

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG KIM THANH**

Số: 675 /QĐ-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Kim Thanh, ngày 25 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn
tại xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.17-1.22)
(nay là phường Kim Thanh, tỉnh Ninh Bình)**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG KIM THANH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 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 Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng 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; 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 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; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Căn cứ Nghị quyết số 1674/2025/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 06 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 (trong đó phường Tân Tựu, xã Hoàng Tây, thị xã Kim Bảng nay là Phường Kim Thanh, tỉnh Ninh Bình);

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (cũ): số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn 2050, tỷ lệ 1/10.000; số 1664/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 phê

duyet điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2024) huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam; số 631/QĐ-UBND ngày 13/06/2023 phê duyệt Quy hoạch phân tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ, thương mại (PK2) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng; số 1043/QĐ-UBND ngày 31/07/2024 Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư nông thôn tại xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.17-1.22); số 1068/QĐ-UBND ngày 29/05/2025 Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư nông thôn tại xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.17-1.22); số 1268/QĐ-UBND ngày 14/06/2025 về việc Bổ sung thông tin về Tổ chức kinh tế do Nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư nông thôn tại xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.17-1.22);

Căn cứ Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 03/11/2025 của UBND phường Kim Thanh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn tại xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.17-1.22) (nay là phường Kim Thanh, tỉnh Ninh Bình);

Theo đề nghị Công ty TNHH Nhật Tựu Green tại Tờ trình số 525/TTr-NT ngày 25/5/2026 về việc xin phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Báo cáo thẩm định số 21./BC-KTHTĐT ngày 25./5/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Kim Thanh về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn tại xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.17-1.22) (nay là phường Kim Thanh, tỉnh Ninh Bình).

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn tại xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.17-1.22) (nay là phường Kim Thanh, tỉnh Ninh Bình) với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô

a) Phạm vi địa lý và ranh giới cụ thể của khu vực lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Kim Thanh, tỉnh Ninh Bình, vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đường N3 (theo quy hoạch);
- Phía Nam: giáp sông Hoàng Tây và đường ĐT.498B;
- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: giáp sông Hoàng Tây.

b) Quy mô:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng: 9,795 ha.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ, thương mại (PK2) thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng. Hình thành đô thị có cảnh quan, không gian kiến trúc xanh, hiện đại có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tận dụng hiệu quả các lợi thế sẵn có về vị trí địa lý, công trình đầu môi giao thông được

định hướng hình thành trong khu vực; hình thành khu vực phát triển đô thị với bản sắc đặc trưng.

- Hình thành khu dân cư có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ nhằm kết nối đồng bộ hạ tầng giữa khu dân cư phát triển mới với khu dân cư hiện trạng; xây dựng khu nhà ở có kiến trúc cảnh quan đẹp, hài hòa giữa khu phát triển mới và khu dân cư hiện hữu. 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 để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt. Đáp ứng nhu cầu về nhà ở; nâng cao hiệu quả sử dụng đất; góp phần tăng thu ngân sách địa phương từ đó thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Đề xuất các Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở lập các dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch..

3. Tính chất/chức năng/vai trò

Là khu nhà ở với các công trình chức năng phục vụ cho khu vực và phụ cận; hình thành khu nhà ở mới hiện đại, đồng bộ với khu vực xung quanh, thúc đẩy phát triển dân cư đô thị.

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

a) *Dự báo về dân số:* Quy mô dân số khoảng 630 người.

b) *Chỉ tiêu quy hoạch:*

- Các chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng trong đồ án được thể hiện cụ thể trong hồ sơ quy hoạch (*bản vẽ và thuyết minh*), đảm bảo phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Các nhu cầu hạ tầng kỹ thuật (*cấp nước, cấp điện, thoát nước thải,...*) được tính toán đáp ứng các chỉ tiêu tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07-4:2023/BXD, TCVN 13592:2022 về đường đô thị - yêu cầu thiết kế, các quy chuẩn tiêu chuẩn khác liên quan. Trong quá trình thực hiện dự án nhu cầu được nghiên cứu cụ thể đảm bảo phù hợp với loại hình, nhu cầu thực tế của khu đô thị.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn tại xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.17-1.22) (*nay là phường Kim Thanh, tỉnh Ninh Bình*).

