu vực; phát triển dịch vụ thương mại phục vụ cho khu vực phát triển công nghiệp.

3.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích khoảng: 2.880ha. Trong đó:

+ Diện tích nghiên cứu trực tiếp khoảng 2.012ha;

+ Diện tích khu vực ổn định, cập nhật, phối hợp thực hiện đồng thời quy hoạch phân khu khoảng 868ha:

./ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực hai bên tuyến đường vào khu các công trình quân sự tỉnh (đã được phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 143/QĐ-UBND ngày 27/01/2022), quy mô 137ha.

./ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Tây sông Đáy, thuộc địa bàn phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý và các xã Thanh Sơn, Thi Sơn, huyện Kim Bảng (đã được phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 27/01/2022), quy mô 129ha.

./ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí thể dục thể thao (sân golf) tại các xã Liên Sơn, thi Sơn, huyện Kim Bảng (LB-PK01.21) (đã được phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 1484/QĐ-UBND ngày 29/7/2022) và khu khai thác khoáng sản, đất đồi núi phía Tây hồ Trùng, quy mô 602ha.

- Quy mô dân số:

+ Dân số hiện trạng khoảng 15.234 người

+ Dân số đến năm 2030 khoảng 16.695 người.

+ Dân số đến năm 2040 khoảng 32.497 người.

(Trong đó dân số theo nhiệm vụ được phê duyệt khoảng 16.695 người; dân số cập nhật đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí thể dục thể thao (sân golf) tại các xã Liên Sơn, thi Sơn, huyện Kim Bảng là 15.802 người).

3.4. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính các Thi Sơn, Thanh Sơn và Liên Sơn, huyện Kim Bảng. Vị trí cụ thể, như sau:

- Phía Bắc giáp sông Đáy, giáp xã Ngọc Sơn, thị trấn Quế, huyện Kim Bảng.
- Phía Nam giáp huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam và huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.
- Phía Đông giáp thành phố Phủ Lý, huyện Thanh Liêm tỉnh Hà Nam.
- Phía Tây giáp núi đá khu vực xã Liên Sơn, huyện Kim Bảng.

4. Quy hoạch sử dụng đất, định hướng phát triển không gian và các khu vực chức năng đô thị.

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng diện tích lập quy hoạch 2.880ha, gồm các loại đất nhóm nhà ở, Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, khu làng xóm, dân cư nông thôn, đất y tế, giáo giục, văn hóa, an ninh quốc phòng, cây xanh công cộng, sản xuất, kho bãi... , cụ thể:

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm nhà ở	112,43	3,90
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	87,97	3,05
3	Khu làng xóm, dân cư nông thôn	257,21	8,93
3.1	Khu Làng xóm dân cư hiện trạng	161,47	
3.2	Khu dân cư trong hành lang thoát lũ	32,44	

3.3	Khu dân cư trong hành lang thoát lũ cần di dời	63,31	
4	Đất y tế	0,87	0,03
5	Đất văn hóa	1,88	0,07
6	Thê dục thể thao	126,24	4,38
7	Đất giáo dục	13,81	0,48
7.1	Trường mầm non	3,93	
7.2	Trường tiểu học, THCS	7,56	
7.3	Trường trung học phổ thông	2,32	
8	Cây xanh sử dụng công cộng	96,34	3,35
8.1	Cây xanh đơn vị ở	28,44	
8.2	Cây xanh đô thị	67,90	
9	Cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	86,14	2,99
10	Đất lâm nghiệp	304,87	10,59
11	Sản xuất, kho bãi	552,45	19,18
12	Khai thác, chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng	600,42	20,85
13	Sản xuất nông nghiệp	54,50	1,89
14	Đào tạo nghiên cứu	6,53	0,23
15	Đất trụ sở, cơ quan	1,49	0,05
16	Khu dịch vụ (Không bao gồm dịch vụ du lịch)	49,82	1,73
17	Khu dịch vụ - Du lịch	59,40	2,06
18	Di tích, tôn giáo	7,06	0,24
19	An ninh	25,11	0,87
20	Quốc phòng	30,67	1,06
21	Đường giao thông	205,42	7,13
22	Bãi đỗ xe	8,85	0,31
23	Bến cảng	5,33	0,19
24	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	15,22	0,53
25	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	4,35	0,15
26	Đất mặt nước	165,61	5,75
	Tổng	2.880	100

* Ghi chú: Diện tích đất làng xóm đô thị hoá bao gồm cả các loại đất vườn tạp, mặt nước hiện trạng xen lẫn trong khu dân cư hiện hữu.

4.2. Định hướng các khu vực chức năng đô thị

Trong khu vực lập quy hoạch gồm các khu chức năng, các chức năng đô thị và đường phân khu vực; các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là các chỉ tiêu chung từng loại chức năng đất nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo quy hoạch phân khu và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

a) Y tế, thương mại, dịch vụ, văn hoá cấp đô thị:

- Các cơ sở y tế hiện có phù hợp với quy hoạch sẽ được cải tạo, chỉnh trang mở rộng nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân, phù hợp với định hướng quy hoạch

chung đô thị Kim Bảng. Bổ sung các công trình văn hoá, công trình thương mại, văn phòng, dịch vụ phục vụ dân cư đô thị và khu vực.

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hoà, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng. Trừ những công trình nằm xen kẽ trong khu dân cư hiện hữu không nên xây dựng cao tầng ảnh hưởng đến không gian kiến trúc cảnh quan chung. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo, hệ thống cây xanh, mặt nước... phải phù hợp với không gian và tính chất chung của công trình.

b) Cây xanh, thể dục thể thao cấp đô thị, khu vực, quảng trường:

- Cây xanh, TDTT đô thị được bố trí thành các công viên cây xanh lớn (*khu cây xanh TDTT phía Tây Bắc dự kiến quy hoạch sân golf*), tập trung và các dải, tuyến dọc sông Đáy kết nối các không gian cây xanh mặt nước có quy mô lớn với nhau. Hệ thống cây xanh mặt nước hình thành các hệ trục tạo không gian đặc trưng của phân khu đô thị. Ngoài các công viên có tính chất chuyên biệt và có quy mô lớn phục vụ đô thị, một số khu công viên cây xanh có quy mô vừa được bố trí tại các trung tâm khu ở, gắn kết với nhau theo dạng tuyến và kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố, cây xanh tập trung, hồ điều hoà, vườn hoa... phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí của người dân trong khu vực.

