

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

Số: **1964** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **24** tháng **10** năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở dân cư
tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-ĐT09.22)**

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 ngày 13/6/2019;

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: 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 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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; số 2057/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao thuộc Khu du lịch quốc gia Tam chúc, huyện Kim Bảng; số 506/UBND-GTXD ngày 01/3/2022 về việc chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập đề xuất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở dân cư tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-DT.09.22); số 802/QĐ-UBND ngày 30/5/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở dân cư tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.09.22); số 1705/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở dân cư tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-ĐT09.22); số 1848/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 về việc phê

duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở dân cư tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.09.22).

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2745/TTr-SXD ngày 21/10/2022 (kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 2744/BC-SXD ngày 21/10/2022).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở dân cư tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.09.22), với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở dân cư tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.09.22).

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần xây dựng và thiết bị Hà Nam.

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

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng được phê duyệt.

- Hình thành khu dân cư mới đồng bộ, hiện đại; góp phần thúc đẩy tốc độ đô thị hoá của huyện Kim Bảng nói riêng và của tỉnh nói chung.

- Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định.

3.2. Tính chất:

Là khu dân cư mới kết hợp chỉnh trang khu dân cư hiện hữu được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích quy hoạch: khoảng 6,53 ha.

- Quy mô dân số: khoảng 724 người.

3.4. Phạm vi, quy mô ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc lô I-OM1 theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng, tại địa bàn thị trấn Ba Sao. Có vị trí:

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

- Phía Nam giáp đường hiện trạng.

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

- Phía Tây giáp đường quốc lộ 21 và khu dân cư hiện trạng.

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 ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	25.031,0	38,32
	- Đất ở liền kề	16.171,0	
	- Đất ở biệt thự	8.860,0	
2	Đất dịch vụ thương mại	1.460,0	2,23
3	Đất cây xanh, mặt nước	11.396,7	17,45
	- Đất cây xanh	7.969,7	
	- Đất mặt nước	3.427,0	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	435,6	0,66
5	Bãi đỗ xe	740,0	1,13
6	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật sau lô	26.246,3	40,21
	Tổng cộng	65.309,6	100,00

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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng đã được phê duyệt. Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở. Thiết kế quy hoạch xây dựng theo mạng ô cờ.

- Hệ thống cây xanh công cộng: Cây xanh khu ở được bố trí theo từng dải theo hướng Bắc Nam dọc tuyến đường quốc lộ 21 và khu vực phía Đông kết hợp với hệ thống mặt nước đảm bảo cải thiện nâng cao môi trường tự nhiên, vừa tạo cảnh quan, vừa ngăn cách giảm thiểu các tác động về tiếng ồn, khói bụi dọc trục đường quốc lộ 21 với khu ở, đồng thời bảo tồn và phát huy các giá trị về thiên nhiên cho khu vực; kết hợp với không gian cây xanh giữa các dãy nhà nhằm tăng sự lan tỏa của hệ thống cây xanh mặt nước đến từng nhóm ở. Tùy từng vị trí bố trí kết hợp với các điểm đỗ xe phục vụ chung cho khu ở. Các khu vực cây xanh vườn hoa trong khu ở hạn chế tối đa xây dựng công trình, chỉ bố trí khu nghỉ chân, các chi tiết kiến trúc trang trí nhằm 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%.

- Công trình dịch vụ thương mại được bố trí tại khu vực lõi trung tâm khu ở không gian cây xanh và bãi đỗ xe phục vụ cho khu vực. Mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao công trình 01 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo sẽ được cụ thể hóa đảm bảo chỗ đỗ xe cho công trình, đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định. Các công trình công cộng đơn vị ở khác (*trường mầm non, trường tiểu học, nhà văn hoá...*) được sử dụng chung với khu dân cư hiện trạng do quy mô, nhu cầu sử dụng đất thấp không đảm bảo hiệu quả sử dụng đất.

- Khu nhà ở thấp tầng được quy hoạch là nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề, quy hoạch thành từng dãy tạo nên các tuyến phố đồng bộ về tầng cao, khoảng lùi xây dựng và hình khối kiến trúc công trình trong từng khu ở. Các dãy nhà liền kề được bố trí xung quanh khu ở tạo các mặt đứng tuyến phố mới, có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan gắn với khu vực dân cư đô thị hiện hữu; các dãy nhà ở dọc tuyến đường gom đường quốc lộ 21 được quy hoạch 03 tầng (theo Quyết định số 802/QĐ-UBND ngày 30/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh), các khu vực còn lại quy hoạch 04 tầng, mật độ xây dựng trung bình từ 79,3%÷88%. Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của đường. Khu biệt thự được bố trí tại khu vực trung tâm khu ở thành từng nhóm theo dạng nhà biệt thự song lập, mật độ xây dựng trung bình từ 70,9÷73,3%, tầng cao công trình 4 tầng. Chỉ giới xây dựng lùi 2,5m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Các công trình dịch vụ công cộng, cây xanh vườn hoa, hệ thống 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, kết nối hài hoà các không gian chức năng.

- Mảng không gian chính:

+ Xác định tổ hợp công trình dịch vụ thương mại, biệt thự, liền kề mặt phố là các công trình kiến trúc chính có không gian có kiến trúc cảnh quan hiện đại, hài hòa với cảnh quan xung quanh.

