

Số: /QĐ-UBND Hà Nam, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thuộc địa bàn xã Lê Hồ và xã Nguyễn Úy, huyện Kim Bảng (KB-DT.06.22.4)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc năm 2019; Luật Nhà ở năm 2023;

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 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm 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;

Căn cứ Quyết định số 1686/QĐ-TTg ngày 26/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; 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; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000; Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 về việc ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam; Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực các xã Lê Hồ, Đại Cương, Nguyễn Úy thuộc huyện Kim Bảng; Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Bắc (PK3) thuộc Quy hoạch

chung đô thị Kim Bảng; Quyết định số 1645/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 về việc đính chính nội dung Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Bắc (PK3) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng; Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 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 và Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của UBND tỉnh về phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực các xã Đại Cường, Lê Hồ, Nguyễn Úy huyện Kim Bảng; Quyết định số 506/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 về việc đính chính nội dung Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Bắc (PK3) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng; Quyết định số 1679/QĐ-UBND ngày 07/09/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới thuộc địa bàn xã Lê Hồ và xã Nguyễn Úy, huyện Kim Bảng (KB-DT.06.22.4); Quyết định số 521/QĐ-UBND ngày 11/04/2024 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới thuộc địa bàn xã Lê Hồ, xã Nguyễn Úy, huyện Kim Bảng (KB-DT.06.22.4); Quyết định số 1203/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thuộc địa bàn xã Lê Hồ, xã Nguyễn Úy, huyện Kim Bảng (KB-DT.06.22.4);

Căn cứ Kết luận của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị giao ban tuần 51 (tại Thông báo số 4679/TB-VPUB ngày 19/12/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 3641/TTr-SXD ngày 12/12/2024, kèm theo Báo cáo thẩm định số 3640/BC-SXD ngày 12/12/2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thuộc địa bàn xã Lê Hồ và xã Nguyễn Úy, huyện Kim Bảng (KB-DT.06.22.4), với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thuộc địa bàn xã Lê Hồ và xã Nguyễn Úy, huyện Kim Bảng (KB-DT.06.22.4).

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Long-Lands.

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

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực các xã Lê Hồ, Đại Cường, Nguyễn Úy thuộc huyện Kim Bảng.

- Hình thành một khu đô thị mới khang trang, đồng bộ hệ thống hạ tầng, có kiến trúc cảnh quan đẹp, hài hòa giữa khu phát triển mới và khu dân cư hiện hữu, tạo không gian sống và làm việc hiện đại.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở; góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng đô thị Kim Bảng, phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

3.2. Tính chất: Là khu đô thị mới có không gian kiến trúc cảnh quan đẹp và hệ thống hạ tầng đồng bộ, tạo không gian sống và làm việc hiện đại.

3.3. Vị trí, phạm vi lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Lê Hồ và xã Nguyễn Úy, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (*phường Lê Hồ và xã Nguyễn Úy, thị xã Kim Bảng được thành lập tại Nghị quyết số 288/NQ-UBTVQH15 ngày 14/11/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội*), cụ thể:

- Phía Bắc: giáp Quốc lộ 38;

- Phía Nam: giáp đất cây xanh cách ly khu công nghiệp, đất cây xanh đô thị, đất nhóm nhà ở mới, đất hỗn hợp (nhóm nhà ở và dịch vụ), đất đào tạo nghiên cứu và đất giáo dục theo quy hoạch;

- Phía Đông: giáp đất bãi đỗ xe, đất giáo dục, kênh PK và đất cây xanh sử dụng công cộng theo quy hoạch;

- Phía Tây: giới hạn bởi đường D5-6 theo quy hoạch.

3.4. Quy mô:

- Quy mô diện tích: khoảng 52,1ha (521.000m²).

- Quy mô dân số: khoảng 5.868 người.