- Khu vực quảng trường, không gian mở (*khu vực phía Bắc và phía Đông KCN Kim Bảng 3 giáp tuyến đường D3 và tuyến đường N7*): tạo lập các không gian xanh, công viên, vườn hoa kết nối với hệ thống cây xanh, mặt nước khu vực... Tăng cường hệ thống cây xanh dọc hai bên các tuyến đường và xung quanh hồ nước.

c) Nhóm nhà ở xây dựng mới và đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo:

- Tập trung phát triển nhóm ở mới tập trung tại các khu vực có lợi thế về cảnh quan, giao thông và giáp các khu công nghiệp (*khu vực Đồng Sơn, phía Bắc khu công nghiệp Kim Bảng 3 dọc các tuyến đường quy hoạch*). Bố trí các loại hình nhà ở biệt thự, liên kế tầng cao 3÷5 tầng, mật độ xây dựng gộp khoảng 60%.

- Khu vực làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, giữ được cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp và trung bình, tầng cao công trình thấp, nhiều sân vườn... Tạo ra các vùng đệm giữa khu cũ và khu vực phát triển mới. Quản lý chiều cao các tầng nhà, các chi tiết kiến trúc đảm bảo hài hoà, 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.

- Khu dân cư, cụm dân cư nhỏ lẻ trong hành lang thoát lũ có kế hoạch từng bước di dời đảm bảo yêu cầu phòng chống lũ và ổn định đời sống cho người dân.

d) Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:

- Đất hỗn hợp trong phạm vi quy hoạch bao gồm nhiều chức năng: công cộng, thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, siêu thị, nhà ở... Quy mô nhà ở trong đất hỗn hợp hoặc công trình hỗn hợp phụ thuộc vào khả năng đáp ứng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Các lô đất hỗn hợp có quy mô diện tích từ 0,39÷41,4ha. Chức năng của ô đất tùy theo vị trí lô đất để xác định các chức năng phù hợp nhằm khai thác tiềm năng, lợi thế của khu vực. Đối với khu vực du lịch, dịch vụ (*II.HH-1 ÷ II.HH-6*) bố trí các

chức năng khách sạn, siêu thị, thương mại dịch vụ, nhà ở...; Đối với khu vực tiếp giáp trục đường lớn, tại khu vực nút giao thông chính đô thị, các khu công nghiệp (I.HH-1 ÷ I.HH-8) bố trí các chức năng thương mại dịch vụ, siêu thị văn phòng, nhà ở, khách sạn... Các công trình hỗn hợp cần xây dựng theo hướng tập trung, hiện đại, mật độ cao, có không gian ngầm để khai thác hiệu quả quỹ đất.

e) Cơ quan - hành chính, trường đào tạo:

- Hệ thống trụ sở cơ quan - hành chính các đơn vị ở được giữ nguyên hiện trạng, cải tạo mở rộng nâng cấp đảm bảo phù hợp về diện tích sử dụng. Bổ sung quỹ đất để bố trí thêm các công trình khi có nhu cầu.

g) Giáo dục:

- Ngoài các trường trung học phổ thông hiện có được cải tạo, nâng cấp để đảm bảo phục vụ nhu cầu dân cư, bố trí thêm các trường tại khu vực kiến nghị chuyển đổi chức năng sử dụng đất các chức năng hiện trạng không còn phù hợp theo định hướng quy hoạch chung đô thị để bổ sung cho mạng lưới các trường trung học phổ thông đạt chỉ tiêu theo quy hoạch.

- Đất trường học (*tiểu học, trung học cơ sở, mầm non*) được bố trí tại trung tâm đơn vị ở, nhóm ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở. Xây dựng mới các trường theo hướng tập trung, liên cấp, kết hợp cải tạo, chỉnh trang nâng cấp các trường học hiện có.

h) An ninh, quốc phòng:

- Đất an ninh quốc phòng được bố trí trên cơ sở hiện trạng quỹ đất an ninh, quốc phòng hiện có và tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng và quy hoạch chuyên ngành. Chức năng sử dụng và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể phụ thuộc và yếu tố đặc thù của từng công trình và được thực hiện theo dự án riêng.

- Đối với các vị trí trụ sở Công an xã, trụ sở Ban chỉ huy quân sự xã dự kiến bố trí tập trung tại các khu vực trung tâm các đơn vị ở, gần với khu trung tâm hành chính của đơn vị ở đảm bảo phục vụ chung cho đô thị theo yêu cầu riêng của từng ngành.

i) Khu dịch vụ- du lịch:

- Đối với khu dịch vụ - du lịch cần tận dụng cảnh quan tự nhiên hiện hữu là hồ Trúng trên quan điểm cải tạo chỉnh trang tránh san lấp, lấn chiếm mặt hồ. Kết hợp nuôi trồng thủy sản gắn với dịch vụ du lịch (*khu dịch vụ ăn uống, điểm câu, hồ câu*). Tìm hiểu văn hóa bản địa phù hợp để lồng ghép vào khu chức năng nhằm nâng cao giá trị dịch vụ. Ngoài ra, nguồn nước hồ trúng và khu vực hồ Ngũ Cổ còn đóng vai trò là nguồn nước mặt dự trữ đảm bảo an toàn cấp nước cho khu vực.

- Khu vực đồi Hoa Sen, Đồng Sơn được định hướng hình thành khu đô thị mới đa chức năng với các khu ở sinh thái kết hợp khu dịch vụ, nghỉ dưỡng gắn với các điểm tham quan văn hóa, vui chơi giải trí thể dục thể thao cao cấp (*sân golf*) nghỉ dưỡng kết hợp du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng.

j) Khu, cụm công nghiệp:

- Hệ thống các khu, cụm công nghiệp tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đã được phê duyệt, kết nối các tuyến đường khu vực, liên khu vực đảm bảo tính kết nối đồng bộ.