5.2. Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch: Công ty TNHH Nhật Tựu Green.

5.3. Sử dụng đất quy hoạch; tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

5.3.1. Sử dụng đất quy hoạch

Bảng tổng hợp cơ cấu chức năng sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
1	Đất công trình dịch vụ	3.459,0	3,53%
2	Đất giáo dục (trường mầm non)	2.266,5	2,31%
3	Đất văn hoá	1.422,3	1,45%
4	Đất nhà ở	31.122,1	31,77%
4.1	Đất nhà ở biệt thự	7.981,2	8,15%
4.2	Đất nhà ở liền kề	21.380,5	21,83%
4.3	Đất nhà ở liền kề (bố trí tái định cư)	1.760,4	1,80%
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	8.054,0	8,22%
6	Bãi đỗ xe	2.281,5	2,33%
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (hạ tầng sau nhà)	4.149,7	4,24%
8	Đất giao thông	45.197,4	46,14%
	Tổng	97.952,4	100%

5.3.2. Các chức năng sử dụng đất

a. Đất nhà ở

- Đất nhà ở liền kề: Có tổng diện tích khoảng 21.380,5m², chiếm khoảng 21,83% diện tích đô thị, mật độ xây dựng 57% - 89%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất 2,27 - 3,56 lần. Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường T.CD-N6; T.D-N2; T.D-N1'; D.3; D.4. Lùi tối thiểu 2,0m so với chỉ giới đường của tuyến đường N.1; N.2; N.3; N.4; D.1; D.2. Khuyến khích công trình có khoảng lùi lớn hơn so với quy định. Đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các căn nhà ở trên các tuyến đường trục cảnh quan, đường cấp khu vực theo định hướng tại Chủ trương đầu Dự án được UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt tại Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 31/07/2024.

- Đất nhà ở liền kề (bố trí tái định cư): Có tổng diện tích khoảng 1.760,4m², chiếm khoảng 1,80% diện tích đô thị, mật độ xây dựng 69% - 81%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất 2,78 - 3,23 lần. Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường T.CD-N6. (Quỹ đất tái định cư, sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, nhà đầu tư bàn giao cho cơ quan nhà nước để thực hiện bố trí tái định cư theo quy định).

- Đất nhà ở biệt thự: Có tổng diện tích khoảng 7.981,2m², chiếm khoảng 8,15% diện tích đô thị, mật độ xây dựng 50% - 60%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số

sử dụng đất 1,50 - 1,80 lần. Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường T.D-N1'; T.D-N2. Lùi tối thiểu 2,0m so với chỉ giới đường của các tuyến đường N.2, N.4, D.1. Khuyến khích công trình có khoảng lùi lớn hơn so với quy định. Đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các căn nhà ở trên các tuyến đường trực cảnh quan, đường cấp khu vực theo định hướng tại Chủ trương đầu Dự án được UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt tại Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 31/07/2024.

b. Đất văn hóa

- Có tổng diện tích khoảng 1.422,3m², chiếm khoảng 1,45% diện tích đô thị, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần. Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường T.D-N1'; lùi tối thiểu 2,0m so với các tuyến đường còn lại.

c. Đất công trình dịch vụ

- Có tổng diện tích khoảng 3.459,0m², chiếm khoảng 3,53% diện tích đô thị, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 15 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 6 lần. Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường T.CD-N6, T.D-N1'; lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường còn lại.

d. Đất giáo dục

- Có tổng diện tích khoảng 2.266,5m², chiếm khoảng 2,31% diện tích đô thị, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,8 lần. Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 2,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường D.1, D.2, N.3.

e. Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Có tổng diện tích khoảng 8.054,0m², chiếm khoảng 8,22% diện tích đô thị, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần. Cây xanh được bố trí theo hình thức phân tán kết hợp tập trung đan xen tạo hệ thống cây xanh điểm nhấn cho khu vực. Trong khu vực đất cây xanh tập trung bố trí vườn hoa, tiểu cảnh, đường dạo, sân thể thao, sân chơi cho trẻ em, quảng trường, tượng, phù điêu, cột trang trí,... kết hợp các công trình công cộng (quán giải khát, sân thể thao, câu lạc bộ,...) tạo không gian cộng đồng hấp dẫn và hoàn thiện.