4. Các chỉ tiêu đạt được của đồ án

- Đất đơn vị ở bình quân (*bao gồm đất nhà ở, đất công trình hạ tầng xã hội, đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở, nhóm ở, và đường giao thông cấp phân khu vực, nội bộ...*): 42,6m²/người (*chỉ tiêu từ 28÷45m²/người*).

- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở (cụ thể hóa Quy hoạch phân khu được duyệt):

+ Trường mầm non: 21,2m²/cháu (*chỉ tiêu tối thiểu 12m²/ cháu*);

+ Y tế: 4.553,80 m²/trạm (*diện tích tối thiểu 500m²/trạm*);

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở, nhóm ở (*không kể cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị*): 4,7m²/người (*chỉ tiêu tối thiểu 2m²/người*);

- Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

Chức năng sử dụng của các lô đất đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt; không gian cảnh quan được bố cục theo từng khu, lấy không gian cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (*giữa khu vực nghiên cứu*) là trung tâm của khu đô thị; không gian thấp tầng làm không gian chuyển tiếp, không gian cao tầng là công trình dịch vụ khu vực phía Đông (công trình điểm nhấn theo quy hoạch phân khu), cụ thể:

- Công trình dịch vụ tại khu vực phía Đông (*tại nút giao QL.38 với đường nối hai đường vành đai 4 vành đai 5*) được xác định từ đồ án quy hoạch phân khu là công trình điểm nhấn cho khu đô thị, tầng cao tối đa 10 tầng và tối đa 01 tầng hầm, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Các công trình hạ tầng xã hội (*Nhà văn hóa, trạm y tế, trường mầm non*) được cụ thể hóa từ quy hoạch phân khu được phê duyệt. Bố trí kết hợp với không gian cây xanh, mặt nước bố trí tại trung tâm các khu ở, tăng cường gắn kết cộng đồng và phục vụ nhu cầu dân cư tại khu đô thị và một phần dân cư lân cận; tầng cao từ 01- 02 tầng (*02 tầng đối với trạm y tế, trường mầm non, 01 tầng đối với nhà văn hóa*), mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Các nhóm nhà ở mới phát triển tập trung, phân bố đều trong toàn khu đô thị, bố trí đa dạng loại hình nhà ở (*biệt thự, liên kề*) đáp ứng nhu cầu nhà ở tại khu vực. Các nhóm nhà ở bố trí theo dạng ô bàn cờ; tầng cao 03 tầng đối với nhà ở biệt thự, 04 tầng đối với nhà ở liên kề, mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ tuân thủ quy định tại Bảng 2.8 QCVN01:2021/BXD.

- Các khu cây xanh, mặt nước: ngoài khu vực cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng cấp đô thị được bố trí tại trung tâm khu đô thị, cây xanh đơn vị ở được phân bố tại các nhóm nhà ở, cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (*vườn hoa, cây xanh phía sau các dãy nhà ở biệt thự*) được bổ sung trong nhóm ở mới nhằm tăng cường không gian xanh cho đô thị, tạo không gian cảnh quan, phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, luyện tập thể dục thể thao trong khu ở; tại các khu vực cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị, đơn vị ở bố trí đường dạo, sân chơi, sân thể thao, chòi nghỉ, nhà vệ sinh, bãi đỗ xe,... sử dụng chung cho cả đô thị, tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Bãi đỗ xe: được bố trí phân tán trong các khu nhà ở đảm bảo nhu cầu, phạm vi phục vụ, tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 10%; các công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ, phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe theo nhu cầu sử dụng.

- Khu công trình hạ tầng kỹ thuật khác (*hành lang công trình hạ tầng kỹ thuật*) được bố trí phía sau các dãy nhà ở liên kề đảm bảo thông gió, ánh sáng, khoảng cách an toàn về phòng cháy chữa cháy và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau nhà.