- Đối với các cụm công nghiệp hiện hữu với các chức năng sử dụng và chỉ tiêu

kinh tế kỹ thuật được xác định trong các đồ án quy hoạch và dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tăng cường trồng cây xanh quanh khu công nghiệp tạo hành lang cách ly, cải tạo môi trường.

- Đối với khu vực phát triển công nghiệp (*Cụm công nghiệp, Khu công nghiệp Kim Bảng 3*) các chức năng được cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu xây dựng riêng nhằm đảm bảo tính đồng bộ, phù hợp với quy hoạch phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

k) Khai thác, sản xuất vật liệu xây dựng:

- Đối với khu vực khai thác, sản xuất vật liệu xây dựng bố trí theo hướng tập trung thuận lợi cho việc quản lý, kiểm soát hoạt động, các tác động đến môi trường xung quanh. Tránh ảnh hưởng đến phạm vi ranh giới phân khu chức năng số 8 (khu bảo tồn Voọc mông trắng), định hướng và đưa ra các giải pháp xử lý môi trường đảm bảo hạn chế tối đa việc gây ô nhiễm môi trường khu vực.

- Thực hiện lộ trình dừng tất cả các quy hoạch, dự án khai thác đá, sét, sản xuất, chế biến VLXD theo Kết luận số 113-KL/TU ngày 19/3/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc tăng cường quản lý quy hoạch, khai thác khoáng sản, sản xuất chế biến VLXD tại huyện Kim Bảng, Thanh Liêm để bảo vệ cảnh quan môi trường, phát triển du lịch, dịch vụ, thực hiện mục tiêu phát triển bền vững.

- Sau khi kết thúc thời hạn khai thác, thực hiện hoàn thổ, tạo mặt bằng để thu hút đầu tư các cơ sở sản xuất, cơ sở dịch vụ có công nghệ thân thiện môi trường và trồng cây xanh cải tạo cảnh quan môi trường trong khu vực.

l) Di tích, tôn giáo - tín ngưỡng:

- Đối với di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng tuân thủ theo luật định và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Trong quá trình tôn tạo cần được quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, tầng cao và khoảng cách giữa các công trình xung quanh, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung đặc biệt là các công trình nằm trong khu di tích theo quy định.

m) Hành lang cách ly, cây xanh cách ly:

- Bố trí hành lang bảo vệ đường ống xăng dầu, hành lang an toàn đường điện (110kV, 35kV, 22kV), hành lang bảo vệ đường bộ, đề điều đảm bảo theo quy định hiện hành.

- Tăng cường các dải cây xanh cách ly bao quanh khu công nghiệp, cụm công nghiệp rộng tối thiểu 10,0m nhằm hạn chế ảnh hưởng tới các khu chức năng trong phân khu.

- Trong phạm vi hành lang, cây xanh cách ly: không xây dựng công trình.

4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Các khu chức năng chính được phân chia trên cơ sở các đường giao thông chính (*đường QL.1 đoạn tránh thành phố Phủ Lý đường N7 theo Quy hoạch chung...*), các đặc trưng về tính chất (*phát triển đô thị, khu công nghiệp, sản xuất vật liệu, trung tâm du lịch...*) và ranh giới các phường hình thành trong tương lai, được tính toán bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Tổ chức không gian cây xanh mặt nước:

+ Hệ thống cây xanh đô thị được tổ chức liên hoàn, được liên kết bởi hệ thống mặt nước hiện hữu, kết nối chặt chẽ với các không gian cây xanh tập trung, cây xanh đường phố, các dải – cụm cây xanh phân tán trong các khu ở.

+ Liên kết hệ thống hồ điều hòa, mặt nước sông Đáy, hệ thống kênh mương hiện trạng ... trong khu vực thành hệ thống cảnh quan, mặt nước liên hoàn, đem lại hiệu quả tối đa trong sử dụng và đóng góp cho cảnh quan kiến trúc đô thị, nâng cao điều kiện môi trường, vi khí hậu

- Tổ chức không gian tầng cao trong phân khu:

+ Công trình cao tầng: Bao gồm các công trình dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp đa chức năng với chiều cao tối đa 27 tầng bố trí dọc các trục đường giao thông cấp đô thị nhằm tạo cảnh quan, khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên đường và các khu vực nút giao thông quan trọng của đô thị, các khu vực có điều kiện xây dựng cao tầng, không phá vỡ cảnh quan khu vực.

+ Công trình thấp tầng: Bố trí các lõi không gian công viên cây xanh, hồ điều hòa; khu vực làng xóm dân cư hiện có, các công trình di tích lịch sử - văn hoá, tôn giáo....

+ Đối với các công trình làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng xã hội, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, gìn giữ cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp và trung bình, tầng cao công trình thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình truyền thống...

+ Không gian trong các khu ở, đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc lõi trung tâm, liên kết giữa các không gian cao tầng với công trình thấp tầng, làng xóm cũ và các công trình hạ tầng xã hội khác.

- Tổ chức không gian các khu chức năng:

+ Các công trình Cơ quan hành chính, y tế, giáo dục: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường, dựng lùi tối thiểu 3,5m đối với các cạnh còn lại của lô đất. Mật độ xây dựng thuần tối đa 40%. Chiều cao công trình tối đa 5 tầng phải đảm bảo hài hoà, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng (*trừ các công trình nằm xen kẽ trong khu dân cư hiện hữu không xây dựng cao tầng ảnh hưởng đến không gian kiến trúc cảnh quan chung*). Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo, hệ thống cây xanh, mặt nước... phải phù hợp với không gian và tính chất chung của công trình.

+ Các công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ: Chỉ giới xây dựng lùi từ 6÷10m so với chỉ giới đường đỏ của đường (*tùy theo cấp Đường và được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết*), lùi 6m so với các cạnh còn lại của lô đất. Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%, chiều cao công trình tối đa 25 tầng Tùy theo phương án quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất.