f. Đất bãi đỗ xe

- Có diện tích khoảng 2.281,5m², chiếm khoảng 2,33% diện tích đô thị, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

g. Đất hạ tầng kỹ thuật khác (hạ tầng sau nhà)

- Có diện tích khoảng 4.149,7m², chiếm khoảng 4,24% diện tích đô thị.

h. Đất đường giao thông

- Có diện tích khoảng 45.197,4m², chiếm khoảng 46,14% diện tích đô thị.

5.3.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa kiến trúc và cảnh quan thiên nhiên, không gian thiết kế mở hướng ngoại mang đậm bản sắc văn hóa riêng tại địa phương, phù hợp với tính chất sử dụng công trình.

- Bố trí công năng sử dụng trong các hạng mục công trình nhà ở cần thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc, tạo tổng thể công trình đẹp, đáp ứng yêu cầu sử dụng, PCCC theo quy định và tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Thiết kế cảnh quan cây xanh, sân vườn, tiểu cảnh, giao thông nội bộ và công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đất đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch, được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận. Khuyến khích phủ xanh mái công trình và hàng rào.

- Cây xanh trong các tuyến đường nhóm nhà, đường vào nhà cần trồng những loại cây bóng mát, thuộc loại tiểu mộc, có chiều cao trưởng thành nhỏ. Bên cạnh những cây bóng mát trồng thêm các loại cây nhiều màu sắc, có hoa và bố trí theo nhịp điệu sinh động. Cây xanh bên trong lô đất có thể lựa chọn tùy theo thiết kế điển hình của lô đất hoặc nhu cầu của chủ nhà.

- Giải pháp thiết kế chiếu sáng đảm bảo tiết kiệm điện năng, nghiên cứu bố trí chiếu sáng công cộng cho các vị trí kiến trúc tiểu cảnh, đường dạo.

5.4. Định hướng, quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan

- Tổng thể định hướng kiến trúc của các công trình nhà ở, công cộng - dịch vụ mang tính hiện đại, kết hợp mái dốc hoặc tân cổ điển nhưng vẫn có sự hài hòa về không gian, hình thức kiến trúc mở, đưa cảnh quan thiên nhiên vào công trình. Không khống chế quá cứng nhắc về việc xây dựng để tăng sự đa dạng cho từng lô phố, tạo điểm nhấn kiến trúc điển hình cho khu vực.

- Đối với công trình công cộng - dịch vụ bố trí khoảng lùi công trình tạo không gian thoáng trước công trình (*Phương án cụ thể được xác định theo dự án riêng*). Đối với công trình nhà ở độ vưon ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (*gờ, chỉ, phào...*) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về độ vưon ra với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực;

- Hạn chế sự khác biệt lớn về hình khối, chiều cao giữa các công trình xây dựng gần nhau, sử dụng các phân vị ngang đồng đều. Đối với từng cụm công trình dịch vụ thương mại, công cộng phải xây dựng theo khối, tránh sự phân tán.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu tự nhiên (*sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường...*). Ứng dụng công nghệ hiện đại, kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Các công trình công cộng sử dụng hàng rào bằng cây xanh, hàng rào mềm.

- Khu vực không gian mở: Các khu cây xanh tập trung, công viên, kênh mương hiện trạng tạo các 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 với mặt hè đường, vị trí trồng và quy định hiện hành.

5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.5.1. Quy hoạch giao thông

* *Tuyến đường cấp khu vực:*

- Mặt cắt 1-1 (tuyến T.CD-N6) rộng 27,0m: 5,0m (hè) + 2x8,5m=17,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

- Mặt cắt 2-2 (tuyến T.D-N2) rộng 20,5m: 5,0m (hè) + 2x5,25m=10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

- Mặt cắt 4-4 (tuyến TD-N1') rộng 15,0m: 4,0m (hè) + 2x3,5m=7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè).

