

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tiên Hiệp thuộc địa bàn xã Tiên Ngoại, xã Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên và phường Tân Hiệp, thành phố Phủ Lý (DT-ĐT28.22) (nay là phường Tiên Sơn, phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình)
Mã số thông tin quy hoạch: 372631051888

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 1674/2025/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Ninh Bình năm 2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1201/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (cũ) về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tiên Hiệp thuộc địa bàn xã Tiên Ngoại, xã Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên và phường Tân Hiệp thành phố Phủ Lý (DT-ĐT28.22);

Theo đề nghị của Công ty TNHH Phát triển đô thị Green Home Hà Nam tại Tờ trình số 104/TTr-GH ngày 23 tháng 7 năm 2026 và kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 7757/BC-SXD ngày 22 tháng 7 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tiên Hiệp thuộc địa bàn xã Tiên Ngoại, xã Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên và phường Tân Hiệp, thành phố Phủ Lý (DT-ĐT28.22) (nay là phường Tiên Sơn, phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình), với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi lập quy hoạch

- Khu vực lập Quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Tiên Sơn và phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình. Vị trí cụ thể:

+ Phía Bắc: Giáp đất cây xanh, mặt nước và đất nhóm nhà ở mới theo quy hoạch;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng và đường ĐT.493B;

+ Phía Đông: Đến hết ranh giới đường gom tuyến đường quy hoạch rộng 86,5m;

+ Phía Tây: Giáp đường gom phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình (quy hoạch rộng 36m), Trường THPT C Phủ Lý.

b) Diện tích lập quy hoạch: 664.506,04 m² (khoảng 66,45 ha).

c) Thời hạn lập quy hoạch: Phù hợp với quy hoạch cấp trên (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu) đã được phê duyệt.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

a) Quan điểm

- Quy hoạch chi tiết được xây dựng trên cơ sở điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam đến năm 2050; điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Bắc nút giao Phú Thứ thuộc địa bàn thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu đô thị số 7 thuộc quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt;

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan khu vực, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tính khả thi trong quá trình thực hiện và giảm thiểu tối đa chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng;

- Kết nối đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh cũng như các dự án lân cận, đảm bảo phù hợp với xu thế, nhu cầu phát triển chung của khu vực;

- Hình thành khu đô thị mới với nhiều chức năng, ổn định và phát triển phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa của địa phương; gắn kết giữa khu ở mới với khu dân cư hiện hữu và các dự án lân cận.

b) Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Bắc nút giao Phú Thứ thuộc địa bàn thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu đô thị số 7 thuộc quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt;

- Hình thành khu đô thị mới với không gian đô thị hiện đại, gắn với hệ thống các tiện ích công cộng đô thị, có hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; kết hợp cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật nông thôn hiện trạng theo tiêu chuẩn của đô thị;

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và xây dựng theo quy hoạch, triển khai lập các dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tiếp theo.

3. Tính chất, chức năng

a) Tính chất: Là khu đô thị mới có mật độ trung bình, được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật tạo môi trường sống và làm việc hiện đại; điểm nhấn về phát triển đô thị phía Đông Bắc nút giao Phú Thứ.

b) Chức năng: Khu vực lập quy hoạch được xác định với các chức năng chính: Đất nhà ở xây mới (*nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở xã hội dạng căn hộ cao tầng*); đất công trình hạ tầng xã hội (*gồm: Nhà văn hóa, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị, đơn vị ở, nhóm nhà ở, công trình thương mại dịch vụ cấp đô thị*); đất công trình dịch vụ; đất công cộng đô thị (*công trình hạ tầng PCCC*); đất cây xanh chuyên dụng (*cây xanh cách ly*); đất hạ tầng kỹ thuật (*trạm xử lý nước thải cục bộ, hạ tầng sau lộ*); mặt nước (*cảnh quan, kênh tưới, kênh tiêu*); đất bãi đỗ xe, đất giao thông.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

a) Dự kiến quy mô dân số: Khoảng 11.600 người.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch

- Các chỉ tiêu quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật được áp dụng theo nội dung Nhiệm vụ quy hoạch và các Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, đảm bảo theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Các chỉ tiêu đạt được:

