

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /QĐ-UBND Hà Nam, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch, dịch vụ phía Tây (PK5) 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 40/2019/QH14;

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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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 đề 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; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 402/QĐ-BVHTTDL ngày 24/02/2023 của Bộ văn hóa, thể thao và du lịch về việc xếp hạng di tích quốc gia;

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 1858/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch, dịch vụ phía Tây (PK5) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam; Quyết định số 701/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Sân Golf 36 hố và khu phụ trợ;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị ngày 27/12/2022 (theo Thông báo số 577-TB/TU ngày 27/12/2022 của Tỉnh ủy Hà Nam) và ý kiến Kết luận Hội nghị giao ban Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tuần 41/2023, ngày 05/10/2023 (theo Thông báo số 3824/TB-VPUB ngày 06/10/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2464/TTr-SXD ngày 03/10/2023, kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 2463/BC-SXD ngày 03/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch, dịch vụ phía Tây (PK5) 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 đô thị, du lịch, dịch vụ phía Tây (PK5) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng 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 đô thị - dịch vụ - du lịch, vui chơi giải trí tập trung tại phía Tây Bắc đô thị Kim Bảng với dự án sân golf Tượng Lĩnh làm hạt nhân phát triển.

3.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích khoảng: 2.022 ha. Trong đó:

+ Diện tích trực tiếp lập quy hoạch khoảng 1.905 ha;

+ Diện tích cập nhật các đồ án quy hoạch khoảng 117 ha (*Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực các xã: Lê Hồ, Đại Cương, Nguyễn Úy thuộc huyện Kim Bảng phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 30/11/2021*).

- Quy mô dân số: đến năm 2030 khoảng 40.810 người (*trong đó dân số hiện trạng khoảng 20.800 người*).

- Quy mô dân số: đến năm 2040 khoảng 53.000 người.

3.4. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính các xã Nguyễn Úy, Tượng Lĩnh, Tân Sơn, huyện Kim Bảng. Vị trí cụ thể, như sau:

- Phía Bắc giáp huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;
- Phía Nam giáp Khu du lịch Quốc gia Tam Chúc;
- Phía Đông giáp các phân khu PK2, PK3;
- Phía Tây giáp huyện Ứng Hòa và huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

4. Cơ cấu sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm nhà ở	168,98	8,36
2	Đất hỗn hợp (nhóm nhà ở và dịch vụ)	160,41	7,93
3	Đất dân cư hiện trạng(*)	147,62	7,30
3.1	Đất làng xóm đô thị hóa	120,48	5,96
3.2	Đất dân cư trong hành lang thoát lũ	27,14	1,34
4	Đất y tế	10,92	0,54
4.1	Y tế cấp đô thị	8,37	0,41
4.2	Y tế cấp đơn vị ở	2,55	0,13
5	Đất văn hoá đơn vị ở	7,99	0,40
6	Đất thể dục thể thao	146,31	7,24
6.1	TDTT cấp đô thị	138,50	6,85
6.2	TDTT cấp đơn vị ở	7,81	0,39
7	Đất giáo dục	26,86	1,33
7.1	Trường THPT	2,12	0,10
7.2	Trường trung học cơ sở	8,09	0,40
7.3	Trường tiểu học	9,35	0,46
7.4	Trường mầm non	7,29	0,36
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	177,98	8,80
8.1	Cây xanh cấp đô thị	159,82	7,90
8.2	Cây xanh cấp đơn vị ở	18,15	0,90
9	Đất cây xanh chuyên dụng	36,94	1,83
10	Đào tạo, nghiên cứu	3,01	0,15
11	Đất cơ quan	1,31	0,07
12	Đất dịch vụ, thương mại (không bao gồm dịch vụ du lịch)	74,86	3,70
12.1	Đất dịch vụ, thương mại cấp đô thị	60,70	3,00
12.2	Đất dịch vụ, thương mại cấp đơn vị ở	14,16	0,70

STT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
13	Đất dịch vụ - du lịch	60,48	2,99
14	Đất di tích, tôn giáo	45,68	2,26
15	Đất an ninh	133,04	6,58
16	Đất quốc phòng	56,77	2,81
17	Đường giao thông	291,13	14,40
18	Đất bãi đỗ xe	14,55	0,72
19	Đất nghĩa trang	4,17	0,21
20	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	10,79	0,53
21	Đất sản xuất nông nghiệp	165,53	8,19
22	Đất lâm nghiệp, đồi núi tự nhiên	134,56	6,65
23	Hồ, ao đầm	61,40	3,04
24	Sông, suối, kênh rạch	83,80	4,14
Tổng cộng		2.022,00	100,00

* Ghi chú: Diện tích đất dân cư hiện trạng 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 các ô 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. Xây dựng mới các bệnh viện, phòng khám đa khoa, trung tâm y tế.... 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.