* *Tuyến đường nội bộ:*

- Mặt cắt 3-3 (tuyến N.1; N.2; N.3; N.4; D.1; D.2) rộng 17,0m: 5,0m (hè) + 2x3,5m=7,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

- Mặt cắt 5-5 (tuyến D.3) rộng 20,5m: 5,0m (hè) + 2x5,25m=10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

- Mặt cắt 6-6 (tuyến D.4) rộng 18,5m: 6,0m (hè) + 2x3,75m=7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

- Khu đất hạ tầng kỹ thuật khác (*khoảng cách phía sau giữa các dãy nhà liên kề*) được cứng hóa bề mặt đảm bảo vệ sinh môi trường, giao thông đi bộ và vận hành các tuyến đường dây đường ống kỹ thuật ngầm.

- Chỉ giới xây dựng tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng, giữa các nhóm nhà, đảm bảo mỹ quan khu vực và tiêu chuẩn về kinh tế kỹ thuật. Tổ chức các nút giao thông cùng mức tại ngã ba, ngã tư giao cắt các tuyến đường đảm bảo khả năng lưu thông các phương tiện giao thông, bố trí biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

- Bãi đỗ xe: Bố trí 02 bãi đỗ xe cho các nhóm nhà ở với diện tích khoảng 2.281,5m². Khu vực bãi đỗ xe thiết kế tổ chức giao thông lối ra, vào riêng biệt.

5.5.2. Quy hoạch hệ thống chuẩn bị kỹ thuật

- Khu quy hoạch được tính toán và chia thành các lưu vực thoát nước, thiết kế hệ thống thu gom nước mặt và tính toán khả năng thoát nước của khu quy hoạch. Hướng dốc thoát nước của san nền từ Đông sang Tây và từ Bắc xuống Nam. Cao độ nền không chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình được tính toán đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, quy định hiện hành, cụ thể:

a. Quy hoạch san nền

- Hướng dốc chính: Từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây.

- Cao độ tim đường giao thông khoảng từ +3,70m đến +4,46m.
- Cao độ san nền trong lô đất khoảng từ +3,70m đến +4,50m.
- Cao độ san nền được xác định trên cơ sở căn cứ theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ, thương mại (PK2) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đã được phê duyệt. Cao độ thiết kế tại tim các nút giao $\geq 3,70\text{m}$.
- Nền trong các ô đất được san tạo mái dốc $I \geq 0,004$ ra các trục đường quy hoạch. Thiết kế san nền trong đồ án chủ yếu là giải pháp san nền sơ bộ để tạo mặt bằng. Trong giai đoạn thiết kế xây dựng tiếp sau, cao độ san nền cơ sở có thể thấp hơn 30-50cm để giảm thiểu phát sinh chi phí xây dựng và lãng phí trong quá trình thi công thực tế nhưng vẫn phải đảm bảo phù hợp với cao độ sân, đường, hệ thống thoát nước và tổ chức kiến trúc cảnh quan sân vườn.

b. Quy hoạch thoát nước mưa

- Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống đặt dọc các tuyến đường giao thông rồi thoát vào kênh A3-2 nằm ở phía Tây và phía Tây Nam dự án.
- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, phù hợp với phương án quy hoạch và các chức năng đất, phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng.
- Hệ thống cống được tính toán với chu kỳ tính toán là 2 năm, cống thu gom nước mưa bố trí trên các hệ thống đường giao thông quy hoạch.
- Dọc theo các tuyến cống chính xây dựng các giếng thu, giếng thăm để thu nước mặt vào hệ thống cống. Khoảng cách các giếng thu trung bình khoảng 30m. Độ dốc đường thiết kế chủ yếu $I < 0,004$ do vậy nước mưa được thu theo các rãnh biên rãnh cưa có độ dốc $I = 0,004$. Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc tối thiểu $I = 1/D$
- Để đảm bảo thoát nước mưa nhanh nhất: Khu lập quy hoạch được chia thành 2 hướng thoát nước chính từ Đông sang Tây và từ Bắc xuống Nam, thông qua 2 cửa xả chính thoát trực tiếp ra kênh A3-2 theo đúng định hướng của quy hoạch trên cấp đã được phê duyệt.

