

Số: **1946** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **19** tháng **10** năm 2022

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp du lịch trải nghiệm  
tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc năm 2019;

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

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư 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; Thông tư 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;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; văn bản số 2239/UBND-GTXD ngày 22/8/2022 về việc chủ trương nghiên cứu đề xuất dự án Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp với du lịch sinh thái trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.30.22); Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 27/9/2022 về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp du lịch trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT-30.22);

Căn cứ Thông báo số 966-TB/VPTU ngày 12/10/2022 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về một số quy hoạch trên địa bàn thị xã Duy Tiên, huyện Kim Bảng, huyện Bình Lục và huyện Lý Nhân;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2683/TTr-SXD ngày 18/10/2022 và Báo cáo thẩm định số 2682/BC-SXD ngày 18/10/2022.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp du lịch trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22) với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp du lịch trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22).

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Sở Xây dựng.

**3. Mục tiêu, tính chất, phạm vi, quy mô khu vực nghiên cứu**

### **3.1. Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt, kết nối đồng bộ với khu vực theo định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ, thương mại (PK2) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng.

- Khu vực sản xuất nông sản kết hợp với các hoạt động du lịch trải nghiệm hình thành điểm đến thu hút khách du lịch với các chuỗi hoạt động du lịch, dịch vụ nhằm khai thác thế mạnh về vị trí, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Hình thành khu dân cư mới kết nối với khu vực dân cư hiện hữu tạo sự đồng bộ về phát triển đô thị trên địa bàn huyện Kim Bảng.

- Làm cơ sở đề xuất 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 vực sản xuất, chế biến nông sản kết hợp phát triển các hoạt động du lịch trải nghiệm đặc trưng của vùng miền.

- Là khu dân cư mới có mật độ xây dựng thấp được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

### **3.3. Quy mô:**

- Quy mô diện tích quy hoạch: khoảng 47.751,5m<sup>2</sup> .

- Quy mô dân số: khoảng 200 người.

**3.4. Phạm vi, quy mô ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:** Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc địa bàn xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng. Có vị trí:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng thôn Trung Hoà.

- Phía Nam giáp khu dân cư và đường hiện trạng.

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng thôn Trung Hoà.

- Phía Tây giáp hành lang đê sông Đáy.

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

### 4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	7.462,0	15,6
	- Đất ở biệt thự	6.866,4	14,4
	- Đất ở liền kề	595,6	1,2
2	Đất cây xanh, mặt nước	14.207,8	29,8
	- Đất cây xanh cảnh quan	10.159,5	21,3
	- Đất mặt nước	4.048,3	8,5
3	Đất nông nghiệp	12.239,3	25,6
4	Đất thương mại dịch vụ	272,0	0,6
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	231,0	0,5
6	Đất hạ tầng kỹ thuật sau lô	1.145,3	2,4
7	Đất giao thông	12.194,1	25,5
	- Đất bãi đỗ xe	681,0	1,4
	- Đất giao thông đối ngoại	6.703,9	14,0
	- Đất giao thông nội bộ	4.809,2	10,1
<b>Tổng cộng</b>		<b>47.751,5</b>	<b>100,0</b>

### 4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Hệ thống đường giao thông chính, không gian cảnh quan chung của khu vực tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và kết nối đồng bộ với khu vực theo định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ, thương mại (PK2) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng. Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở.

- Công trình thương mại dịch vụ nằm xen kẽ trong khu dân cư phục vụ hoạt động khu du lịch, khu trung bày, kinh doanh sản phẩm nông sản, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao công trình từ 1÷3 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 2m so với chỉ giới đường đỏ của lô đất. Hình thức kiến trúc theo hướng kiến trúc xanh, hài hòa với không gian đồi núi cảnh quan khu vực lân cận.

- Hệ thống cây xanh công cộng đơn vị ở: Cây xanh vườn hoa được bố trí tập trung phía Tây nhằm tăng sự lan tỏa của hệ thống cây xanh mặt nước đến từng nhóm ở. Hạn chế tối đa xây dựng công trình trong các khu cây xanh vườn hoa, đáp ứng tối đa giá trị về cảnh quan cho khu vực. Tầng cao công trình tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%. Khu vực lân cận tiếp giáp với các khu dân cư hiện trạng bố trí hệ thống cây xanh cảnh quan nhằm tăng mật độ cây xanh trong khu ở, nâng cao môi trường sống trong khu vực.

