

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

Số: **1484/QĐ-UBND**

Hà Nam, ngày **29** tháng **7** năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 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 (KB-PK01.21)

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 ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc 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; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; 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 số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông báo số 239-TB/TU ngày 30/11/2021 về 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;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Văn bản số 2675/UBND-GTXD ngày 07/10/2021 về việc tổ chức lập quy hoạch phân khu các khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf tại các xã Liên Sơn, Thi Sơn, thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng; Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 15/11/2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ 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 (KB-PK01.21);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1871/TTr-SXD ngày 29/7/2022, kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 1862/BC-SXD ngày 29/7/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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 (KB-PK01.21), với những nội dung sau:

1. Tên 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 (KB-PK01.21).

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

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

3.1. Mục tiêu:

- Từng bước cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- 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) theo hướng xanh, văn minh, hiện đại đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho sự phát triển ổn định, bền vững và bảo vệ môi trường; từng bước cải tạo, chỉnh trang khu dân cư cũ trong quá trình đô thị hóa.

- Làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết, triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

3.2. Tính chất:

Là khu đô thị mới đa chức năng văn minh, hiện đại có hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ 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); hình thành khu vực điểm nhấn có công trình kiến trúc hòa nhập với cảnh quan không gian cây xanh, mặt nước tự nhiên theo hướng xanh, sinh thái, bền vững.

3.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích quy hoạch: Khoảng 495,43ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 15.802 người (trong đó dân cư hiện trạng khoảng 2.324 người).

3.4. Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc các xã Liên Sơn, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp sông Đáy và đường ĐT.494;
- Phía Nam giáp núi đá;
- Phía Đông giáp QL.21 và cụm công nghiệp Thi Sơn;
- Phía Tây giáp núi đá.

4. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích lập quy hoạch 495,43ha, trong đó: Đất dân dụng khoảng 387,39ha, chiếm 78,19%; đất ngoài dân dụng khoảng 19,78ha, chiếm 3,99%; đất khác khoảng 88,26ha, chiếm 17,82%.

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng	387,39	78,19
1	Đất công cộng dịch vụ đô thị	1,71	0,35
2	Đất cây xanh - TDTT đô thị	173,12	34,94
3	Đất giao thông đô thị	12,53	2,53
3.1	Đường giao thông	11,01	2,22
3.2	Đất bãi đỗ xe	1,52	0,31
4	Đất đơn vị ở	200,03	40,37
4.1	Đất giáo dục	3,29	0,66
4.2	Đất trạm y tế	0,23	0,05
4.3	Đất văn hóa - TDTT	2,53	0,51
4.4	Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ	4,24	0,86
4.5	Đất cây xanh	45,01	9,08
4.6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	42,94	8,67
4.7	Đất nhóm ở	101,79	20,54
II	Đất ngoài dân dụng	19,78	3,99
1	Đất cơ quan	0,46	0,09
2	Đất nghĩa trang	3,29	0,66
3	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	0,48	0,10
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,28	0,26
5	Đất cây xanh cách ly	2,13	0,43
6	Đất hành lang đường điện	2,47	0,50
7	Đất quốc phòng	9,67	1,95
III	Đất khác	88,26	17,82
1	Kênh mương thủy lợi	3,66	0,74
2	Đất lâm nghiệp	84,61	17,08
	Tổng cộng	495,43	100,00

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian được tổ chức theo các tuyến giao thông trục chính được kết nối vuông góc với tuyến giao thông cấp đô thị (*tuyến đường liên khu vực*) và phân chia các khu chức năng bởi địa hình núi cao; qua đó khu vực lập quy hoạch được phân chia thành 03 khu: Khu vực phía Bắc (Khu A), khu vực phía Tây Nam (Khu B) và khu vực phía Đông Nam (Khu C).