- Khu đất di tích, tôn giáo (*bao gồm đất tôn giáo, đất nông nghiệp và đất*

khác), chức năng sử dụng đất trong đồ án xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp cho các cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng. Bố trí bổ sung cây xanh sử dụng công cộng quanh khu vực đảm bảo không gian sinh hoạt chung của người dân, các chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng công trình, chỉ giới xây dựng sẽ được các cơ quan chức năng có thẩm quyền sẽ xem xét và phê duyệt theo dự án riêng dựa trên các yếu tố như an toàn, thẩm mỹ và phù hợp với cảnh quan xung quanh, tôn trọng các giá trị văn hóa, lịch sử.

- Cây xanh chuyên dụng (*cây xanh cách ly khu vực nghĩa trang, cây xanh cách ly tuyến điện cao thế*) tạo không gian đệm giữa khu dân cư với các tuyến điện cao thế và hạn chế ảnh hưởng từ khu vực nghĩa trang hiện trạng.

- Mặt nước, khu vực kênh PK, I3-2-12 hiện trạng, kênh I3-2 hoàn trả, kênh giữa hành lang tuyến điện cao thế,... xây dựng bờ kè (*phương án sẽ được cụ thể ở giai đoạn lập dự án*); kết hợp với trồng cây xanh xung quanh tạo cảnh quan chung cho toàn đô thị đồng thời phụ trợ cho việc tiêu thoát nước trên toàn khu vực.

- Khu nghĩa trang hiện trạng: được đóng cửa, xây tường rào và trồng cây xanh xung quanh, đảm bảo yêu cầu cảnh quan và an toàn về môi trường; về lâu dài, khi có điều kiện phù hợp kiến nghị từng bước di dời về nghĩa trang tập trung của huyện Kim Bảng, chuyển đổi thành công viên cây xanh cảnh quan khu ở.

- Các chỉ tiêu mật độ, tầng cao,... được xác định trên cơ sở đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch cấp trên và QCVN 01:2021/BXD, các đề xuất cụ thể khi thực hiện dự án phải đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành khác có liên quan.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Dự án Khu đô thị mới thuộc địa bàn xã Lê Hồ và xã Nguyễn Úy, huyện Kim Bảng (KB-DT.06.22.4)	500.006,66	95,97
1	Đất nhà ở	147.541,39	28,32
1.1	Đất nhà ở liền kề	133.438,60	25,61
1.2	Đất nhà ở biệt thự	14.102,79	2,71
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	63.899,31	12,26
2.1	Đất văn hoá	4.296,10	0,82
2.2	Đất y tế	4.553,80	0,87
2.3	Đất trường mầm non	5.486,29	1,05
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	49.563,12	9,51
a	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	21.857,66	4,20
b	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở, nhóm ở	27.705,46	5,32
3	Đất công trình dịch vụ	14.787,81	2,84

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
4	Đất di tích, tôn giáo	6.856,05	1,32
5	Đất nông nghiệp, ao hồ hiện trạng do cơ sở tôn giáo quản lý, sử dụng	5.278,17	1,01
6	Đất cây xanh chuyên dụng (<i>cây xanh cách ly</i>)	19.277,53	3,70
7	Đất giao thông	180.478,96	34,64
8	Đất bãi đỗ xe	7.895,16	1,52
9	Đất nghĩa trang	6.434,84	1,24
10	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (<i>Hạ tầng kỹ thuật sau lô</i>)	15.311,09	2,94
11	Hồ, ao, đầm	13.666,69	2,62
12	Kênh, rạch	18.579,66	3,57
II	Dự án Đầu tư xây dựng cầu Tân Lang và tuyến đường liên kết vùng	20.993,34	4,03
Tổng cộng		521.000,00	100,00

Ghi chú:

- Phần diện tích tuyến đường D5 (thuộc Dự án Đầu tư xây dựng cầu Tân Lang và tuyến đường liên kết vùng được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1987/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 đang thi công) được xác định trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch để đảm bảo nghiên cứu tổng thể, đồng bộ hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