- Bố trí quỹ đất công cộng phục vụ một số công trình dự kiến di chuyển về khu vực như: Trung tâm điều trị nghiện ma túy và phục hồi chức năng tâm thần tỉnh (khu vực phía Tây Bắc giáp cầu Tân Lang), Bệnh viện phong tỉnh Hà Nam (khu vực phía Nam trại giam Hà Nam).

- 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 kẹt trong khu dân cư hiện hữu hạn chế 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, thể dục thể thao cấp đô thị được bố trí thành các công viên cây xanh lớn (*khu vực sân golf Tượng Lĩnh*), tập trung và các dải, tuyến 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 đặc biệt và có quy mô lớn phục vụ đô thị, một số khu công viên cây xanh có quy mô trung bình 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; các công viên này chủ yếu là cây xanh, 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: 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:

- 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 dọc QL.38, đường vành đai 5 vùng Thủ đô giáp sân golf Tượng Lĩnh, khu vực cầu Tân Lang thuộc địa bàn xã Tân Sơn, khu vực giáp sông Nông Giang phía Bắc xã Nguyễn Úy*). Bố trí các loại hình nhà ở biệt thự, liên kế tầng cao 3÷5 tầng; nhà ở công nhân, nhà ở xã hội (*dự kiến tại phía Tây KCN Kim Bảng 2 phục vụ phát triển các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn*) tầng cao 2÷12 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa 60%.

- Đối với 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, chủ yếu là công trình thấp tầng, nhiều sân vườn... Tạo ra các vùng đệm chuyển tiếp về không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 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 1,18÷12,37ha. 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 (*lô HH-1 ÷ HH-13 khu vực phía Bắc xã Nguyễn Úy, lô HH-22 ÷ HH-27 phía Bắc sân golf Tượng Lĩnh và lô HH-38÷HH-45 khu vực đường cầu Tân Lang*) bố trí các chức năng khách sạn 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 (*HH-28 ÷HH-36 dọc theo đường vành đai tiếp giáp sân golf Tượng Lĩnh, HH-14÷HH-21 dọc QL.38 và trong khu vực lõi cây xanh mặt nước địa bàn xã Nguyễn Úy*) 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) Trụ sở 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 và định hướng khi hình thành các phường. Bổ sung quỹ đất để bố trí thêm các công trình khi có nhu cầu.

f) Giáo dục:

- Ngoài các trường trung học phổ thông hiện có khu vực lân cận, bổ sung 01 trường trung học phổ thông tại địa bàn xã Nguyễn Úy đảm bảo theo định hướng quy hoạch chung đô thị, bổ sung cho mạng lưới các trường trung học phổ thông đạt chỉ tiêu theo quy hoạch và phục vụ nhu cầu dân cư trong khu vực.

- 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.

- Đất đào tạo, nghiên cứu được bố trí tại khu vực phía Tây Nam sân golf Tượng Lĩnh thuộc địa bàn xã Tân Sơn nhằm mục tiêu đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị Kim Bảng, đặc biệt là nhu cầu của các khu công nghiệp trên địa bàn.

g) 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.

- Khu vực trại giam Nam Hà được cập nhật trên cơ sở hiện trạng dự án. Chức năng sử dụng và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được cụ thể theo các quy định riêng của ngành và theo dự án đã được phê duyệt.

h) Di tích, tôn giáo:

- Đối với đất di tích, danh lam thắng cảnh đã được công nhận, xếp hạng (*Danh lam thắng cảnh Bát cảnh sơn*) phạm vi, quy mô diện tích khoanh vùng các khu vực bảo vệ (*gồm vùng lõi và vùng đệm*) theo Biên bản của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập quy hoạch chi tiết, lập dự án, cải tạo, xây dựng tuân thủ theo quy định của pháp luật và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Đối với đất di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh 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.

i) Khu dịch vụ- du lịch:

Đối với khu dịch vụ - du lịch cần tận dụng cảnh quan tự nhiên hiện hữu được định hướng du lịch sinh thái, thể dục thể thao (*sân golf Tượng Lĩnh*) kết hợp mô hình chăm sóc sức khỏe, nghỉ dưỡng phục vụ dân cư và khách vãng lai (*khu vực xã Nguyễn Úy*).