+ Khu vực phát triển công nghiệp: Bố trí dọc theo tuyến đường QL.1 đoạn tránh thành phố Phủ Lý và các tuyến đường quan trọng cấp đô thị (*đường D7, ĐT.494B, QL.21, N7*), tận dụng lợi thế về giao thông. Các công trình nhà xưởng được định hướng kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường. Bố trí một số công khu công nghiệp để điều tiết, đảm bảo an toàn giao thông trong khu vực.

+ Khu trung tâm du lịch: Bám sát, tận dụng cảnh quan hồ Trúng hiện trạng trên quan điểm không chế khai thác đến mặt hồ, tôn trọng cảnh quan hiện hữu. Công trình kiến trúc đặc trưng phù hợp với địa hình, cảnh quan đồi núi tự nhiên. Các công trình dịch vụ - thương mại bố trí ra các trục đường khu vực kết nối các khu chức năng. Đối với khu vực kho chứa xăng dầu của Chi nhánh xăng dầu Hà Nam (*phía Nam đền thờ nữ tướng Lê Chân*) gồm hệ thống đường ống xăng dầu và kho chứa nằm ngầm sâu trong núi. Việc xác định cụ thể phạm vi, ranh giới được thực hiện trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết hoặc các dự án tại khu vực.

+ Khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp du lịch sinh thái: Khai thác các tiềm năng về cảnh quan đồi núi không gian cây xanh, mặt nước, môi trường tự nhiên kết hợp với điểm văn hóa lịch sử hiện có trong khu vực, nhằm hình thành phát triển khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng gắn với chuỗi du lịch - dịch vụ - giải trí thể dục thể thao cao cấp (*golf*). Bố trí các công trình cao tầng đa chức năng dọc tuyến đường bộ song hành QL.21 với kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng trung bình, mật độ cây xanh lớn theo hướng xanh, sinh thái.

+ Khu trung tâm khai thác, nhà xưởng sản xuất vật liệu xây dựng bố trí, bám sát chủ yếu xung quanh khu vực nhà máy xi măng Bút Sơn, mang tính tập trung để quản lý, thuận tiện cho việc hoàn thổ khi ngừng hoạt động khai thác trong định hướng phát triển lâu dài, bền vững.

5. Thiết kế đô thị

5.1. Đánh giá đặc trưng về môi trường, cảnh quan kiến trúc:

Khu vực quy hoạch nằm kề cận sông Đáy, hệ thống ao hồ, kênh mương hiện hữu có quy mô lớn, là cơ sở tạo lập không gian cây xanh mặt nước, các yếu tố hình thành các không gian mở cho đô thị, là các yếu tố cảnh quan tự nhiên quan trọng tạo nét đặc trưng cho phân khu đô thị.

5.2. Các nguyên tắc thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian của Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị: phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng phong tục tập quán, văn hóa địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để giữ gìn bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu, phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

5.3. Phân vùng thiết kế đô thị:

Trên cơ sở đặc trưng cảnh quan và cấu trúc không gian đô thị, phân chia các khu vực nhằm quy định, kiểm soát kiến trúc cảnh quan như sau:

- Thiết kế đô thị khu vực trung tâm: Khu vực phía Bắc khu vực lập quy hoạch,

với lợi thế giáp sông Đáy, phát triển các khu ở mới theo hướng sinh thái mật độ thấp và hệ thống vành đai xanh ven sông, hình thành các khu cây xanh cảnh quan và trải nghiệm ven sông. Phát triển khu vực dịch vụ thương mại trên các trục đường chính (*đường QL.1 đoạn tránh thành phố Phủ Lý, đường N7 theo quy hoạch chung*) kết hợp tổ chức không gian với các nhóm nhà ở, kết hợp hài hòa giữa kiến trúc truyền thống với kiến trúc hiện đại để giữ gìn bản sắc.

- Thiết kế đô thị dọc các trục đường chính: Trên các trục đường chính đô thị (*đường QL.1 đoạn tránh thành phố Phủ Lý, đường N7 theo quy hoạch chung, đường QL.21...*), đặc biệt tại các khu vực nút giao được tổ chức các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, ở hỗn hợp cao tầng, với hình thái kiến trúc hiện đại là điểm nhấn cho khu vực, có sự hài hòa chuyển tiếp khéo léo giữa các loại hình thương mại, dịch vụ, nhà ở. Các trục đường khu vực kết hợp tổ chức không gian với các nhóm nhà ở, kết hợp hài hòa giữa kiến trúc cũ, truyền thống với kiến trúc hiện đại để giữ gìn bản sắc truyền thống.

- Thiết kế đô thị khu vực không gian mở - cây xanh công viên đô thị: Các khu vực cảnh quan đồi núi tự nhiên hiện có (*khu vực xã Liên Sơn*), khu vực hồ nước rộng (*hồ Trúng, hồ Ngũ Cổ*), khu vực dọc sông Đáy. Các công trình dịch vụ (*chợ, trung tâm thương mại, văn phòng...*), văn hoá, giáo dục (*trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trường phổ thông trung học...*), y tế, trụ sở cơ quan, khu vực cây xanh sử dụng công cộng và công trình thể dục thể thao có kiến trúc hiện đại, kết hợp với cây xanh đường dạo tạo cảnh quan không gian cho công trình. Khu vực bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật (*trạm bơm tăng áp, trạm xử lý nước thải tập trung...*) bố trí cây xanh quanh khu đất, công trình xây dựng mật độ thấp, mật độ cây xanh lớn, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu xây dựng theo hướng xanh, bền vững. Các khu vực nút giao thông chính đô thị được tổ chức không gian với đảo xanh vòng xuyên kết hợp hệ thống đèn điều khiển giao thông đảm bảo an toàn theo quy định.

- Thiết kế đô thị công trình điểm nhấn: Xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian, các công trình TMDV, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, khuyến khích xây dựng công trình, tổ hợp công trình có quy mô lớn với hình thái kiến trúc hiện đại được định dạng mặt đứng với chiều cao tối đa 10 tầng, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 10m kết hợp cây xanh, đèn trang trí tạo hình tại các công trình tạo sự lung linh về ban đêm và các tiện ích đô thị tạo lập hình ảnh không gian kiến trúc hiện đại và là điểm nhấn cho khu vực. Các công trình dịch vụ, văn hoá, thể dục thể thao, giáo dục (*Trung tâm văn hóa, trường học,...*) được xây dựng với mật độ thấp và vừa (*tối đa 40%*), quy định khoảng lùi xây dựng tối thiểu 5m kết hợp với cây xanh đường dạo tạo cảnh quan không gian cho công trình.