- Phần đất nông nghiệp, ao hồ hiện trạng do cơ sở tôn giáo quản lý, sử dụng được quản lý theo hiện trạng và các quy định của pháp luật về tôn giáo, quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

6. Thiết kế đô thị:

- Cảnh quan đô thị dọc trục đường cấp đô thị (tuyến đường QL.38 phía Bắc, đường D5 rộng 42,0m đi qua giữa khu đô thị, D5-6 rộng 24,0m phía Tây), và các tuyến đường cấp khu vực (gồm đường TB-2 rộng 42,0 phía Nam khu đô thị, các tuyến đường TB-6, TB-8, TB-10, TT-1, TT-1A) được định dạng mặt đứng, khoảng lùi xây dựng, quy định về đường nét hình khối công trình kiến trúc tân cổ điển, hiện đại..., màu sắc tươi sáng; đảm bảo các tiêu chí về công năng, kinh tế, thẩm mỹ.

- Công trình điểm nhấn được xác định tại khu vực phía Đông (vị trí nút giao giữa đường QL.38 và đường nối hai tuyến đường vành đai 4 vành đai 5) theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt. Định hình thiết kế công trình phù hợp với tính chất sử dụng và tạo thụ cảm tốt, nâng cao giá trị thẩm mỹ cho toàn khu vực.

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực lập quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy chế quản lý kiến

trúc được phê duyệt; tổ chức không gian cảnh quan, kiến trúc, chiều cao công trình của từng lô đất được cụ thể trong quy định quản lý theo đồ án và thực hiện theo dự án riêng.

- Khoảng lùi công trình trên từng tuyến phố và nút giao thông tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt và QCVN 01:2021/BXD, đảm bảo sự thống nhất trên các tuyến, trục đường, xác định cụ thể tại phần quy hoạch giao thông và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Hình khối kiến trúc, đường nét, màu sắc của công trình phù hợp với tính chất của công trình và cảnh quan chung của khu vực, khuyến khích xây dựng công trình xanh, bền vững; sử dụng màu sắc tươi sáng cho công trình, vật liệu thống nhất đồng bộ trên các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch, đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của khu vực:

+ Các khối công trình dịch vụ cao tầng có hình khối kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng; tận dụng tối đa các mặt diện công trình, hướng nhìn tốt ra cảnh quan xung quanh. Phương án cụ thể được xác định trong quá trình thi tuyển kiến trúc công trình.

+ Các khối công trình hạ tầng xã hội (*Nhà văn hóa, trạm y tế, trường mầm non*) hình khối gọn gàng, kiến trúc phù hợp với công năng của công trình; tận dụng tối đa các hướng nhìn ra cảnh quan tự nhiên và các trục đường chính.

+ Khu vực các lô phố: Kết hợp hài hòa giữa các mảng không gian kiến trúc công trình với tổ chức không gian cây xanh trên các tuyến đường. Hình thức kiến trúc tân cổ điển, hiện đại,...tùy theo loại hình nhà ở, màu sắc, vật liệu thống nhất đồng bộ trên các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch, đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

+ Các kiến trúc nhỏ (*các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngòi, biển hướng dẫn, quảng cáo, cổng ra vào...*) có tạo hình đặc sắc, phù hợp với thuần phong mỹ tục, biểu trưng cho khu đô thị và khu vực.

- Hệ thống cây xanh mặt nước: cây xanh, hồ nước cảnh quan tại trung tâm đô thị và các công viên đơn vị ở được xác định là khu vực không gian mở của đô thị; các khu cây xanh vườn hoa kết hợp hồ nước (nếu có) tại các nhóm nhà ở, tạo không gian cảnh quan, góp phần nâng cao môi trường sống cho người dân. Cây xanh đường phố, cây xanh công viên, vườn hoa được lựa chọn trồng phù hợp mặt cắt hè đường, vị trí trồng và quy định hiện hành (*Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh*).