- Khu nhà ở thấp tầng được quy hoạch bao gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, được thiết kế đồng bộ về tầng cao, khoảng lùi xây dựng và hình khối kiến trúc công trình trong từng khu ở. Các công trình nhà ở liền kề được bố trí tại khu vực phía Nam khu đất, mật độ xây dựng 90%, tầng cao công trình 3 tầng, chỉ giới xây dựng

lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Các công trình nhà ở biệt thự bố trí tập trung tại khu vực phía Bắc, mật độ xây dựng khoảng từ 45%÷80%, tầng cao công trình từ 1÷3 tầng, được quy hoạch kết hợp với không gian cây xanh cảnh quan nhằm quy hoạch phát triển không gian đô thị theo hướng sinh thái, gắn kết với không gian xanh, mật độ thấp của dân cư hiện hữu lân cận, tạo sự kết nối hài hòa về không gian giữa khu vực phát triển đô thị mới với khu vực dân cư hiện hữu. Chỉ giới xây dựng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Khu nông nghiệp trải nghiệm được bố trí tại khu vực phía Bắc khu đất gắn với không gian mặt nước hiện hữu. Ngoài các hoạt động về sản xuất nông nghiệp, phát triển các loại hình dịch vụ du lịch, trưng bày giới thiệu các sản phẩm nông nghiệp gắn với các hoạt động trải nghiệm tại khu vực nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Hệ thống cây xanh vườn hoa, đường giao thông trong khu quy hoạch được nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

#### **4.3. Thiết kế đô thị:**

- Cảnh quan khu vực được thiết kế gắn với hệ thống cây xanh cảnh quan chung của đô thị theo hướng Bắc Nam và Đông Tây, kết nối hài hòa các không gian chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Khu vực tiếp giáp đê sông Đáy đều bố trí các dải cây xanh để kết nối không gian xanh, vừa có tính dẫn hướng vào phía trong các khu ở, tạo không gian mở cho từng khu vực.

- Các công trình dọc trên tuyến được thiết kế đồng nhất về kiến trúc (*tầng cao công trình, khoảng lùi xây dựng, màu sắc, hình thức kiến trúc...*), hình thành các tuyến phố vừa có tính dẫn hướng, vừa tạo nét kiến trúc đặc trưng cho tổng thể khu vực quy hoạch.

### **5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

#### **5.1. Quy hoạch san nền:**

- Hướng dốc chính: từ Bắc xuống Nam.

- Cao độ tim đường giao thông khoảng từ +3.55m đến +4.00m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng khoảng 0,1m.

#### **5.2. Quy hoạch giao thông:**

- Các tuyến đường bố trí kết nối các khu chức năng và đấu nối với các tuyến đường khu vực; bao gồm:

+ Mặt cắt 1-1 (*tuyến đường D1, D2, N1*) có quy mô 11,5m: 3,0m(hè) + 5,5m(lòng đường) + 3,0m(hè).

+ Mặt cắt 2-2 (*tuyến đường N2*) có quy mô 22,0m: 3,0m (hè) + 5,5m(lòng đường) + 3,0m(phân cách) + 5,5m(lòng đường) + 5,0m(hè).



- Bãi đỗ xe: bố trí 01 bãi đỗ xe kết hợp với các khu cây xanh vườn hoa, tiếp giáp gần với các vị trí công trình công cộng, nhà ở đáp ứng nhu cầu cho khu vực.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các nhóm nhà, bảo đảm mỹ quan khu vực và tiêu chuẩn về kinh tế kỹ thuật. Bố trí quy hoạch các vị trí lên xuống đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận dễ dàng, thuận lợi.

### **5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Hướng thoát chính: hướng thoát chính từ Đông sang Tây. Nước mưa được thu gom dọc trên các tuyến đường thu gom về hệ thống thoát nước dọc đê sông Đáy.

- Bố trí hệ thống công thoát nước mưa trong khu quy hoạch bao gồm các tuyến cống: D400, D600, D800, B600 hệ thống cống hộp có B×H lần lượt là 1000×1000, 2000×2000, hệ thống mương hiện trạng phía Bắc được hoàn trả bằng hệ thống cống hộp có B×H=2000×2000 để thoát nước cho khu vực dân cư hiện trạng. Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống dọc đường đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy, thoát ra hệ thống tiêu thoát nước chung của khu vực.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 30m, bố trí tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống...