- Thiết kế đô thị khu vực các ô quy hoạch: Kết hợp hài hòa giữa không gian công trình với cây xanh vườn hoa, cây xanh trên các tuyến đường. Tuỳ thuộc vào chức năng sử dụng đất (*nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở, khu làng xóm, dân cư nông thôn và dịch vụ, sản xuất, kho bãi...*) đề xuất mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, mật độ cho phù hợp. Đề xuất thiết kế công trình có hình thức kiến trúc hiện đại. Đề xuất giải pháp đối với kiến trúc dân cư hiện trạng đảm bảo hài hòa giữa kiến trúc cũ, truyền thống với kiến trúc hiện đại. Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu thống nhất trên các tuyến đường, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường QL.1 đoạn tránh thành phố Phủ Lý có mặt cắt rộng 49,0m ÷ 66,0m. Trong đó, đoạn qua khu vực lập quy hoạch có mặt cắt rộng 66m: Hè (6,0mx2) + Đường gom (7,5mx2) + DPC bên (6,75mx2) + Đường chính (11,25mx2) + DPC (3,0m).

- Đường QL.21 có mặt cắt rộng 17,5m ÷ 35,0m:

+ Đoạn có mặt cắt rộng 27m: Hè (6,0mx2) + Lòng đường (15,0m).

+ Đoạn có mặt cắt rộng 35m (từ cầu Đồng Sơn đến núi Sẻ): Hè (5,0mx2) + Lòng đường (11mx2) + DPC (3,0m).

+ Đoạn có mặt cắt rộng 17,5m (từ Nhà máy xi măng Bút Sơn đến huyện Thanh Liêm): Hè (5,0mx2) + Lòng đường (7,5m).

- Đường ĐT.494 có mặt cắt rộng 27,0m: Hè (6,0mx2) + Lòng đường (15,0m).

- Đường ĐT.494B có mặt cắt rộng 25,0m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (15,0m).

- Đường Lê Chân có mặt cắt rộng 23,0m: Hè (3,0mx2) + Lòng đường (17,0m).

b) Giao thông đô thị:

- Đường D7 có mặt cắt rộng 42,0m: Hè (6,0mx2) + Lòng đường (12,25mx2) + DPC (6,0m).

- Đường N7, N8 có mặt cắt rộng 30,0m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (7,5mx2) + DPC (5,0m).

- Đường N5 có mặt cắt rộng 27,0m ÷ 30,0m:

+ Đoạn có mặt cắt rộng 30m (từ cầu Liên Sơn đến QL.21): Hè (5,0mx2) + Lòng đường (7,5mx2) + DPC (5,0m).

+ Đoạn có mặt cắt rộng 27m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (7,5mx2) + DPC (2,0m).

- Đường D3 có mặt cắt rộng 36,0m: Hè (6,0mx2) + Lòng đường (11,25mx2) + DPC (1,5m).

- Đường TM1, TM3 có mặt cắt rộng 25,0m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (15m).

- Đường TM2 có mặt cắt rộng 20,5m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (10,5m).

- Đường TM4 có mặt cắt rộng 36,0m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (7,5mx2) + DPC (11m).

- Đường TM5, TM6 có mặt cắt rộng 27,0m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (7,5mx2) + DPC (2,0m).

- Đường DN (tuyến đường vào các khu quân sự tỉnh) có mặt cắt rộng 9,0m ÷ 13,0m (cụ thể theo Quyết định số 143/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh).

c) Giao thông cấp khu vực, nội bộ:

Trên cơ sở mạng lưới giao thông chính đô thị, phân khu và tổ chức giao thông các đường cấp khu vực theo mạng lưới ô bàn cờ, đảm bảo an toàn giao thông, tính độc lập của từng cụm công trình, khả năng liên kết giữa các khu chức năng trong đô thị có lộ giới từ 13,5m-17m.

d) Công trình đầu mối:

- Bãi đỗ xe trong khu quy hoạch được bố trí với bán kính phục vụ khoảng 400÷500m đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định, quy mô gắn với nhu cầu sử

dụng trên cơ sở tuân thủ các quy định hiện hành. Trong phạm vi phân khu xây dựng các bãi đỗ xe tập trung bố trí trong các khu ở và các khu chức năng, các khu vực công viên cây xanh tập trung bố trí kết hợp với bãi đỗ xe nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ cho công trình.

- Nút giao thông: Các nút giao chính cùng mức trên các tuyến đường giao thông cấp đô thị và cấp khu vực (*các tuyến đường liên khu vực, với đường chính trong khu*). Phương án tổ chức nút giao thông bố trí đảo dẫn hướng kết hợp với đèn tín hiệu giao thông, biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

- Bến thủy nội địa: Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, Xây dựng mới bến thủy nội địa trên sông Đáy tại khu vực xã Thi Sơn, Thanh Sơn, đáp ứng nhu cầu phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ.

- Trạm dừng xe buýt: Các trạm xe buýt được quy hoạch trên các tuyến đường cấp đô thị và chính khu vực, khoảng cách giữa các trạm khoảng 300÷500m và không quá 800m.

- Cầu qua sông Đáy: Ngoài 2 cầu hiện trạng (*Cầu Quế, cầu sông Đáy*), bổ sung thêm 4 cầu trên 4 tuyến đường trục chính của đô thị Kim Bảng D3, N5, D7, N7.

e) Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng dịch vụ cấp đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m; đối với công trình công cộng, thương mại dịch vụ lùi tối thiểu 5m, đối với công trình thấp tầng lùi từ 0÷3,0m.

+ Tuyến QL.1 đoạn tránh thành phố Phủ Lý, tuyến đường cấp đô thị có bề rộng từ 27,0m÷36,0m: Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng dịch vụ đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m; đối với công trình công cộng, thương mại dịch vụ lùi tối thiểu 5,0m, đối với công trình thấp tầng lùi tối thiểu 3,0m.