- Hoàn trả Trạm bơm, kênh mương hiện trạng:

+ Hệ thống kênh tưới hiện trạng phía Tây Nam dự án được hoàn trả bằng hệ thống kênh và cống BTCT (đối với vị trí qua đường) trên tuyến đường TD-N1', D2.

(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).

5.5.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng $360\text{m}^3/\text{ngđ}$.
- Nguồn cấp: Theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ, thương mại (PK2) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, có nguồn cấp từ các nhà máy nước Tân Sơn, Ngọc Sơn và Nhà máy nước sông Hồng thông qua hệ

thống ống cấp nước chung của khu vực. Điểm đầu nối cấp nước dự kiến từ đường ống D110 theo QHPK (*dự kiến có 4 điểm đầu nối cấp nước*).

- Cấp nước cho toàn khu quy hoạch được tính toán đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng và tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Mạng lưới đường ống phân phối và dịch vụ được thiết kế theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt. Các công trình được cấp nước trực tiếp từ mạng dịch vụ.

- Từ điểm đầu nối trên các tuyến ống truyền dẫn Ø160 xây dựng các tuyến ống phân phối Ø110 tạo thành các mạng mạch vòng cấp nước cho toàn dự án, đảm bảo lưu lượng trên toàn mạng lưới.

- Từ mạng ống phân phối xây dựng các tuyến ống dịch vụ Ø50 và tạo thành các mạng cụt, chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ tới các hộ tiêu thụ.

- Cấp nước cứu hỏa sử dụng nguồn nước từ ống cấp nước có đường kính từ Ø110 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.

5.5.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng thoát nước thải khoảng 135m³/ngđ.

- Theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ, thương mại (PK2) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng. Nước thải của khu vực quy hoạch sẽ được thu gom về Trạm xử lý NTSH-01 để xử lý. Để phù hợp với phân kỳ đầu tư, giai đoạn đầu khi mạng lưới nước thải theo quy hoạch phân khu chưa được xây dựng, nước thải của khu vực sẽ được xử lý tại Trạm xử lý nước thải phi tập trung công suất khoảng 135m³/ngđ ở phía Đông Nam khu quy hoạch. Khi mạng lưới thoát nước thải theo quy hoạch phân khu được xây dựng hoàn thiện, Trạm xử lý nước thải phi tập trung sẽ được chuyển chức năng thành trạm bơm chuyên bậc, bơm nước thải về Trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý, đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải phát sinh của khu vực và phù hợp với định hướng của quy hoạch chung.

- Sử dụng mạng lưới thoát nước thải riêng hoàn toàn, gồm cống tự chảy D300 đi ngầm trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông và hành lang kỹ thuật sau lô các dãy nhà liền kề trong khu vực lập quy hoạch.

- Nước thải được thu gom 100% và phải xử lý đạt chuẩn cột A theo quy định tại QCVN 14-MT:2025/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

b. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 0,7 tấn/ngđ.

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn 100%. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung để xử lý đảm bảo theo quy định về bảo vệ môi trường. Bố trí các thùng rác nắp kín, có phân loại rác tại khu vực công cộng.

5.5.5. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng công suất cấp điện cho khu quy hoạch khoảng 1.208,1kVA.

- Nguồn điện: Theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ, thương mại (PK2) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, nguồn điện được lấy từ nguồn 110kV Đồng Văn IV thông qua tuyến 22kV tại lô đất cây xanh (CXCC 4).

- Để phù hợp với phân kỳ đầu tư, giai đoạn đầu khi hệ thống mạng lưới điện theo quy hoạch phân khu chưa được xây dựng, đề xuất phương án đầu sử dụng tuyến điện 22kV lộ 475E24.14 hiện trạng cắt qua dự án. Điểm đầu nguồn và nguồn đầu điện cụ thể sẽ được thỏa thuận với cơ quan chuyên ngành ở bước tiếp theo của dự án.