- Khu A: Phát triển phía Bắc khu đất lập quy hoạch, tổng diện tích khoảng 50,31ha, dân số dự kiến khoảng 2.106 người. Các chức năng chính của khu: Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị được bố trí khu vực phía Bắc tuyến quốc lộ 21, tầng cao tối đa 10 tầng; đất cây xanh và hạ tầng kỹ thuật (*bãi đỗ xe và trạm xử lý nước thải*) cấp đô thị; đất công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở (*nhà văn hóa, trạm y tế, bưu điện...*), trường học mầm non và trung học cơ sở được phát triển mở rộng trên quỹ đất hiện có, trường tiểu học hiện trạng được di chuyển về phía Nam trường mầm non và hình thành quỹ đất cây xanh thể thao (*sân tập luyện*) kết hợp cây xanh mặt nước sông Đáy tạo không gian mở, cảnh quan đối diện điểm du lịch tâm linh chùa Bà Đanh; đất cơ quan (*UBND xã Liên Sơn*) được cải tạo chỉnh trang theo hướng hiện đại, đồng bộ, tầng cao 2÷3 tầng; đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao và bãi đỗ xe được bố trí trung tâm các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500m; đất nhóm ở (*đất ở mới và đất dân cư hiện trạng*) được bố trí tập trung gần khu vực tuyến đường dẫn lên cầu Liên Sơn qua sông Đáy, chủ yếu xây dựng loại hình nhà ở liên kế, tầng cao 4 tầng.

- Khu B: Phát triển phía Tây Nam khu đất lập quy hoạch, tổng diện tích khoảng 341,94ha, dân số dự kiến khoảng 8.658 người. Các chức năng chính của khu: Đất cây xanh thể dục thể thao cấp đô thị được bố trí tại khu vực phía Tây Nam giáp núi đá, nơi dự kiến quy hoạch sân golf 36 lỗ; các trục giao thông chính của khu kết nối không gian giữa khu vực phía Bắc với khu vực đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, khu vực đồi Hoa Sen và khu sân golf, kết hợp với hệ thống cây xanh, mặt nước được lan tỏa từ sông Đáy hình thành khu nghỉ dưỡng, sinh thái cấp khu vực: Điểm nhấn với công trình hỗn hợp cao tầng (*TMDV - văn phòng*) được bố trí phía Nam tiếp giáp tuyến quốc lộ 21, tầng cao 10 tầng có hình thái kiến trúc hiện đại theo hướng xanh kết hợp ở thấp tầng đa dạng về loại hình nhà ở (*nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự trên hồ, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập...*), tầng cao 3÷4 tầng; đất công cộng, dịch vụ (*nhà văn hóa, trạm y tế...*) và trường học (*trường mầm non*) được bố trí mới với tầng cao 2÷3 tầng; đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao (*sân luyện tập, sân chơi nhóm ở*) và bãi đỗ xe được bố trí trung tâm các nhóm nhà ở, kết hợp với cải tạo chỉnh trang khu ở hiện trạng theo hướng hiện đại, hài hòa với khu đô thị mới.

- Khu C: Phát triển phía Đông Nam khu đất lập quy hoạch, tổng diện tích khoảng 103,17ha, dân số dự kiến khoảng 5.038 người. Các chức năng chính của khu: Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị được bố trí tại khu vực phía Đông tiếp giáp tuyến quốc lộ 21, tầng cao 10 tầng; các trục giao thông chính kết nối từ khu vực phía Bắc và phía Đông vào khu vực trung tâm bố trí các công trình thương mại, dịch vụ tập trung, tầng cao 7÷9 tầng và khu biệt thự nghỉ dưỡng phía Nam có mật độ xây dựng thấp kết hợp với hệ thống cây xanh, mặt nước được dẫn từ sông Đáy qua cầu Đồng Sơn hình thành khu nghỉ dưỡng theo hướng xanh, bền vững, tầng cao 2÷3 tầng; đất cây xanh thể dục thể thao tập trung được bố trí lõi trung tâm khu ở phía Bắc, khu ở mới kết hợp với cải tạo chỉnh trang khu ở hiện trạng theo hướng hiện đại, tầng cao 3÷4 tầng, được bố trí đa dạng về loại hình nhà ở (*nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự trên hồ, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập...*); đất công cộng, dịch vụ (*nhà văn hóa, trạm y tế...*), trường học (*trường mầm non*) tầng

cao 2÷3 tầng; đất cây xanh vườn hoa, sân chơi và bãi đỗ xe được bố trí trung tâm các nhóm nhà ở; đất hạ tầng kỹ thuật (*trạm bơm nước thải tập trung*) được bố trí gần khu vực mặt nước.