+ Tuyến đường còn lại: Đối với các công trình công cộng - dịch vụ, trường học, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao tập trung chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m; công trình nhà ở thấp tầng lùi từ 0÷3,0m.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

Với đặc thù là khu vực liên kề giữa khu núi đá và khu đồng bằng nên có nhiều cấp độ cao độ nền khác nhau. Trong đó:

- Khu vực giáp sông Đáy có cao độ địa hình tự nhiên biến thiên vào khoảng +2,0m đến +4,3m, kết hợp giữa giải pháp tôn nền và khớp nối với cao độ khu vực hiện trạng đã xây dựng. Các khu vực xây dựng mới sẽ tôn nền lớn hơn mực nước nội đồng lớn nhất hàng năm và phù hợp với cao độ nền theo quy hoạch chung đã được duyệt, cao độ san nền khu vực không chế: $H \geq +3,5m$

- Khu vực giáp núi đá (*xung quanh Nhà máy xi măng Bút Sơn*) có cao độ từ +25,0m đến +38,0m, sẽ thực hiện chuyển tiếp dần cao độ, kết nối với khu vực trên thông qua các tuyến đường giao thông.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

Khu vực lập quy hoạch thuộc lưu vực 2 vùng tiêu nước hữu Đáy theo quy hoạch chung đô thị Kim Bảng. Tổ chức mạng lưới thoát nước mưa dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch chia khu vực làm 4 tiểu lưu vực, cụ thể:

+ Tiểu lưu vực 1 (*phía Bắc đường ĐT.494*): Hướng thoát từ Nam lên Bắc, nước mưa được thu gom vào cống chính khu vực rồi qua các cửa xả thoát trực tiếp ra sông Đáy.

+ Tiểu lưu vực 2 (*phía Nam đường ĐT.494, phía Đông Bắc tuyến đường QL.21*): Hướng thoát từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông, thoát vào hệ thống mặt nước trong khu vực và kênh Ngòi Ruột thoát ra sông Đáy thông qua trạm bơm Ngòi Ruột (*khu vực Phủ Lý*) công suất $7 \times 8.000 \text{ m}^3/\text{h}$ và trạm bơm Thanh Sơn công suất $5 \times 4.000 \text{ m}^3/\text{h}$

+ Tiểu lưu vực 3 (*phía Tây Nam đường QL.21*): Nước mưa từ các dãy núi phía Tây và khu vực phía Nam được thu gom vào hệ thống mặt nước bố trí dưới chân núi và mặt nước cảnh quan trong khu, nước mưa được dẫn vào hệ thống kênh nước phía Tây đường QL.1 đoạn tránh thành phố Phủ Lý rồi thoát ra sông Đáy tại khu vực Khu công nghiệp Châu Sơn.

+ Tiểu lưu vực 4 (*phía Tây Bắc đường QL.21*): Nước mưa từ các dãy núi phía Tây và khu vực phía Bắc được thu gom vào hệ thống mặt nước bố trí dưới chân núi và mặt nước cảnh quan trong khu rồi thoát ra sông Đáy thông qua trạm bơm tại thôn Do Lễ và trạm bơm Đồng Sơn.

- Nước mưa được thu gom về hệ thống cống thoát nước trên các tuyến đường chính và đường phân khu vực, các tuyến cống chính sử dụng cống tròn BTCT đường kính $D800 \div D2500$. Rãnh thoát nước được bố trí tại các khu vực đồi núi tiếp giáp khu vực dân cư, công trình công cộng. Khu dân cư hiện trạng được cải tạo chỉnh trang theo các dự án riêng. Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ($i_{\min} > 1/D$).

6.3. Quy hoạch cấp nước

a) Nguồn cấp:

- Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng $28.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Sử dụng nguồn nước sông Đáy thông qua các Nhà máy nước số 2 Phủ Lý (*công suất đến năm 2040 là $50.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$*) và Nhà máy nước sông Hồng, điểm đầu từ đường ống $\varnothing 600 \text{ mm}$ đặt trên hệ tuyến đường tránh đường QL.1 và các tuyến khác theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng.

b) Hệ thống cấp nước:

- Nhà máy nước: Trong phạm vi phân khu có Nhà máy nước số 2 Phủ Lý (*công suất đến năm 2040 là $50.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$*).

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: Thiết kế dạng mạng vòng (*áp dụng cho tuyến ống cấp nước dịch vụ tuyến chính cấp cho các khu chức năng*) kết hợp mạng cụt (*áp dụng cho tuyến ống dịch vụ tuyến nhánh cấp cho các hộ tiêu thụ*) bố trí trên vỉa hè, các tuyến ống truyền dẫn và phân phối sử dụng ống HDPE có đường kính từ $\varnothing 110 \text{ mm} \div \varnothing 300 \text{ mm}$.

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, đường kính ống nước chữa cháy $> \varnothing 110\text{mm}$, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ và bố trí chủ yếu tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy. Ngoài ra, bố trí điểm lấy nước tại hồ nước, mặt nước cảnh quan trong khu quy hoạch làm nguồn nước sử dụng cho cứu hỏa.

6.4. Quy hoạch cấp điện

a) Nguồn điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện: Khoảng 144MVA.

- Nguồn điện đầu nối từ trạm 110kV Kim Bảng, 110kV xi măng Bút Sơn và trạm 110kV KCN2 (theo quy hoạch) thông qua các tuyến đường 22kV (theo quy hoạch chung đô thị Kim Bảng) được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông.

b) Lưới điện:

- Lưới điện cao áp 110kV: Dịch chuyển đường dây điện cao thế 110kV hiện trạng chạy nối vào vỉa hè của tuyến đường ĐT494B và đường D7 theo quy hoạch chung.

- Lưới điện trung áp 35kV, 22kV hiện trạng: Đối với các tuyến đường dây điện 35kV, 22kV hiện trạng chạy qua dự án sẽ được dỡ bỏ và được hoàn trả bằng tuyến đường dây điện 22kV mới đi ngầm trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông theo quy hoạch.