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

- Bố trí hành lang an toàn đường điện (*500kV, 220kV, 110kV 35kV, 10kV*), hành lang bảo vệ đường bộ, đề điều đảm bảo theo quy định hiện hành.

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

4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc toàn phân khu được xác định trên cơ sở mạng lưới đường cấp đô thị kết hợp với các yếu tố cảnh quan đặc thù trong khu vực. Các khu chức năng chính được phân chia trên cơ sở các đường giao thông chính (*đường vành đai 5 vùng Thủ đô, QL.38, đường nối cầu Tân Lang, đường nối vành đai 4- vành đai 5 ...*), các đặc trưng về tính chất (*phát triển đô thị, trung tâm phường, khu du lịch, chăm sóc sức khỏe...*) 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. Cụ thể:

a) 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 các sông, 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 các sông (*sông Đáy, sông Nông Giang*), hồ điều hòa, mặt nước, 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....

b) Tổ chức không gian tầng cao trong phân khu:

- Công trình cao 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.

c) Tổ chức không gian các khu chức năng:

- Các công trình cơ quan hành chính, y tế, văn hóa, giáo dục: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường, chỉ giới xây dựng 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.

- 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, lùi 5m so với các cạnh còn lại của lô đất. Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%, chiều cao công trình tối đa 15 tầng.

- Sân golf Tượng Lĩnh: Khai thác các lợi thế về vị trí để tổ chức các loại hình thể thao và vui chơi giải trí (*sân tập golf và câu lạc bộ*). Hạn chế các tác động về xây dựng cũng như làm biến dạng mặt bằng địa chất, thủy văn kết hợp trồng cây xanh, thảm cỏ nhằm tăng cường giá trị cảnh quan, môi trường cũng như tạo các không gian sinh thái cho khu vực.

- Khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp chăm sóc sức khỏe: Khai thác tiềm năng về cảnh quan không gian cây xanh, mặt nước, môi trường tự nhiên kết nhằm hình thành phát triển khu trung tâm dưỡng lão kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp và đô thị. Bố trí các công trình đa chức năng với chiều cao từ 5÷ 15 tầng dọc tuyến đường N0 với kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng trung bình, mật độ cây xanh lớn theo hướng xanh, sinh thái.

- Khu vực cầu Tân Lang, xã Tân Sơn được định hướng hình thành khu ở mới theo hướng sinh thái kết hợp dịch vụ, nghỉ dưỡng gắn với các điểm tham quan văn hóa, vui chơi giải trí. Lựa chọn các công trình có kiến trúc hòa nhập

với cảnh quan không gian cây xanh, mặt nước tự nhiên theo hướng xanh, sinh thái, bền vững.

- Bến xe Tượng Lĩnh được bố trí giáp QL.38 đảm bảo phục vụ nhu cầu của toàn đô thị Kim Bảng.

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 Nông Giang, sông Đáy, hệ thống ao hồ, kênh mương hiện hữu có quy mô lớn; hệ thống đồi núi phía Tây phân khu; sân golf Tượng Lĩnh tạo sự đa dạng về cảnh quan khu vực 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: Bao gồm các khu vực phát triển đô thị mật độ cao. Phát triển các khu vực văn phòng, nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, công trình vui chơi, giải trí. Phát triển khu vực nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại hình thành tuyến phố thương mại, dịch vụ, công viên tập trung. Các trục đường khu vực 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 vành đai 5 vùng Thủ đô, QL.38, đường nối cầu Tân Lang, đường nối vành đai 4-vành đai 5...*), 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: Khai thác tối đa không gian cây xanh mặt nước dọc sông Đáy, gắn kết với các không gian di tích văn hóa lịch sử và làng xóm cũ. 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 tiêu thoát nước, trạm xử lý nước thải tập trung, nhà máy nước...*) 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 15 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, sân vận động, nhà thi đấu thể thao, 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. Tùy 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:

Mạng lưới giao thông được thiết kế tuân thủ Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng được phê duyệt:

- Đường Vành Đai 5 thủ đô: Trên cơ sở quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng chính phủ là đường cao tốc 6 làn xe có bố trí tuyến đường gom song hành và đường đô thị hai bên.