4.3. Thiết kế đô thị:

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm: Trục nhà phố thương mại (*liên kết mặt phố*) từ phía Bắc và trục cảnh quan từ phía Đông được dẫn vào trung tâm của mỗi khu, kết hợp cảnh quan cây xanh, mặt nước, khu vui chơi giải trí (*trục cây xanh kết hợp giao thông rộng 36m*); điểm nhấn là khối công trình cao tầng phía Bắc đa chức năng và khối TMDV phía Đông có kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng trung bình, mật độ cây xanh lớn theo hướng xanh, sinh thái.

- Các trục không gian chính: Trên các trục đường cấp đô thị (*tuyến đường liên khu vực*) rộng 27m÷30m, trục đường chính khu vực rộng 30m÷36m, đặc biệt tại các khu vực nút giao được tổ chức các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, hỗn hợp cao tầng với hình thái kiến trúc hiện đại là điểm nhấn cho khu vực, có sự chuyển tiếp hài hòa giữa không gian thương mại, dịch vụ và 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, kiến trúc truyền thống với kiến trúc hiện đại.

- Khu vực không gian mở: Các công trình công cộng - dịch vụ đơn vị ở (*trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế, nhà văn hóa, trụ sở cơ quan, hỗn hợp, thương mại dịch vụ...*), khu vực cây xanh đô thị, cây xanh vườn hoa, công trình thể dục thể thao tập luyện và các tiện ích đô thị có kiến trúc hiện đại, kết hợp với cây xanh đường dạo tạo thành chuỗi không gian mở, không gian sinh hoạt chung của người dân trong khu vực. 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.

- Các công trình điểm nhấn: Xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian, các công trình công cộng đô thị, thương mại dịch vụ, hỗn hợp cao tầng (*TMDV - văn phòng*) khuyến khích xây dựng công trình có quy mô, hình khối 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 tại các công trình góp phần nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan về đêm. Các công trình công cộng - dịch vụ (*Trung tâm văn hóa - thể thao, trường học, y tế, trụ sở cơ quan ...*) được xây dựng với mật độ thấp và vừa (*tối đa 40%*), quy định khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m kết hợp với cây xanh đường dạo tạo cảnh quan không gian cho công trình.

- Khu vực các lô phố: Kết hợp hài hòa giữa không gian công trình với cây xanh vườn hoa, cây xanh trên các tuyến đường, mật độ xây dựng gộp 60%÷80%, tầng cao tối đa 4 tầng (*khu biệt thự nghỉ dưỡng, biệt thự trên đồi có mật độ xây dựng gộp khoảng 20%÷30%, tầng cao tối đa 3 tầng*), có kiến trúc hiện đại. Bảo tồn, tôn tạo đối với công trình kiến trúc cũ có tính đặc trưng truyền thống kết hợp

hài hòa với các công trình xây mới có 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.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông và công trình đầu mối:

a) *Giao thông:*

- Giao thông cấp đô thị: Tuân thủ Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng được phê duyệt:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 30m = 3m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 3m(PC) + 10,5m(lòng đường) + 3m(hè).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 27m = 5m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 2m(PC) + 7,5m(lòng đường) + 5m(hè).

+ Mặt cắt 3-3 rộng 30m = 5m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 5m(PC) + 7,5m(lòng đường) + 5m(hè).

- Giao thông cấp khu vực, cấp 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:

+ Mặt cắt 4-4 rộng 36m = 5m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 11m(PC) + 7,5m(lòng đường) + 5m(hè).

+ Mặt cắt 5-5 rộng 20,5m = 5m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 5m(hè).

+ Mặt cắt 6-6 rộng 16,5m = 3m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 3m(hè).

+ Mặt cắt 7-7 rộng (13,5÷15,5)m = 3m÷4m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 3m÷4m(hè).

+ 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 hè 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.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Tuyến đường quốc lộ 21: Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi 10m; đối với công trình công cộng, cơ quan lùi tối thiểu 5m, công trình thấp tầng lùi tối thiểu 3m (*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 27m÷36m: Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng 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 tối thiểu 3m.