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Các tuyến đường cấp đô thị, cấp khu vực tuân thủ mặt cắt trong quy hoạch phân khu được duyệt, trong đó:

- Giao thông đối ngoại (đường QL.38 - đường trục chính đô thị) phía Bắc khu vực nghiên cứu rộng 69m, tuân thủ quy hoạch cấp trên và đảm bảo đồng bộ với dự án đường được triển khai.

- Giao thông cấp đô thị:

+ Đường liên khu vực (đường D5) rộng 42,0m: 2x5,0m (hè) + 2x10,5m (lòng đường) + 11,0m (DPC). Hè đường được bố trí dải cây xanh mở lối vào ra cho các dãy nhà liền kề đảm bảo các dãy nhà liền kề, nhà ở riêng lẻ xây mới không mở trực tiếp ra mặt đường theo quy định tại Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

+ Đường liên khu vực (đường D5-6) rộng 24,0m: 2x5m (hè) + 14,0m (lòng đường).

- Giao thông cấp khu vực:

+ Đường chính khu vực (đường TB-2) rộng 42,0m: 2x5,0m (hè) + 2x7,5m (lòng đường) + 17,0m (PC giữa kết hợp mương nước).

+ Đường khu vực (đường TB-6, TB-8, TB-10) rộng 17,0m: 2x5m (hè) + 7,0m (lòng đường).

+ Đường khu vực (TT-1A) rộng 13,5m: (3,5m+3,0m) (hè) + 7,0m (lòng đường).

+ Đường khu vực (TT-1) rộng 13,0m: (3,5m+2,5m) (hè) + 7,0m (lòng đường).

- Giao thông cấp nội bộ:

+ Đường phân khu vực (đường TB-7, TB-7A, TB-10A) rộng 17,0m: 2x5m (hè) + 7,0m (lòng đường).

+ Đường nhóm nhà ở (đường NB1.1 ÷ NB1.9; NB2.1 ÷ NB2.6; NB3.1 ÷ NB3.5) rộng 14,0m: 2x3,5m (hè) + 7,0m (lòng đường).

+ Đường nhóm nhà ở (đường hiện trạng cải tạo) rộng 5,0m ÷ 7,0m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Tuyến đường QL.38 chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m đối với công trình dịch vụ; lùi 3,0m đối với công trình thấp tầng (*nhà ở liền kề*).

+ Tuyến đường rộng 42m (đường D-5, TB-2) chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m đối với công trình y tế, lùi 3,0m đối với công trình thấp tầng (*nhà ở liền kề*).

+ Các tuyến đường còn lại chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10,0m đối với công trình dịch vụ; lùi tối thiểu 5,0m – 10,0m đối với công trình trường học, y tế, văn hóa; lùi 2,0m đối với công trình thấp tầng (*nhà ở liền kề, biệt thự*), bãi đỗ xe.

(Ngoài các quy định chỉ giới xây dựng trên các tuyến đường giao thông, các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ, công trình dịch vụ, công cộng phải đảm bảo

mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD).

- Hè phố: khuyến khích bố trí các đoạn dải trồng cây thiết kế theo hướng thoát nước bền vững tại một số khu vực phù hợp; đảm bảo tiếp cận sử dụng theo quy định tại QCVN 10:2024/BXD.

b) Nút giao thông: tổ chức nút giao cùng mức tại ngã ba, ngã tư giao cắt các tuyến đường, bố trí biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

c) Bãi đỗ xe: Xây dựng các bãi đỗ xe tập trung kết hợp chỗ đỗ xe dọc các tuyến đường. Các công trình dịch vụ, hạ tầng xã hội, bố trí đủ chỗ đỗ xe cho từng loại công trình theo quy định.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch cao độ nền

- Cao độ nền đảm bảo phù hợp cao độ được quy định trong đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực các xã Lê Hồ, Đại Cường, Nguyễn Úy thuộc huyện Kim Bảng và phù hợp với cao độ tiếp giáp khu vực hiện trạng.