+ Chỉ tiêu sử dụng đất:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Nhà ở		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	Nhà ở liền kề	m ² /lô	≥ 87
	Nhà ở biệt thự	m ² /lô	≥ 188,4
	Nhà chung cư (<i>nhà ở xã hội</i>)	% đất ở mới	20
		m ² sử dụng/ căn hộ	≥ 25 ≤ 70
2	Công trình hạ tầng xã hội		
	Đất trường mầm non (<i>khoảng 654 học sinh</i>)	m ² /học sinh	> 12
	Đất trường tiểu học (<i>khoảng 1.036 học sinh</i>)	m ² /học sinh	> 10
	Đất trường trung học cơ sở (<i>khoảng 720 học sinh</i>)	m ² /học sinh	> 10
	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở, nhóm nhà ở	m ² /người	> 2
3	Đất bãi đỗ xe	m ² /người	1,37
II	Tầng cao tối đa		
	Nhà ở liền kề	tầng	≤ 4
	Nhà ở biệt thự	tầng	≤ 3
	Nhà chung cư (<i>nhà ở xã hội</i>)	tầng	≤ 12
	Công trình dịch vụ, thương mại	tầng	≤ 6
	Công trình công cộng, giáo dục	tầng	≤ 4
	Công trình trong ô đất cây xanh sử dụng công cộng, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật	tầng	≤ 1
III	Mật độ xây dựng tối đa trong lô đất		
	Nhà ở liền kề	%	≤ 80
	Nhà ở biệt thự	%	≤ 60
	Nhà chung cư (<i>nhà ở xã hội</i>)	%	≤ 40
	Công trình dịch vụ, thương mại	%	≤ 40
	Công trình công cộng, giáo dục, hạ tầng kỹ thuật	%	≤ 40
	Công trình trong ô đất cây xanh sử dụng công cộng, bãi đỗ xe	%	≤ 5

+ Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Giao thông:		
	Mật cắt đường nhỏ nhất	m	≥ 14
II	Hệ thống cấp nước		
	Nước sinh hoạt	l/ng/ngđ	≥ 150
	Công trình công cộng, thương mại dịch vụ	l/m ² sàn/ngày.đêm	≥ 2
	Nước trường học	l/học sinh/ngày.đêm	≥ 15

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	Nước trường mầm non	l/cháu/ngày.đê m	≥ 75
	Nước tưới vườn hoa, công viên	l/m ² .nd	≥ 3
	Rửa đường	l/m ²	$\geq 0,5$
III	Cấp điện		
	Điện sinh hoạt	W/người	≥ 500
	Điện thương mại, dịch vụ	Kw/m ² sàn	$\geq 0,03$
	Điện trường học	Kw/học sinh	$\geq 0,15$
	Điện nhà trẻ, mẫu giáo	Kw/cháu	$\geq 0,2$
	Điện công viên cây xanh, cảnh quan	Kw/ha	≥ 5
	Điện chiếu sáng giao thông	Kw/ha	≥ 10
IV	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	Thoát nước (<i>Nước thải sinh hoạt của dự án được thu gom xử lý tại trạm xử lý nước thải cục bộ đạt cột A của QCVN 14:2025/BTNMT trước khi xả ra hệ thống tiêu nước chung của đô thị</i>)	% cấp nước sinh hoạt	100
	Rác thải	kg/người.ngđ	1

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Mặt bằng quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Nhóm chức năng sử dụng đất/ Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất nhà ở	206.035,08	31,01
1.1	Đất nhà ở liền kề	106.869,22	16,08
1.2	Đất nhà ở biệt thự	57.927,05	8,72
1.3	Đất nhà chung cư (<i>Nhà ở xã hội</i>)	41.238,81	6,21
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	125.509,66	18,89
2.1	Đất văn hóa	2.540,00	0,38
2.2	Đất giáo dục	40.653,10	6,12
	<i>Đất trường mầm non</i>	<i>13.043,17</i>	<i>1,96</i>
	<i>Đất trường tiểu học</i>	<i>17.111,75</i>	<i>2,58</i>
	<i>Đất trường trung học cơ sở</i>	<i>10.498,18</i>	<i>1,58</i>
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	75.745,18	11,40
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</i>	<i>43.697,73</i>	<i>6,58</i>
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở, nhóm nhà ở</i>	<i>32.047,45</i>	<i>4,82</i>
2.4	Đất thương mại dịch vụ (<i>cấp đô thị</i>)	6.571,37	0,99