+ 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 5m; công trình nhà ở thấp tầng lùi từ 0÷3m.

b) *Bãi đỗ xe*: Bố trí các bãi đỗ xe tập trung phía Bắc đường quốc lộ 21 có quy mô lớn, các bãi đỗ xe khác trong khu kết hợp với cây xanh vườn hoa được phân bố đều trong các nhóm nhà ở, khu công trình công cộng - dịch vụ, đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu đỗ xe trong khu vực.

c) *Nút giao thông đô thị*:

- Tổ chức các nút giao chính cùng mức trên các tuyến đường giao thông cấp đô thị và cấp khu vực (*nút giao giữa đường quốc lộ 21 với 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.

5.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) *Quy hoạch san nền*:

- Hướng dốc: Theo độ dốc của địa hình tự nhiên, khu vực được chia làm nhiều lưu vực, thoát vào hệ thống mặt nước cảnh quan rồi thoát về sông Đáy phía Bắc khu vực lập quy hoạch.

- Cao độ tìm đường giao thông từ +4,5m÷+44,8m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tìm độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng khoảng 0,1m.

b) *Quy hoạch thoát nước mưa*:

- Khu vực lập quy hoạch được chia làm 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 (*phía Bắc đường QL21*): Hướng thoát từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông, nước mưa được thu gom vào cống chính phía Bắc đường QL21 rồi thoát về sông Đáy.

+ Lưu vực 2 (*phía Tây Nam đường QL21*): Hướng thoát từ phía Tây Nam lên phía Đông Bắc, thoát vào hệ thống mặt nước cảnh quan trong khu vực rồi thoát ra sông Đáy qua trạm bơm tại thôn Do Lễ được cải tạo và nâng công suất đảm bảo không gây ngập úng cho khu vực.

+ Lưu vực 3 (*phía Đông Nam đường QL21*): Nước mưa từ các dãy núi phía Tây, Nam 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, nước mưa được dẫn vào hệ thống kênh nước phía Tây đường QL21 rồi thoát ra sông Đáy tại khu vực cầu Đồng Sơn. Trạm bơm Đồng Sơn được di chuyển về khu đất hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng yêu cầu thoát nước cũng như đóng vai trò điều tiết nước của khu.

- 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÷D2500, mặt nước tại các vị trí qua đường được thiết kế bằng cống hộp BTCT kích thước 2x(2x2,5m). 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 công được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ($i_{\min} > 1/D$).

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khoảng $7.950\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ (gồm nước cấp cho sinh hoạt, các công trình công cộng, dịch vụ, nước tưới cây, rửa đường, ... và dự phòng; nước chữa cháy sẽ được tính toán cụ thể và thỏa thuận về quy mô công suất, mạng lưới đường ống, điểm đầu nối, lưu lượng và cột áp nước cấp, các giải pháp chữa cháy với đơn vị có thẩm quyền).

- Nguồn cấp: Trước mắt khi chưa đầu tư xây dựng nhà máy nước mới trên sông Đáy (khu vực Ngọc Sơn, Tân Sơn), nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước sông Hồng công suất $100.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$, điểm đầu từ đường ống $\Phi 250\text{mm}$ đặt trên hè tuyến đường quốc lộ 21 theo quy hoạch chung được duyệt.

- 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 $\Phi 110\text{mm} \div \Phi 250\text{mm}$.

- 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 $> \Phi 110\text{mm}$, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình $150\text{m}/\text{trụ}$ và bố trí 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 cứu hỏa.

5.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: Khoảng 17.575KVA (gồm điện cấp cho sinh hoạt, các công trình hỗn hợp, công cộng - dịch vụ, trụ sở cơ quan, chiếu sáng đường giao thông và vườn hoa, công viên, ... khu vực sân golf được nghiên cứu cụ thể trong các bước tiếp theo).

- Nguồn điện: Lấy từ đường dây 22kV hiện có trong khu vực và trên hè đường quốc lộ 21 theo quy hoạch chung được duyệt.