- Đường quốc lộ 38 rộng 69m: Hè (6,0mx2) + Đường gom (7,5mx2) + GPC bên (6,5mx2) + Đường chính (12,0mx2) + GPC (5,0m).

- Đường nối vành đai 4 với vành đai 5 có mặt cắt rộng từ 48,0m ÷ 60,5m: Đoạn qua phân khu số 5 có bề rộng 58,5m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (8,5mx2) + GPC bên (1,5mx2) + Lòng đường (12,25mx2) + GPC (4,0m).

- Đường ĐT.498C có mặt cắt rộng 17,5m: Hè (5,0m) + Lòng đường (7,5m) + Hè (5,0m).

b) Giao thông cấp đô thị:

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 8,0m ÷ 69,0m gồm:

- Đường D5 có mặt cắt rộng từ 42,0m ÷ 69,0m:

+ Đoạn có tuyến điện 500KV đi song song có mặt cắt rộng 69m: Hè (Bx2) + Lòng đường (10,5mx2) + Phạm vi đất bố trí đường điện cao thế và hành lang.

+ Đoạn còn lại (không có tuyến điện 500KV đi song song) có mặt cắt rộng 42,0m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (10,5mx2) + GPC (11,0m).

- Đường N0 có mặt cắt rộng 42,0m: Hè (7,0mx2) + Lòng đường (11,25m x2) + DPC(5,5m).

- Đường N1 và đường TB-2 có mặt cắt rộng 27,0m: Hè (6,0mx2) + Lòng đường (15,0m).

- Đường N2 có mặt cắt rộng 36,0m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (10,5mx2) + DPC(5,0m).

- Đường D5-6 có mặt cắt rộng 24,0m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (14,0m).

- Đường D6, D6-7 có mặt cắt rộng 20,5m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (10,5m).

- Đường nối cầu Tân Lang có mặt cắt rộng 42,0m: Hè (5,0mx2) + Lòng đường (10,5mx2) + GPC (11,0m).

c) Giao thông cấp khu vực, nội bộ:

- Hệ thống đường cấp khu vực: 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 8,0m ÷ 42,0m.

- Các tuyến đường qua khu dân cư hiện trạng mà khó khăn trong việc bố trí hệ thống hè đường, khi có điều kiện cải tạo chỉnh trang, tùy tình hình thực tế

hiện trạng sẽ đề xuất phương án cụ thể về quy mô hệ đường nhằm đảm bảo mục tiêu cải tạo chỉnh trang nhưng không làm ảnh hưởng lớn đến các công trình hiện hữu trong khu dân cư hiện trạng đang sinh sống ổn định.

d) Công trình đầu mối:

- Bến xe, bãi đỗ xe:

+ Bố trí bến xe Tượng Lĩnh được bố trí phía Bắc tuyến đường QL.38 có quy mô 2,0ha, đảm bảo phục vụ nhu cầu của khu vực phía Tây Bắc đô thị Kim Bảng.

+ 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 đô thị:

+ Tổ chức các nút giao khác mức (*nút giao giữa đường VD5 với đường QL.38, đường D5; nút giao giữa đường QL.38 với đường nối tuyến đường VD4-VD5*). Vị trí và quy mô sẽ được cụ thể hóa tại đồ án chi tiết và dự án triển khai tại khu vực.

+ Các nút giao chính cùng mức trên các tuyến đường giao thông cấp đô thị và cấp khu vực (*nút giao với tuyến QL.38, đường nối VD4-VD5, đường D5 và đường D5-6; 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.

+ Các nút giao nội bộ trong khu vực được bố trí biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

- Giao thông thủy:

+ Bố trí hệ thống kè dọc sông Đáy (*kết hợp với các dự án cải tạo luồng, lạch, nạo vét lòng sông của các cơ quan có liên quan*) phục vụ du lịch, sản xuất nông nghiệp và thông thương theo chiều dọc sông.

+ Bố trí 01 vị trí cảng, bến thủy nội địa tại xã Tân Sơn (*Vị trí cảng Việt San*), đáp ứng nhu cầu phát triển thương mại dịch vụ, du lịch trên cơ sở tuân thủ quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (*Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021*).