TT	Nhóm chức năng sử dụng đất/ Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
3	Đất công trình dịch vụ	11.400,01	1,72
4	Đất công cộng đô thị (<i>Đất hạ tầng PCCC</i>)	1.961,51	0,30
5	Đất cây xanh chuyên dụng (<i>cây xanh cách ly</i>)	15.559,18	2,34
6	Đất đường giao thông	216.787,68	32,62
7	Đất bãi đỗ xe	15.865,35	2,39
8	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	23.583,71	3,55
	<i>Đất trạm xử lý nước thải cục bộ</i>	11.031,46	1,66
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật sau lô</i>	12.552,25	1,89
9	Hồ, ao, đầm (<i>mặt nước cảnh quan</i>)	21.536,61	3,24
10	Sông, suối, kênh, rạch (<i>kênh tưới, tiêu</i>)	26.267,26	3,95
	Tổng cộng	664.506,04	100,00

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

a) *Không gian kiến trúc toàn khu:* Không gian cảnh quan được bố cục theo từng khu, lấy trục không gian cây xanh sử dụng công cộng đô thị là trung tâm của khu đô thị; không gian thấp tầng làm không gian chuyển tiếp, không gian cao tầng (*nhà ở xã hội*) tại khu vực phía Nam là các điểm nhìn kết thúc của trục cảnh quan.

b) *Không gian kiến trúc từng khu vực:*

- Nhóm nhà ở mới phát triển tập trung, phân bố đều trong toàn khu đô thị, bố trí theo dạng ô bàn cờ kết hợp xung quanh không gian cây xanh, mặt nước với đa dạng loại hình nhà ở (*biệt thự, liền kề, chung cư - nhà ở xã hội*) đáp ứng nhu cầu nhà ở tại khu vực. Khu nhà ở được quy hoạch với mật độ xây dựng hợp lý; các khu nhà ở thấp tầng với tầng cao từ 3 tầng đến 4 tầng, khu nhà chung cư (*Nhà ở xã hội*) được bố trí tập trung tại phía Nam với tầng cao 12 tầng.

- Công trình hạ tầng xã hội (*Nhà văn hóa, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở*) kết hợp với không gian cây xanh, mặt nước được phân bố đều trong các khu ở, tăng cường gắn kết cộng đồng, phục vụ nhu cầu dân cư tại khu đô thị; tầng cao từ 2 đến 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Khu cây xanh: Khu vực cây xanh sử dụng công cộng đô thị và đơn vị ở phân bố theo quy hoạch phân khu, bố trí đường dạo, sân chơi, sân thể thao, hồ nước, bể cảnh, 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%. Ngoài ra, cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (*vườn hoa, cây xanh giữa và phía sau các dãy nhà ở thấp tầng*) được bổ sung trong nhóm ở mới nhằm tăng cường không gian xanh cho khu đô thị, tạo không gian cảnh quan, phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, thể dục thể thao,... trong khu ở. Cây xanh chuyên dụng (*cây xanh cách ly*) tại khu vực phía Tây tạo không gian đệm giữa khu dân cư và hạn chế ảnh hưởng từ khu vực nghĩa trang hiện có, trạm xử lý nước thải cục bộ ra các khu vực xung quanh.

- Công trình thương mại dịch vụ (*cấp đô thị*), công trình dịch vụ được bố trí trên các trục đường chính với nhiều chức năng sử dụng khác nhau (*dịch vụ, thương mại, siêu thị, cửa hàng, nhà hàng, văn phòng, vui chơi, giải trí, ...*) đáp ứng nhu cầu của đô thị; tầng cao 6 tầng nổi và 1 tầng hầm, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Công trình công cộng đô thị (*công trình PCCC*) bố trí khu vực phía Tây khu đô thị, tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Bãi đỗ xe được bố trí phân tán trong các khu nhà ở, tiếp giáp các công trình hạ tầng xã hội đảm bảo nhu cầu, phạm vi phục vụ; tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%. Các công trình hạ tầng xã hội, thương mại dịch vụ, công trình công cộng, cây xanh đô thị phải bố trí chỗ đỗ xe theo nhu cầu sử dụng.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Trạm xử lý nước thải cục bộ được bố trí khu vực phía Tây; tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Hạ tầng kỹ thuật sau lô được bố trí phía sau các dãy nhà ở liền kề, đảm bảo thông gió, ánh sáng, khoảng cách an toàn về phòng cháy chữa cháy và bố trí hạ tầng kỹ thuật.