- Cao độ tìm các tuyến đường giao thông từ +4,15m đến +4,80m; cao độ san nền hoàn thiện trong lô đất cao hơn tìm đường giao thông tại các vị trí tương ứng khoảng 0,1m; độ dốc san nền theo quy định, đảm bảo thoát nước nhanh chóng.

b) Quy hoạch thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được rà soát cập nhật phù hợp theo đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt, dự án đã triển khai tại khu vực.

- Hướng thoát nước chính từ Tây sang Đông, qua hệ thống cống thoát nước kết hợp hồ cảnh quan giữa khu đô thị thoát ra hệ thống kênh PK phía Đông và khu vực phía Bắc theo quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom trên các trục đường theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng cống tròn đường kính từ D300÷D2000 kết hợp hồ cảnh quan trong khu vực được đấu nối với hệ thống cống thoát nước chung có cánh phai điều tiết mực nước trong hồ và hệ thống rãnh B400, B600 thoát nước cho khu vực nghĩa trang và các công trình tôn giáo hiện trạng.

- Hoàn trả các tuyến kênh thủy lợi đảm bảo khả năng vận hành hệ thống: hoàn trả kênh tưới I3-2 bằng tuyến kênh hở hình thang, các đoạn qua đường, đoạn kết nối giữa kênh cũ và kênh mới bằng cống hộp BxH=2x(2x2,5)m; hoàn trả kênh tưới I3-2-12 bằng cống hộp BxH=1,5x1,5m; kênh PK các đoạn qua đường được hoàn trả bằng cống hộp BxH=2x(3x3)m (*Phương án hoàn trả có thể thay đổi khi triển khai dự án đảm bảo sự phù hợp với hiện trạng tưới tiêu tại thời điểm thực hiện, giải pháp kỹ thuật trên cơ sở thỏa thuận với cơ quan chức năng*).

7.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước ngày lớn nhất: khoảng 2.250 m³/ngđêm.
- Nguồn nước: từ nhà máy nước Sông Hồng cấp đến khu vực quy hoạch qua đường ống cấp nước truyền tải trên đường QL.38.
- Mạng lưới cấp sử dụng mạng vòng kết hợp với nhánh, ống cấp nước có đường kính từ $\Phi 50 \div \Phi 400$ mm.
- Cấp nước cứu hỏa sử dụng nguồn nước từ ống cấp nước có đường kính $\Phi 110$ trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách tối đa 150m/trụ và bố trí tại những vị trí nút giao thông, khu vực vườn hoa, công trình cao tầng. Bố trí thêm điểm lấy nước cứu hỏa tại hồ nước khu vực trung tâm đô thị.

7.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện trong khu vực lập quy hoạch khoảng 5,53MVA (*bao gồm điện cấp cho sinh hoạt, công trình công cộng, dịch vụ, khu công viên chủ đề, chiếu sáng đường giao thông và vườn hoa, bãi đỗ xe...*).
- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm biến áp 110kV Đồng Văn 4 (2x63MVA), Kim Bảng (2x63MVA) và Kim Bảng 2 (2x63MVA).
- Mạng lưới: gồm cấp trung thế, hạ thế, cấp điện chiếu sáng, tủ điện hạ áp và tủ điện chiếu sáng được thiết kế đồng bộ, cấp điện đi ngầm trong hào kỹ thuật dưới vỉa hè của các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng loại tiết kiệm năng lượng, đèn led. Chiếu sáng cảnh quan tuyến phố đi bộ, công viên, vườn dạo sẽ tiếp tục được cụ thể hoá trong các bước thiết kế tiếp theo.
- Đường điện cao thế 110kV hiện trạng được di chuyển đi giữa dải cây xanh cách ly kết hợp kênh tưới dọc theo tuyến đường D5-6 phía Tây dự án; đường dây trung thế 22kV hiện trạng được di chuyển đi ngầm trên hè các tuyến đường giao thông trong khu vực. Phương án cụ thể sẽ được thỏa thuận hiệp y với cơ quan quản lý có liên quan.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải của toàn khu khoảng 1.460 m³/ng.đêm.
- Hướng thoát nước: từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam thoát về trạm xử lý nước thải khu vực phía Đông Nam (*ngoài khu vực lập quy hoạch*), công suất 15.000m³/ngày. đêm.
- Sử dụng mạng lưới thoát nước thải riêng hoàn toàn, gồm công tự chảy D200 - D500 đi ngầm trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông và tuyến đường nội bộ phía sau các dãy nhà liền kề trong khu vực lập quy hoạch. Khu vực hiện trạng từng bước tách nước thải thu gom, đấu nối với hệ thống thoát nước thải của khu vực.