- Cấp điện cho toàn khu quy hoạch được tính toán đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng và tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Lưới điện: Đầu tư xây dựng mới lưới điện 22kV tiêu chuẩn theo nhu cầu phát triển phụ tải của khu quy hoạch.

- Trạm biến áp: Bố trí 3 trạm biến áp tại các vị trí lô đất dịch vụ (DV), đất cây xanh (CXCC 2 và CXCC 4) (các trạm có thể bố trí nhiều máy để phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn, ưu tiên sử dụng các máy có công suất $\leq 1000kVA$...). Các trạm được đặt tại khu vực trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300m$.

- Điện hạ thế và chiếu sáng: Được đi ngầm trong dải hành lang kỹ thuật hoặc trên hè các tuyến đường. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng,

- Đường dây 22Kv đi qua đồ án quy hoạch sẽ được hoàn trả đảm bảo theo các quy định về điện lực.

5.5.6. Quy hoạch viễn thông thụ động

- Xây dựng và phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông của khu vực có độ bao phủ rộng, công nghệ hiện đại, cung cấp đa dịch vụ, chất lượng tốt, đáp ứng nhu cầu sử dụng trong khu quy hoạch.

- Bố trí các hố ga để kéo cáp cho các tuyến trục chính thông tin và bố trí các ganivo kéo cáp thuê bao đến từng phân lô. Ống luồn cáp sử dụng ống HDPE hoặc ống uPVC.

5.5.7. Quy hoạch công trình ngầm

Xây dựng hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm bố trí đi dưới hè đường, lòng đường nhằm đảm bảo mỹ quan cho đô thị.

5.5.8. 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 về trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị xử lý theo 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.

- Sử dụng năng lượng tái tạo; ưu tiên phát triển theo mô hình kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường; khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện với môi trường; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên, nguồn nước đảm bảo các quy định về môi trường; khuyến khích xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường; tuyên truyền các tổ chức và cá nhân tích cực phân loại rác thải từ nguồn, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường tự nhiên. Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu, lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu trong các chương trình phát triển, dự án đầu tư trong khu quy hoạch.

5.6. Quy định quản lý theo quy hoạch: Ban hành Quy định Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn tại xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.17-1.22) (nay là phường Kim Thanh, tỉnh Ninh Bình) kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư (Công ty TNHH Nhật Tựu Green) 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 cấm mốc theo quy định.

2. Chủ đầu tư (Công ty TNHH Nhật Tựu Green) có trách nhiệm:

- Chủ động phối hợp Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, UBND phường Kim Thanh và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn tại xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.17-1.22) (nay là phường Kim Thanh, tỉnh Ninh Bình) với nội dung đã được phê duyệt và triển khai thực hiện quy hoạch đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

- Khẩn trương hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan để triển khai đầu tư hạ tầng Khu dân cư nông thôn tại xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-ĐT.17-1.22) (nay là phường Kim Thanh, tỉnh Ninh Bình) theo đúng tiến độ đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; đảm bảo các vị trí xây dựng công trình phù hợp đồ án quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện, cấp thoát nước...) với các đơn vị có liên quan.

3. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị: Chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định, trình phê duyệt; có trách nhiệm kiểm tra, đóng dấu thẩm định vào bản vẽ quy hoạch theo đúng nội dung.

4. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Phòng Văn hóa - Xã hội; UBND phường Kim Thanh và các đơn vị liên quan có trách nhiệm cập nhật đồ án quy hoạch vào các quy hoạch ngành quản lý; hướng dẫn, giám sát Chủ đầu tư thực

hiện các bước tiếp theo đúng quy định, phù hợp với quy hoạch chung tại khu vực và đảm bảo các vấn đề về môi trường.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh văn phòng HĐND - UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường; Giám đốc (Người đại diện theo pháp luật) Công ty TNHH Nhật Tựu Green và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

tr
Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TTĐU, TT HĐND phường; | (để b/cáo)
- Sở Xây dựng Ninh Bình;
- Lãnh đạo UBND phường;
- Công ty TNHH Nhật Tựu Green; (để t/hiện)
- Lưu: VT, KTHTĐT

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



sa
Trần Văn Sơn