- Lưới điện 22kV thực hiện theo quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, bố trí đi ngầm trong hào kỹ thuật trên hè dọc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch, hình thành mạch vòng cấp điện cho các dự án trong khu vực, các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV. Di chuyển hoặc loại bỏ các tuyến dây điện hiện trạng trong khu vực không còn phù hợp với quy hoạch để thực hiện theo định hướng quy hoạch.

- Trạm biến áp:

+ Trạm điện cao thế: Trong phạm vi phân khu có 03 Trạm biến áp 110kV (Bút Sơn công suất 2x16MVA, Long Thành công suất 2x16MVA, Trạm quy hoạch mới tại KCN Kim Bảng 3 công suất 40MVA).

+ Bố trí các trạm biến áp tập trung 22/0,4kV (các trạm có thể bố trí nhiều máy để phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn, đối với công trình hỗn hợp, công cộng đô thị cao tầng, công trình thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án), các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300\text{m}$.

- Điện hạ thế và chiếu sáng: Được đi ngầm trên hè dọc theo các tuyến đường, các lộ hạ thế từ trạm biến áp xây dựng mới; đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu sân chơi, công viên bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Khu vực dân cư hiện trạng xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng, kết hợp giếng tách nước, đưa nước thải về trạm xử lý tập trung. Đối với khu vực dân cư mới, sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa.

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh trung bình: Khoảng 8.255m³/ngày đêm (bao gồm nước thải sinh hoạt từ các nhóm nhà ở, các công trình hỗn hợp và công cộng đô thị cao tầng, công trình công cộng - dịch vụ. Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng, giải trí thể dục thể thao (sân golf)...); nước thải cho khu vực khu công nghiệp, cụm công nghiệp, được xử lý theo dự án riêng.

- Toàn bộ khu vực được chia làm 04 khu vực thoát nước thải:

+ Khu vực 1 (phía Bắc tuyến đường N7, phía Đông tuyến đường QL.1a đoạn tránh thành phố Phủ Lý; khu vực dân cư xóm...): hướng thoát nước từ Tây sang Đông, từ Nam lên Bắc thu gom về trạm xử lý nước thải sinh hoạt TXLNTSH3 (công suất 3.000m³/ngày.đêm phía Đông khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Thanh Sơn) theo Quy hoạch chung.

+ Khu vực 2 (phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch): Khu vực này được cập nhật hệ thống thoát nước thải (mạng lưới đường ống, trạm bơm, trạm xử lý) được cập nhật của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí thể dục thể thao (sân golf) tại các xã Liên Sơn, thị Sơn, huyện Kim Bảng (LB-PK01.21).

+ Khu vực 3 (phía Đông QL.21, phía Nam tuyến đường N7, phía Tây tuyến đường QL.1 đoạn tránh thành phố Phủ Lý): khu vực chủ yếu là cụm công nghiệp, khu vực nhà máy xi măng, khu vực khai thác khoáng sản, nước thải khu vực được thu gom, xử lý theo dự án riêng đã được duyệt. Khu công nghiệp Kim Bảng 3 nước thải được thu gom về trạm xử lý TXLNTCN – TS III công suất 4.500m³/ngày.đêm theo Quy hoạch chung.

+ Khu vực 4 (khu vực dân cư nhỏ lẻ phía Nam khu lập quy hoạch): Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Cống thoát nước thải tự chảy: dùng cống tròn Ø300÷Ø500mm có đặt dọc theo các trục đường giao thông để thu gom, vận chuyển nước thải sinh hoạt về trạm bơm chuyển bậc và trạm xử lý tập trung. Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ($i_{min} > 1/D$). Khu vực địa hình có độ dốc lớn, độ dốc của cống được lấy theo độ dốc của đường giao thông.

- Trạm bơm chuyển bậc: Sử dụng trạm bơm chuyển bậc loại nhỏ kết hợp kiểu giếng để giảm độ sâu chôn cống. Bố trí các trạm bơm dẫn nước thải về trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung theo quy hoạch chung được duyệt.

- Trạm xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt XLNTSH3 theo quy hoạch chung được duyệt. Đối với các trạm xử lý nước thải nhỏ lẻ cục bộ trong các dự án đã được chấp thuận từng bước chuyển đổi thành các trạm bơm để thu gom nước thải về trạm xử lý tập trung của đô thị sau khi được đầu tư xây dựng đồng bộ. Nước thải công nghiệp được thu gom và xử lý riêng tại các Trạm xử lý TXLNT-TS II, TXLNT-TS III, TXLNT-TS IV (Theo quy hoạch chung đô thị Kim Bảng)

- Công suất, diện tích các công trình của hệ thống xử lý sẽ được xác định cụ thể, chính xác theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc đầu tư xây dựng sẽ được rà soát với tiến độ đầu tư xây dựng hệ thống thu gom, công suất xử lý của các trạm đảm bảo đồng bộ, tránh lãng phí.

6.6. Hào kỹ thuật, công trình ngầm

- Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong đồ án quy hoạch đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

- Bố trí các hầm/cầu vượt đi bộ tại các nút giao khác cốt, bằng cốt của các tuyến đường liên khu vực trở lên và một số tuyến đường chính khu vực và khu vực có lưu lượng đi bộ lớn, gần các trung tâm công cộng. Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng công cộng cấp đô thị và khu ở.

- Hào kỹ thuật: Hệ thống ống chờ luôn cáp kết hợp hồ ga kỹ thuật (*bể cáp*) nối các khoảng ống nhằm phục vụ cho hệ thống đường dây cáp điện, thông tin liên lạc đi bên trong và thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây.

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nguồn được cấp từ tổng đài viễn thông của khu vực.

- Dây điện thoại, internet và truyền hình cáp được đi ngầm trong mương cáp trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

6.8. Quản lý chất thải và nghĩa trang

a) Chất thải rắn:

- Tổng lượng CTR phát sinh trong khu vực khoảng 47 tấn/ngày.