- Lưới điện: Lưới điện 22kV hiện trạng được di chuyển và hoàn trả đi ngầm trong hào kỹ thuật trên hè dọc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch. Lưới điện 22kV trực chính đi ngầm, mạch vòng theo đường giao thông cấp điện cho các dự án trong khu vực, các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối $22/0,4\text{kV}$.

- Trạm biến áp: Bố trí các trạm biến áp tập trung $35(22)/0,4\text{kV}$ (các trạm có thể bố trí nhiều máy để phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn, nên dùng các máy có công suất $\leq 560\text{KVA}$, 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 trong hào kỹ thuật 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.

5.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được xây dựng mới, riêng biệt:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh trung bình: Khoảng $2.100\text{m}^3/\text{ngày}$ 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, ...; nước thải cho khu vực sân golf được xử lý theo dự án riêng).

- Trạm xử lý nước thải: Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung phía Tây Bắc khu vực theo quy hoạch chung được duyệt, chất lượng nước thải sau khi xử lý phải đạt giá trị theo các quy định có liên quan.

- Trạm bơm nước thải tập trung và 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 cho phù hợp; khu vực phía Đông Nam bố trí trạm bơm nước thải tập trung công suất dự kiến $670\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm, nước thải được bơm về trạm xử lý phía Tây Bắc bằng hệ thống ống áp lực HDPE theo quy hoạch chung được duyệt.

- Hệ thống cống thoát nước thải sử dụng ống HDPE kích thước D315 dọc các tuyến đường 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 ($i_{\min} > 1/D$).

- Sử dụng trạm bơm chuyển bậc loại nhỏ kết hợp kiểu giếng để giảm độ sâu chôn cống.

5.7. Hào kỹ thuật:

Hệ thống ga kỹ thuật, ống nhựa PVC-D110 được thiết kế nhằm phục vụ cho hệ thống đường dây cáp điện, thông tin liên lạc đi bên trong, đầu tư xây dựng đồng bộ đảm bảo thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây.

5.8. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Khu vực tổng đài bưu điện, cột Anten, nhu cầu phát triển thuê bao phải phù hợp với quy hoạch ngành bưu chính viễn thông; theo từng giai đoạn phát triển, khuyến khích xã hội hóa và xây dựng hạ tầng chung của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Mạng ngoại vi: Hoàn thiện hệ thống ga hào kỹ thuật (bể cáp), các ống luôn cáp, tuyến cáp nội tỉnh được bố trí đi ngầm trên vỉa hè.

- Mạng internet: Truy cập internet băng thông rộng sẽ được phát triển theo 02 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến.

- 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.

5.9. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Chất thải:

- Tổng lượng CTR phát sinh trong khu vực khoảng 15 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 CTR 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 CTR nguy hại.

b) *Nghĩa trang*: Các nghĩa trang, mộ nhỏ lẻ được di chuyển về nghĩa trang tập trung phía Bắc, trồng cây xanh cách ly trong và xung quanh nghĩa trang, đảm bảo các yêu cầu về an toàn môi trường theo quy định.

5.10. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đề xuất các giải pháp tổng thể nhằm giảm thiểu và quản lý tác động môi trường khi tổ chức thực hiện.
- Khu vực tạo ra tiếng ồn, khói bụi phải được bố trí các dải cây xanh cách ly. Khu nghĩa trang được đóng cửa, cải tạo chỉnh trang trồng cây xanh cảnh quan trong khu vực.
- Có chế độ thu gom và xử lý nghiêm ngặt các chất thải nguy hại phát sinh.
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải sinh hoạt riêng biệt, giảm thiểu tối đa tác động đến hệ thống nước mặt và nước ngầm.
- 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.

5.11. Đối với 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.

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; đồng thời phối hợp với các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng phối hợp với các Chủ đầu tư trong khu vực chủ động rà soát các đồ 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 đồ án Quy hoạch phân 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 (KB-PK01.21).

3. 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. 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;
 - TTTU, TTHĐND tỉnh (để b/c);
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Đ/c Trần Thị Ngân - TVTU-CTMTTQ tỉnh;
 - VPUB: LĐVP, GTXD, NN-TNMT, TH;
 - Lưu VT, GTXD_(TA)
- D - QĐ/ĐTT/QHPK/KB-PK01.21

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



Nguyễn Anh Chúc