- Mặt nước (*cảnh quan, kênh tưới, tiêu*): Hệ thống mặt nước kết hợp cây xanh được thiết kế chạy dọc theo các tuyến phố, dãy nhà tạo thành trục không gian xanh đô thị; bố trí chòi nghỉ, thềm nghỉ chân, kết hợp với trồng cây xanh xung quanh tạo cảnh quan chung cho toàn đô thị. Đối với mặt nước kênh tưới, tiêu hiện trạng được nắn tuyến hoàn trả đảm bảo theo quy định.

** Lưu ý:*

- *Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Hình dáng của các công trình xây mới, cảnh quan sân vườn sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã khống chế trên bản đồ sử dụng đất quy hoạch và tuân thủ quy định quản lý theo quy hoạch được ban hành kèm theo;*

- *Hình thức kiến trúc, màu sắc các công trình; cây xanh sân vườn phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và hài hoà với cảnh quan khu vực;*

- *Trong các lô đất chức năng (cây xanh, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật sau lô,...) có thể bố trí một số công trình như trạm điện, tủ cáp điện thoại, điểm thu gom rác... vị trí, quy mô, hành lang bảo vệ cụ thể sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;*

- *Đối với các ô đất cây xanh: trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh để phục vụ dân cư trong khu vực... hình thức tổ chức cây xanh phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện. Để tăng cường hiệu quả sử dụng, khuyến khích không làm hàng rào bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung.*

5.3. Thiết kế đô thị

- Cảnh quan đô thị dọc trục đường cấp đô thị và các tuyến đường cấp phân khu vực 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, hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói, phản cảm; đảm bảo các tiêu chí về công năng, kinh tế, thẩm mỹ và tận dụng tối đa các mặt diện công trình, hướng nhìn tốt ra cảnh quan xung quanh.

- 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: Các khối công trình công cộng, dịch vụ có hình khối độc đáo, phù hợp với công năng sử dụng; các khối công trình hạ tầng xã hội (*nhà văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ*), nhà ở có hình khối gọn gàng; các kiến trúc nhỏ (*các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngòi, biển hướng dẫn, quảng cáo, cổng ra vào...*) phù hợp với hình thức kiến trúc công trình xung quanh, thuần phong mỹ tục, đồng thời tạo được dấu ấn cho từng khu vực và tổng thể đô thị.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước: cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng được phân bổ đều trên tổng thể khu vực nghiên cứu kết hợp với không gian cây xanh mặt nước 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. Không gian cây xanh kết hợp mặt nước bố trí nhằm tăng cường kết nối đảm bảo các yêu cầu thoát nước, điều hòa khí hậu cho đô thị.

5.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Quy hoạch mạng lưới giao thông kết nối thuận tiện giữa các khu chức năng trong và ngoài khu vực; đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt.

- Các tuyến đường trong khu vực quy hoạch có mặt cắt điển hình như sau:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 86,5m: 2x6,0m (*hè*) + 2x10,5m (*lòng đường gom*) + 2x8,0m (*dải phân cách bên*) + 2x11,25m (*lòng đường*) + 15,0m (*dải phân cách giữa*).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 36,0m: 2x6,0m (*hè*) + 2x11,25m (*lòng đường*) + 1,50m (*dải phân cách giữa*).

+ Mặt cắt 3-3 rộng 35,0m: 2x5,0m (*hè*) + 2x7,5m (*lòng đường*) + 10,0m (*kênh*).

+ Mặt cắt 4-4 rộng 25,0m: 2x5,0m (*hè*) + 15,0m (*lòng đường*).

+ Mặt cắt 5-5 rộng 22,5m: (2,5m+5,0m) (*hè*) + 15,0m (*lòng đường*).

+ Mặt cắt 6-6 rộng 17,5m: 2x5,0m (*hè*) + 7,5m (*lòng đường*).

+ Mặt cắt 7-7 rộng 15,0m: (2,5m+5,0m) (*hè*) + 7,5m (*lòng đường*).

+ Mặt cắt 8-8 rộng 15,0m: 2x3,75m (*hè*) + 7,5m (*lòng đường*).