### **5.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khoảng 110 m<sup>3</sup>/ng.đ (bao gồm nước cấp cho sinh hoạt, tưới cây, rửa đường..., nước chữa cháy sẽ được tính toán cụ thể và thỏa thuận về quy mô công suất, mạng lưới đường ống, các giải pháp chữa cháy với cơ quan có thẩm quyền).

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước sạch sông Hồng từ hệ thống cấp nước hiện trạng phía Tây Bắc dọc đê sông Đáy.

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: Thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến đường ống HDPE từ Φ50÷Φ110 đi ngầm dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các trục đường chính của khu, đường kính ống nước chữa cháy từ Φ110 trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ và bố trí tại vị trí ngã ba khu vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy. Ngoài ra, dự kiến bố trí điểm lấy nước tại khu vực hồ nước trung tâm của khu quy hoạch làm nguồn nước sử dụng cứu hỏa.

### **5.5. Quy hoạch cấp điện:**

- Tổng nhu cầu sử dụng điện trong khu vực lập quy hoạch khoảng 560 kVA (bao gồm điện cấp cho sinh hoạt, công trình công cộng, chiếu sáng đường giao thông và vườn hoa, công viên, bãi đỗ xe...).

- Nguồn điện: đấu nối từ đường dây 22Kv hiện trạng phía Nam khu đất.

- Trạm biến áp: Bố trí mới 01 trạm biến áp có công suất 560kVA được đặt tại lô đất cây xanh, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế ≤300m.

- Đường dây trung thế hiện trạng 22kV được di chuyển hạ ngầm trên hè phía Nam tuyến đường N2.

- Mạng lưới: gồm cáp trung thế, hạ thế, cáp điện chiếu sáng, tủ điện hạ áp và tủ điện chiếu sáng được thiết kế đồng bộ, cáp điện đi ngầm trong hào kỹ thuật trên 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.

### **5.6. Thoát nước thải:**

- Tổng lưu lượng nước thải của toàn khu vực lập quy hoạch khoảng 88,0m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Hướng thoát chính từ Nam lên Bắc. Nước thải được thu gom vào hệ thống cống chính đặt trên các tuyến đường và đất hạ tầng kỹ thuật sau lộ thoát về khu xử lý nước thải cục bộ của khu đất trong giai đoạn trước mắt. Giai đoạn sau khi hệ thống thu gom xử lý chung của đô thị được hình thành sẽ chuyển thành hệ thống chung chuyển nước thải về trạm xử lý chung theo quy định.

- Hệ thống thu gom nước thải gồm ga thu, ga thăm và các tuyến cống HDPE đường kính D300. Khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 30m, bố trí giữa các hộ dân, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện công... Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy  $i > 1/D$  ( $D$  là đường kính ống).

### **5.7. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu vực lập quy hoạch khoảng 0,2 tấn/ngày.

- Chất thải rắn thông thường, chất thải rắn nguy hại được phân loại riêng và thu gom định kỳ theo loại rác, tổ chức thu gom rác trong các nhóm nhà, đặt các thùng đựng rác bán kính từ 200m ÷ 300m (*ưu tiên đặt gần những khu vực cây xanh, khu đỗ xe, HTKT, công trình công cộng đảm bảo tính thẩm mỹ, phù hợp, hài hòa với không gian xung quanh*).

- Rác thải được đưa về điểm tập trung CTR của phường và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh để xử lý theo quy định.

### **5.8. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

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

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

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

### **5.9. Đánh giá môi trường chiến lược:**

Để ngăn ngừa, giảm thiểu các tác động tiêu cực tới môi trường trong quá trình thực hiện dự án, cần thực hiện các biện pháp:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải riêng biệt trong đó nước mưa được xây dựng hoàn chỉnh toàn hệ thống đảm bảo không ngập úng tại khu vực; nước thải được thu gom tập trung (*tỷ lệ thu gom theo quy định*) về khu xử lý. Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung theo tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố tỷ lệ theo yêu cầu.

- Tổ chức phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư phải thực hiện theo quy định pháp luật về môi trường.

- Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom CTR nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp du lịch trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, huyện Kim Bảng (KB-ĐT30.22)”.

2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

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

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



**Nguyễn Anh Chức**