- 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: Xây dựng mới cầu Tân Lang đảm bảo phù hợp định hướng và kết nối giao thông theo quy hoạch chung.

e) Chỉ giới xây dựng:

+ Tuyến đường vành đai 5 vùng Thủ đô: Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 20,0m; đối với công trình công cộng, cơ quan lùi tối thiểu 10,0m, công trình thấp tầng lùi tối thiểu 3,0m (*chỉ giới các cạnh còn lại của lô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình phải đảm bảo các quy định*).

+ Tuyến đường 27,0m÷42,0m: Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị, công trình công cộng, thương mại dịch vụ chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0 m; 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 10,0m; 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 đồi núi cao 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 +7,2m, 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 có cao độ từ +3,9m ÷ +202,0m, sẽ thực hiện chuyển tiếp dần cao độ, kết nối với khu vực trên thông qua các tuyến đường giao thông kết hợp các giải pháp gia cố taluy, tạo các cấp địa hình khác nhau trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch. Khu vực tiếp giáp với đồi núi cao, giải pháp bố trí các mương, rãnh hở hoặc tường chắn nước bao quanh đảm bảo hạn chế xói lở và tiêu thoát nước.

- Khu vực khai thác khoáng sản (*ngoài phạm vi vùng bảo vệ của Danh lam thắng cảnh Bát cảnh Sơn theo Quyết định số 402/QĐ-BVHTTDL ngày 24/02/2023 của Bộ Văn hóa, thể thao và du lịch và vùng bảo vệ cảnh quan sân golf theo Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam*) trên cơ sở thời hạn khai thác, cốt kết thúc khai thác theo các Giấy phép được UBND tỉnh cấp thực hiện hoàn thổ, tạo mặt bằng để thu hút đầu tư theo quy hoạch.

- Các khu vực không khai thác xây dựng, giữ nguyên hiện trạng: Tận dụng quỹ đất nông nghiệp còn lại vào mục đích điều tiết nước mưa cho các khu dân cư trên địa bàn huyện.

- 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:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng hoàn toàn.

- Khu vực thuộc lưu vực 3 vùng tiêu nước tả Đáy và lưu vực 1 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. Phân chia thành 5 tiểu lưu vực thoát nước chính:

+ Tiểu lưu vực 1 (*Khu vực phía Bắc tuyến đường QL.38*): Nước mưa được thu gom thoát vào hệ thống kênh PK, và hệ thống mặt nước của khu vực sau đó một phần thoát ra sông Nông Giang (*thông qua trạm bơm Hoàng Long*) và một phần thoát ra sông Đáy (*thông qua trạm bơm Quế I, Quế II, Quế III*).

+ Tiểu lưu vực 2 (*Khu vực phía Nam đường QL.38, phía Đông Bắc sân Golf Tượng Lĩnh*): Nước mưa được thu gom thoát vào kênh PK10, và kênh PK10-3 sau đó dẫn về Trạm bơm Tân Sơn và Tân Sơn 2 và được bơm thoát ra sông Đáy.

+ Tiểu lưu vực 3 (*Khu vực Phía Tây Bắc xã Tượng Lĩnh*): Nước mưa được thu gom thoát về sông Đào và chảy ra sông Đáy.

+ Tiểu lưu vực 4 (*Khu vực phía Tây Nam sân Golf Tượng Lĩnh*): Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước của khu vực, theo độ dốc địa hình thoát về sông Đáy bằng hệ thống cửa xả (*có cánh phai điều tiết*).

+ Tiểu lưu vực 5 (*Khu vực phía Tây Nam sông Đáy*): Nước mưa được thu gom thoát về sông Đáy.

- 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 D600÷D2000, mặt nước tại các vị trí qua đường được thiết kế bằng cống hộp BTCT kích thước BxH từ 2x2mx2,5m÷2x3mx3m. Rãnh thoát nước được bố trí trên các tuyến đường trong các khu dân cư hiện trạng và thoát vào cống thu nước bao quanh khu dân cư. Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ($I_{min} > I/D$).