+ Các dãy nhà biệt thự, liền kề được bố trí bám dọc theo các tuyến đường kết hợp không gian cây xanh mặt nước hình thành không gian mở cho khu quy hoạch.

+ Không gian cây xanh vườn hoa nội khu, tuyến mương, bãi đỗ xe bố trí các dải cây xanh làm không gian đệm kết nối cảnh quan khu vực nghiên cứu tạo nên tuyến không gian xanh cho khu đô thị

- Trục, tuyến không gian chính được xác định là tuyến đường quy hoạch rộng 20,5m đi giữa khu đất. 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 Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam.

- Cao độ tim đường giao thông khoảng từ +5,4m đến +6,2m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng khoảng $0,1m \div 0,15m$. Cao độ san lấp khi thi công thấp hơn nền quy hoạch 0,3m.

5.2. Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch được bố trí kết nối các khu chức năng và đấu nối với các tuyến đường đô thị, đường khu vực; bao gồm:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 20,5m (tuyến đường) với quy mô: 5m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 5m(hè).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 18,5m (tuyến đường phía Tây khu đất) với quy mô: 5m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 6m(hè) (về phía khu nhà ở).

+ Mặt cắt 3-3 rộng 13m với quy mô: 3m(hè) + 7m(lòng đường) + 3m(hè).

- Bãi đỗ xe: Bố trí 01 bãi đỗ xe tại khu vực trung tâm khu đất tiếp giáp với khu dịch vụ thương mại 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: từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông. Nước mưa được thu gom theo các tuyến cống dọc theo các trục đường nội bộ trong khu đất rồi thoát ra hệ thống mặt nước phía Tây khu đất để thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Mạng lưới thoát nước mưa nội bộ được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống BTCT có kích thước từ D600, D800, cống thu nước ngang đường D300, hệ thống cống hộp qua đường có B×H=2000×2000.

- 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 194 m³/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 tại xã Khả Phong thông qua tuyến đường ống Φ400, Φ160 trên các tuyến đường xung quanh khu đất (theo quy hoạch phân khu Khu trung tâm hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao), đảm bảo an toàn cấp nước từ Nhà máy nước sạch sông Hồng tại xã Mộc Nam và các nhà máy kề cận trên địa bàn (nếu có).

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: Thiết kế dạng mạng vòng (*áp dụng cho tuyến ống cấp nước chính, ống truyền dẫn cấp cho các khu chức năng*) kết hợp mạng cụt (*áp dụng cho tuyến ống dịch vụ cấp cho các hộ tiêu thụ*) bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến đường ống HDPE từ $\Phi 50 \div \Phi 110$ 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 $\Phi 110$ trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy.

5.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện trong khu vực lập quy hoạch khoảng 3.037,0 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: giai đoạn đầu là trạm 110kV Kim Bảng, về lâu dài khu Đô thị sẽ được cấp nguồn từ trạm biến áp 110kV Ba Sao khi trạm được xây dựng và đưa vào vận hành.

- Trạm biến áp: Bố trí mới các trạm biến áp dạng kios hoặc trạm trụ thép có công suất từ 560kVA đến 2×560 kVA/trạm, các trạm được đặt tại các lô đất cây xanh và khu vực hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế ≤ 300 m.

- 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, cây xanh 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 134,0 m³/ng.đ (*bao gồm nước thải sinh hoạt từ các khu ở và các công trình công cộng, giáo dục, y tế*).

- Hướng thoát chính từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông.

- Nước thải được thu gom vào tuyến cống thoát chính trên các trục đường rồi thoát về trạm xử lý nước thải tập trung số 1 phía Tây công suất khoảng 2.400m³/ng.đ (*theo quy hoạch phân khu Khu trung tâm hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao*) qua hệ thống trạm bơm chuyên bậc.

- Hệ thống thu gom nước thải gồm ga thu, ga thăm và các tuyến cống HDPE đường kính D300 đi ngầm trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu vực lập quy hoạch. Khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 30m, bố trí giữa các hộ dân, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống... 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 0,7 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*). Bố trí 01 điểm tập kết chất thải rắn tại khu đất hạ tầng kỹ thuật. 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.

- Quy hoạch nghĩa trang: Thực hiện theo quy định của tỉnh về quy hoạch, quản lý và sử dụng nghĩa trang. Đóng cửa các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu quy hoạch để di dời về nghĩa trang tập trung của đô thị Kim Bảng.

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:

Các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường:

- Bố trí hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt.
- Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom chất thải rắn nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.
- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch.
- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.
- Tổ chức, phân luồng, điều tiết phương tiện giao thông đảm bảo lưu thông thuận tiện, tránh ùn tắc.

5.10. 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 quy hoạch đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy định tại Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

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 nhà ở dân cư tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-ĐT09.22)”.

2. Giao Sở Xây dựng kiểm tra, hướng dẫn Công ty cổ phần xây dựng và thiết bị Hà Nam phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng, UBND thị trấn Ba Sao 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; Người đại diện pháp luật Công ty cổ phần xây dựng và thiết bị Hà Nam và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

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

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



Nguyễn Anh Chức