+ Mặt cắt 9-9 rộng 15,0m: 2x4,0m (*hè*) + 7,0m (*lòng đường*).

+ Mặt cắt 10-10 rộng 14,0m: (3,0m+4,0m) (*hè*) + 7,0m (*lòng đường*).

+ Mặt cắt 11-11 rộng 11,25m: 3,75m (*hè 01 bên*) + 7,5m (*lòng đường*).

- 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.

- Quy mô mặt cắt, hướng tuyến các tuyến đường tính toán xác định trong quá trình lập dự án đầu tư trên cơ sở quy hoạch chi tiết và tính khớp nối với hệ thống giao thông hiện trạng.

- Hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng cụ thể của từng tuyến đường xem bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông.

(Chi tiết hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và hệ thống thoát nước mưa

- Cao độ tìm các tuyến đường giao thông từ +2.50 đến +3.30m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn cao độ tìm đường giao thông tại các vị trí tương ứng khoảng 0,1m, độ dốc san nền đảm bảo thoát nước nhanh chóng.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

+ Hướng thoát nước chính từ Đông sang Tây, nước mưa được thu gom theo hệ thống thoát nước dọc các tuyến đường giao thông rồi thoát ra hệ thống kênh tiêu A4-6 phía Tây.

+ Công thoát nước sử dụng cống tròn đường kính từ D300÷D1500, kết hợp cống hộp, hệ thống rãnh B600 thoát nước cho khu vực tiếp giáp dân cư hiện trạng.

+ Hướng tuyến, thông số kỹ thuật hoàn trả kênh tiêu (A4-6, A4-6-7A, A4-6-7B, A4-8-7...) và hoàn trả kênh tưới (I4-8, I4-12...) theo Biên bản đã thỏa thuận với cơ quan có thẩm quyền.

+ Các thông số kỹ thuật của ga, công thoát nước (*cao độ mặt ga, đáy cống, vị trí hố ga, độ dốc cống...*) sẽ được tính toán xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo khớp nối thuận lợi với các tuyến đường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng.

(Chi tiết hệ thống quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và hệ thống thoát nước mưa theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước: Giai đoạn đầu nước được cấp từ nhà máy nước Đới Sơn trên tuyến đường ĐT493 hiện có D250. Giai đoạn dài hạn được bổ sung từ nhà máy nước Sông Hồng.

- Mạng lưới cấp sử dụng mạng vòng kết hợp với nhánh, ống cấp nước sử dụng ống có đường kính từ D50 ÷ D250mm; các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè, khu hạ tầng kỹ thuật sau lộ đảm bảo cấp nước tới từng khu chức năng và chữa cháy khi cần thiết.

- Cấp nước cứu hỏa: Bố trí các họng cứu hỏa dọc theo tuyến ống cấp nước phân phối đường kính từ D160 trở lên. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành; ưu tiên ở vị trí ngã giao của tuyến đường, vườn hoa, khu vực công trình cao tầng nhằm thuận lợi cho việc chữa cháy.

- Khi triển khai thực hiện dự án, Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan chuyên ngành cấp nước thống nhất vị trí đầu nổi và các chỉ tiêu kỹ thuật.

(Chi tiết quy hoạch hệ thống cấp nước theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Hệ thống thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng; đối với khu dân cư hiện trạng từng bước tách nước thải thu gom, đầu nổi với hệ thống thoát nước thải của khu vực.

+ Hướng thoát nước từ Đông sang Tây và từ Nam sang Bắc, nước thải được thu gom thoát về trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 11.000m³/ngày.đêm. Nước thải sau khi được xử lý đảm bảo quy chuẩn, được xả ra kênh tiêu A4-6 hiện trạng.

+ Cống thoát nước sử dụng cống tròn đường kính từ D300÷D600 đi ngầm trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông, khu hạ tầng kỹ thuật sau lô.

+ Khi triển khai thực hiện, Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan quản lý để thống nhất vị trí đầu nổi và các chỉ tiêu kỹ thuật theo quy định.

+ Các thông số kỹ thuật của ga, cống thoát nước (*cao độ mặt ga, đáy cống, vị trí hố ga, độ dốc cống...*) sẽ được tính toán xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư, thiết kế bảo đảm khả năng thu gom, thoát nước đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn, được thu gom đến điểm tập kết (*bố trí nằm tại ô đất cây xanh chuyên dụng*) và được vận chuyển đến khu xử lý theo quy định; trong đó: Đối với khu vực công cộng, cây xanh, đường dạo, khu sinh hoạt ngoài trời,... đặt các thùng rác có nắp kín, kích thước, hình dáng phù hợp và được phân loại rác.