- Tuyến kênh PK10 từ QL.21 đến trạm bơm Tân Sơn 2 là kênh hở có độ rộng đáy từ 3÷10m đi dọc theo tuyến đường phía Đông Sân golf Tượng Lĩnh được cập nhật theo dự án riêng. Tuy nhiên tuyến kênh nằm trong khu vực có lợi thế để phát triển đô thị có yêu cầu về không gian kiến trúc cảnh quan, do đó cần có giải pháp tôn tạo cảnh quan hai bên bờ kênh hoặc ngầm hóa và được cụ thể trong quá trình nghiên cứu quy hoạch chi tiết hoặc đề xuất dự án tại khu vực. Tuyến kênh tưới I3-2-5 được hoàn trả bằng tuyến cống hộp 2mx3m đi dọc theo trục đường D5-6.

- Hệ thống công trình đầu mối: trạm bơm Tân Sơn công suất 1,39m³/s, trạm bơm Tân Sơn 2 công suất 11,11m³/s, trạm bơm Hoàng Long công suất 2,4m³/s phục vụ tiêu thoát nước động lực cho khu vực khi nước sông lên cao.

- Hệ thống hồ cảnh quan: gồm các hồ hiện trạng (*khu vực đền Đức Thánh Tiên Ông, khu vực thôn Phù Đê*) và các hồ nhân tạo bố trí trong các khu vực cây xanh công viên, khu vực trạm bơm công trình đầu mối phục vụ tiêu thoát nước và tạo cảnh quan xanh mát cho đô thị.

6.3. Quy hoạch cấp nước

a) Nguồn cấp:

- Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng 48.800m³/ngày đêm.

- Sử dụng nguồn nước sông Đáy thông qua các Nhà máy nước Tân Sơn 1, Tân Sơn 2, và nguồn nước sông Hồng thông qua Nhà máy nước sông Hồng, điểm đầu từ đường ống D400mm, D600mm đặt trên hệ tuyến đường QL.38, tuyến ống D400mm dọc theo đường vành đai 5 vùng Thủ đô và các tuyến ống khác theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng.

b) Hệ thống cấp nước:

- Nhà máy nước: Xây dựng nhà máy nước Tân Sơn (*công suất 15.000m³/ngày*) và Tân Sơn 2 (*công suất 15.000m³/ngày*).

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: Thiết kế dạng mạng vòng (*áp dụng cho tuyến chính cấp cho các khu chức năng*) bố trí trên vỉa hè, các tuyến ống truyền dẫn và phân phối sử dụng ống cấp nước có đường kính từ D110mm ÷ D400mm.

- 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 > D110mm, 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 sử dụng điện: khoảng 172 MVA.

- Lấy từ trạm 110kv Kim Bảng và trạm 110kv Kim Bảng 2 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 thế 110KV, 220KV, 500KV tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị Kim Bảng và đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn lưới điện Quốc Gia theo quy định của ngành điện.

- Lưới điện trung thế 10kV, 22kV, 35kV:

+ Lưới điện 35 kV, 10kV hiện trạng từng bước được cải tạo và chuẩn hóa cấp điện áp 22KV được đi ngầm trên hè dọc 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: 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.

Số lượng, vị trí, công suất các trạm biến áp, tuyến cáp ngầm cao thế có thể được điều chỉnh, bổ sung theo các yêu cầu về chuyên ngành cấp điện và được điều chỉnh theo quy hoạch chuyên ngành được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời sẽ được cụ thể hóa trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

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 giăng 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 25.700 m³/ngày.đêm.

- Hướng thoát nước chính từ Tây sang Đông, thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải TXLNTSH-3 (công suất 15.000m³/ngày.đêm phía Đông khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Lê Hồ) theo Quy hoạch chung và trạm xử lý nước thải thuộc phân khu số 3 (công suất 3.650 m³/ngày.đêm thuộc địa bàn xã Nguyễn Úy). Một phần nước thải được xử lý tại các trạm có công suất nhỏ của từng khu vực do cập nhật theo đồ án riêng được phê duyệt (khu vực sân golf Tượng Lĩnh) hoặc khu vực xa trung tâm đô thị (khu vực thôn Tân Lang xã Tân Sơn). Các khu vực dân cư nhỏ lẻ nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Công thoát nước thải tự chảy: dùng công tròn $\varnothing 300\div\varnothing 400\text{mm}$ 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 công 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 công được lấy theo độ dốc của đường giao thông.