- Chất thải rắn được phân loại theo nhóm, được thu gom theo từng khu vực đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị. Vị trí các điểm trung chuyển rác của khu quy hoạch được bố trí gần với các khu vực hạ tầng kỹ thuật, các khu cây xanh cách ly, cây xanh tập trung, ... và được xác định cụ thể trong các giai đoạn tiếp theo.

- Tổ chức thu gom rác tại khu vực công cộng bằng các thùng đựng rác riêng. Trong các khu dân cư mới và cũ, bố trí các điểm tập kết chất thải rắn, bán kính phục vụ từ 100m/thùng, thu gom hàng ngày và được vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy hoạch của tỉnh.

- Phân loại chất thải rắn nguy hại tại nguồn và thu gom về các điểm tập kết tập trung (*kết hợp với cây xanh cách ly xung quanh*) trước khi đưa về các khu xử lý chất thải rắn nguy hại.

b) Nghĩa trang:

- Thực hiện theo Quy định của tỉnh về quy hoạch, quản lý và sử dụng nghĩa trang: Không xây dựng, bố trí nghĩa trang mới ngoài các vị trí được quy hoạch. Nhu cầu an táng mới được đáp ứng tại các nghĩa trang tập trung của đô thị theo quy hoạch. Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện trạng không phù hợp quy hoạch, cần xây dựng kế hoạch thực hiện lộ trình di dời, quy tập về nghĩa trang tập

trung của đô thị hoặc thực hiện việc đóng cửa trồng cây xanh cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan cho khu vực. Khuyến khích, tuyên truyền vận động người dân chuyển dần sang hình thức hỏa táng.

- Đối với nghĩa trang tại khu vực Đồng Sơn xã Liên Sơn (*khu vực được định hướng phát triển khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp du lịch sinh thái*) từng bước đóng cửa nghĩa trang theo lộ trình, bố trí dải cây xanh cách ly kết hợp cây xanh công viên tạo cảnh quan cho toàn khu vực. Quá trình tổ chức thực hiện, trong trường hợp bất khả kháng (*không tìm được vị trí mai táng mới phục vụ cho người dân trong khu vực*) thì thực hiện rà soát đánh giá nhu cầu, sự cần thiết và các quy định có liên quan xem xét, đề xuất mở rộng phạm vi ranh giới cho phù hợp, đảm bảo hài hòa và an ninh trật tự.

6.9. Giải pháp bảo vệ môi trường

Các giải pháp quy hoạch, giảm thiểu và quản lý tác động môi trường:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ sông hồ, nguồn nước; cấm xả thải trực tiếp ra nguồn không qua xử lý.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải, nghĩa trang, khu và cụm công nghiệp.

- Bảo vệ môi trường sinh thái: Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

- Kiểm soát chặt chẽ các khu xử lý nước thải tập trung, điểm tập kết chất thải rắn.

- Các dự án đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật. Kiểm soát và có giải pháp giảm thiểu các tác động khi triển khai xây dựng và khi đưa dự án vào hoạt động.

- Sử dụng đất hợp lý, theo kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

7. Dự án ưu tiên đầu tư

7.1. Dự án hạ tầng kỹ thuật :

- Xây dựng hoàn chỉnh mặt cắt các tuyến đường quốc lộ (*đường tránh QL1, đường QL21*) để chủ động trong việc đấu nối, tạo động lực phát triển đô thị.

- Xây dựng các tuyến trục chính đô thị D7, N7, N8 gắn với xây dựng cầu qua sông Đáy kết hợp với việc nắn chỉnh, hoàn trả các tuyến kênh mương thủy lợi đi qua khu vực, làm cơ sở để tạo động lực phát triển, khai thác hiệu quả quỹ đất.

- Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước truyền dẫn từ các nhà máy nước sạch trên địa bàn để cấp nước cho đô thị. Xây dựng các trạm xử lý nước thải tập trung theo định hướng quy hoạch chung.

7.2. Dự án hạ tầng xã hội:

- Tập trung ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình chức năng trong hệ thống các công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở, cấp đô thị: trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, trường học, công viên trung tâm, bệnh viện..., để đảm bảo các tiêu chuẩn trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị, đáp ứng các chỉ tiêu về đô thị tăng trưởng xanh.

- Xây dựng đề án cải tạo, phục hồi môi trường tại các khu vực khai thác (*sau khi đã kết thúc khai thác*), đảm bảo đồng bộ về cao độ nền gắn với chức năng sử dụng đất trên cơ sở phù hợp với quy hoạch được duyệt.

7.3. Dự án hạ tầng kinh tế:

- Phát triển các khu, cụm công nghiệp tập trung đã được định hướng tại quy hoạch cấp trên và nằm trong phạm vi ranh giới quy hoạch phân khu chức năng.

- Phát triển một số khu trung tâm dịch vụ thương mại có quy mô lớn nằm dọc trục đường QL.1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý, khu vực dọc tuyến đường N7, QL.21 theo quy hoạch chung.

- Hình thành một số khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người dân trong khu vực và thủ đô Hà Nội.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận vào bản vẽ quy hoạch theo đúng nội dung Quyết định được phê duyệt. Rà soát các nội dung trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí thể dục thể thao (*sân golf*) tại các xã Liên Sơn, Thi Sơn, huyện Kim Bảng (LB-PK01.21) được phê duyệt (*tại Quyết định số 1484/QĐ-UBND ngày 29/7/2022 của UBND tỉnh*) để điều chỉnh cho phù hợp, nhằm đảm bảo thống nhất, đồng bộ với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Nam (PK7) sau khi được phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng:

- Tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

- Tổ chức lập các khu vực phát triển đô thị để trình duyệt làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

- Phối hợp với các Chủ đầu tư dự án trên địa bàn chủ động rà soát các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các dự án có liên quan, đề xuất, báo cáo cấp có thẩm quyền điều chỉnh đảm bảo phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt (nếu có).

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch được duyệt.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện quy hoạch phân khu được duyệt theo tiến độ và trình tự ưu tiên theo từng giai đoạn, đảm bảo kế hoạch triển khai các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

Điều 3. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Nam (PK7) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam”.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, NN-TNMT, TH;
- Lưu: VT, GTXD_(TA).

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



Nguyễn Anh Chức