(Chi tiết hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

đ) Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện: Lấy từ tuyến 22kV trạm biến áp 110kV Đồng Văn 3.

- Trạm biến áp 22/0,4kV đặt tại khu cây xanh, bãi đỗ xe, vị trí trung tâm phụ tải dùng điện. Sử dụng trạm biến áp kiểu Kiot hoặc trạm trụ để đảm bảo mỹ quan khu đô thị. Các trạm biến áp hiện trạng tại khu vực xây dựng công trình sẽ được di dời lên vị trí hè đường hoặc đất cây xanh gần đó để đảm bảo duy trì cấp điện cho các phụ tải hiện trạng.

- Lưới điện trung thế: Xây dựng các tuyến 22kV đi ngầm trong rãnh cáp hoặc hào kỹ thuật theo hè đường tới các trạm biến áp. Tuyến điện 22kV, 35kV hiện trạng qua khu vực dự án được di chuyển, hạ ngầm (*hoặc nổi*) theo quy hoạch.

- Lưới điện hạ thế và chiếu sáng đi ngầm, dọc theo vỉa hè và khu hạ tầng kỹ thuật sau lộ.

- Khi triển khai thực hiện, Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan chuyên ngành cấp điện để thống nhất vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

(Chi tiết hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

e) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: được cấp từ trạm BTS của khu vực.

- Bố trí hệ thống mạng truyền dẫn cáp quang đi ngầm trên hè đường và dải cây xanh trong các tuyến ống và hố ga kỹ thuật. 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.

(Chi tiết hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

g) Quy hoạch không gian công trình ngầm

- Hào kỹ thuật bố trí ngầm dưới hè đường phục vụ cho hệ thống cấp nước, cấp điện hạ thế, cấp trung thế, hạ tầng viễn thông thụ động.

- Đường điện chiếu sáng đi trong ống và chôn ngầm dưới hè thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây.

- Việc xây dựng các công trình ngầm của các công trình dịch vụ, thương mại dịch vụ phải đảm bảo yêu cầu về chỉ giới xây dựng, yêu cầu về không gian cảnh quan và quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

5.5. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Bảo vệ môi trường không khí: Phát triển cây xanh cảnh quan trong khu ở; 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 cục bộ đảm bảo quy chuẩn quy định 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.

5.6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tiên Hiệp thuộc địa bàn xã Tiên Ngoại, xã Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên và phường Tân Hiệp, thành phố Phủ Lý (DT-ĐT28.22) (*nay là phường Tiên Sơn, phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình*), kèm theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Phát triển đô thị Green Home Hà Nam (Chủ đầu tư)

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của các thông tin, số liệu, tài liệu, bản đồ phục vụ công tác lập quy hoạch; hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch theo Quyết định phê duyệt; bàn giao và lưu trữ hồ sơ quy hoạch theo quy định, gửi hồ sơ đến các cơ quan, đơn vị có liên quan để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các phường: Hà Nam, Tiên Sơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai, rộng rãi, đầy đủ nội dung quy hoạch đã phê duyệt cho các sở, ngành, địa phương, đơn vị và Nhân dân biết, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân các phường: Hà Nam, Tiên Sơn có trách nhiệm tổ chức quản lý mốc giới và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt; kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư xây dựng; xử lý hoặc kiến nghị xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền; cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân theo quy định.

3. Sở Xây dựng

- Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch; phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân các phường: Hà Nam, Tiên Sơn trong công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

- Theo dõi, đôn đốc, tổng hợp việc triển khai thực hiện đồ án quy hoạch; tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các phường: Hà Nam, Tiên Sơn và Chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hóa và Thể thao, Giáo dục và Đào tạo, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường: Hà Nam, Tiên Sơn; Giám đốc (Người đại diện theo pháp luật) Công ty TNHH Phát triển đô thị Green Home Hà Nam và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như khoản 2 Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP và các VP2,3,8;
- Lưu: VT, VP4.

DAH_VP4_QĐ

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Anh Dũng