- Trạm bơm chuyển bậc: Bố trí các trạm bơm chuyển bậc tại khu vực có quỹ đất hạ tầng kỹ thuật và cây xanh cảnh quan nhằm giảm độ sâu chôn cống và dẫn nước thải qua hệ thống mặt nước cảnh quan dẫn nước thải về trạm xử lý sinh hoạt TXLNTSH-3 theo quy hoạch chung được duyệt và về các trạm xử lý phân tán của các khu vực.

- Trạm xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt XLNTSH-3 theo quy hoạch chung được duyệt, trạm xử lý nước thải khu vực phân khu số 3 công suất 3.650 m³/ngày.đêm và các trạm nhỏ lẻ khu vực sân golf Tượng Lĩnh (*TXL số 1 công suất 65m³/ngày.đêm và TXL số 2 công suất 210m³/ngày.đêm*), khu vực thôn Tân Lang, xã Tân Sơn (*công suất 2.500 m³/ngày.đêm*). 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.

- 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. Hệ thống 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.

- Tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc: khoảng 47.200 thuê bao.

- Dây điện thoại, internet và truyền hình cáp được đi đi ngầm trong mương cáp trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông. Hệ thống công trình viễn thông thụ động ưu tiên bố trí trong các khu vực cây xanh công viên công cộng, bãi đỗ xe tập trung... không bố trí trong các khu dân cư hiện trạng và không phù hợp với chức năng sử dụng công cộng. Chi tiết cụ thể theo quy hoạch chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

6.8. Quản lý chất thải và nghĩa trang

a) Chất thải rắn:

- 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 gắn 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.

- Tổng khối lượng chất thải rắn của toàn khu vực khoảng: 41 tấn/ngày.

- 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 các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có không phù hợp quy hoạch được di dời, quy tập đến khu vực nghĩa trang tập trung của đô thị, đảm bảo phù hợp với các chủ trương có liên quan.

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 các tuyến đường trục chính đô thị trong phạm vi phân khu, các tuyến đường gom đường cao tốc, quốc lộ đi qua địa bàn, các tuyến đường D5, đường nối VĐ4 và VĐ5 đường song hành hai bên tuyến đường vành đai 5 vùng thủ đô, cầu Tân Lang làm cơ sở tạo động lực phát triển, tạo sự chủ động trong việc đầu nối.

- Xây dựng Nhà máy nước Tân Sơn 1, 2 và đường ống cấp nước truyền dẫn để kết nối các nhà máy nước sạch trên địa bàn, đảm bảo cung cấp nước ổn định, an toàn; xây dựng bổ sung trạm bơm Tân Sơn 2, nạo vét, gia cố trục kênh tiêu PK10.

- Hoàn thiện hệ thống quy hoạch thoát nước đầu mối, bao gồm các trạm bơm chính, hệ thống hồ điều hòa và mạng lưới kênh, đường ống thoát nước chính. Nạo vét sông Nông Giang, sông Đáy, hệ thống mương tiêu chính của đô thị tạo điều kiện tự chảy cho hệ thống thoát nước trong giai đoạn chưa xây dựng hoàn thiện các trạm bơm.

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 (*sân Golf Tượng Lĩnh và khu dịch vụ, vui chơi giải trí xung quanh*), 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. Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở nhằm đáp ứng các tiêu chí đô thị loại IV theo Chương trình phát triển đô thị Kim Bảng, đảm bảo phù hợp với lộ trình đầu tư các khu vực phát triển đô thị trên địa bàn đô thị.

- Đầu tư xây dựng các khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án theo quy hoạch.

7.3. Dự án hạ tầng kinh tế:

Phát triển một số khu trung tâm dịch vụ thương mại có quy mô lớn nằm dọc trục đường vành đai 5 vùng Thủ đô, đường QL.38, tuyến đường kết nối liên vùng D5 theo quy hoạch chung.

Điều 2. 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 đô thị, du lịch, dịch vụ phía Tây (PK5) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam*”.

Điều 3. 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.

2. Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan: tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch phân khu được duyệt theo quy định. Tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

- Tổ chức lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị để trình duyệt theo quy định làm cơ sở đầu tư đồng bộ về hạ tầng đô thị.

- Kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng cho tổ chức, cá nhân theo đúng nội dung đề án đã được phê duyệt.

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

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 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 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, NN-TNMT, TH;
- Lưu VT, GTXD_(T).

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

Nguyễn Anh Chúc