7.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

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

- Tổng nhu cầu thuê bao: 1.782 thuê bao.

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

- Bố trí hệ thống mạng truyền dẫn cáp quang đi ngầm trong hào kỹ thuật trên hè đường, dải cây xanh. Trong quá trình đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan, đơn vị có liên quan để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục mạng truyền dẫn cáp quang đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

7.8. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu vực lập quy hoạch khoảng 6.455 kg/ngày đêm.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn, thu gom về các điểm trung chuyển tại khu vực và vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung của tỉnh. Bố trí các thùng rác nắp kín, có phân loại rác tại khu vực công cộng.

- Quản lý nghĩa trang: từng bước đóng cửa nghĩa trang hiện trạng, xây tường bao, chỉnh trang và trồng cây xanh cách ly.

7.9. Không gian công trình ngầm đô thị

- Công trình ngầm được quy hoạch tại các ô đất dịch vụ (C.DV-01) tối đa 01 tầng hầm, chỉ giới xây dựng đảm bảo thống nhất với công trình xây dựng trên mặt đất. Phương án cụ thể sẽ được nghiên cứu xác định trong dự án đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Hào kỹ thuật sử dụng chung và hệ thống ống luôn phục vụ hệ thống cấp nước, đường dây cáp điện, thông tin liên lạc đảm bảo thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây đường ống.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Bảo vệ môi trường không khí: phát triển cây xanh cảnh quan, hồ, kênh mương,... với tỷ lệ không gian cây xanh sử dụng công cộng lớn hơn so với quy định hiện hành; quản lý thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng các công trình.

- Bảo vệ môi trường nước: xây dựng hệ thống thoát nước riêng (*nước mưa và nước thải*), nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung, toàn bộ nước thải được xử lý đảm bảo theo quy định hiện hành trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Thực hiện các biện pháp quản lý tổng hợp giảm thiểu chất thải, giảm phát thải khí nhà kính, phòng ngừa sự cố môi trường, đảm bảo thực hiện các giải pháp thu gom, phân loại, lưu giữ chất thải rắn theo quy định.

9. Quy định quản lý

Việc quản lý đầu tư xây dựng đô thị tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thuộc địa bàn xã Lê Hồ và xã Nguyễn Úy, huyện Kim Bảng (KB-DT.06.22.4).

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thuộc địa bàn xã Lê Hồ và xã Nguyễn Úy, huyện Kim Bảng (KB-DT.06.22.4).

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Long-Lands chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác, hợp pháp của các thông tin, nội dung, số liệu và các nội dung khác có liên quan trong đồ án trình thẩm định, phê duyệt; Tổ chức lập, trình chấp thuận hồ sơ cắm mốc theo quy định; phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết và triển khai thực hiện quy hoạch đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

2. Sở Xây dựng: Chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định, trình phê duyệt; có trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận vào bản vẽ quy hoạch theo đúng nội dung.

3. Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Long-Lands và các đơn vị có liên quan: tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

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

- Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt cho tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

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; Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Long-Lands 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;
- Lưu: VT, GTXD (T).

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

Nguyễn Anh Chúc