

ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG LÊ HỒ

Số: 511 /QĐ-UBND

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

Lê Hồ, ngày 20 tháng 5 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Bắc đường T3 thị xã Kim Bảng (nay là phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình)**

### ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ HỒ

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2025; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng; 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 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 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 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 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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (cũ): 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, tỷ lệ 1/10.000; số 631/QĐ-UBND ngày 13/06/2023 phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ thương mại (PK2) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng; số 747/QĐ-UBND ngày 22/04/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây

dựng khu đô thị phía Đông Bắc đường T3 thị xã Kim Bảng; số 1683/QĐ-UBND ngày 26/05/2025 phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Bắc đường T3 thị xã Kim Bảng;

Căn cứ Quyết định 1097/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND phường Lê Hồ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị phía Đông Bắc đường T3, thị xã Kim Bảng;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 515/TTr-PT ngày 15/5/2026 của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Phúc Thành-195 và Báo cáo thẩm định số 22/BC-KTHT&ĐT ngày 14/5/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Lê Hồ về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Bắc đường T3, thị xã Kim Bảng (nay là phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình).

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1:** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Bắc đường T3, thị xã Kim Bảng (nay là phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình) với những nội dung chủ yếu như sau:

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

1.1. 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 Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình, vị trí cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp đất làng xóm đô thị hóa;
- Phía Đông Nam: giáp đất làng xóm đô thị hóa, đất hỗn hợp, đất giáo dục theo quy hoạch;

- Phía Tây Bắc: giáp đất sản xuất nông nghiệp;

- Phía Tây Nam: giáp đất nhóm ở mới theo quy hoạch.

1.2. Quy mô: Khu đất lập quy hoạch có diện tích khoảng 20,84 ha.

1.3. Thời hạn lập quy hoạch: Thời hạn quy hoạch chi tiết được lập phù hợp với quy hoạch phân khu đã được duyệt. Việc thực hiện quy hoạch gắn với tiến độ đầu tư xây dựng dự án.

### 2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Từng bước 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 đô thị, dịch vụ thương mại (PK2) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đã được phê duyệt.

- Hình thành Khu đô thị có không gian kiến trúc khang trang với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ; đảm bảo khớp nối chỉnh trang khu dân cư hiện trạng; hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ, hiện đại theo quy hoạch.

- 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**

#### 3.1. Tính chất:

Là khu đô thị được đầu tư xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kết nối đồng bộ với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực, tạo lập không gian sống chất lượng, thân thiện môi trường, phù hợp với định hướng phát triển đô thị bền vững của khu vực.

#### 3.2. Chức năng:

Khu đô thị phía Đông Bắc đường T3, thị xã Kim Bảng (nay là phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình) được quy hoạch phù hợp với định hướng của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ thương mại (PK2) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng và quy định tại QCVN 01:2021 “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng” với chức năng sử dụng đất chính bao gồm:

Chức năng ở: Bố trí các khu nhà ở đô thị (nhà ở liền kề, biệt thự) đáp ứng nhu cầu ở của người dân hiện tại và trong tương lai.

Chức năng công cộng - dịch vụ: Bố trí các công trình dịch vụ, hạ tầng xã hội (giáo dục, văn hóa,...) và tiện ích đô thị phục vụ nhu cầu sinh hoạt của khu dân cư và khu vực lân cận.

Chức năng cây xanh, không gian mở: Tổ chức hệ thống cây xanh, công viên, không gian mở tạo cảnh quan môi trường, phục vụ nhu cầu vui chơi, thư giãn, thể dục thể thao của người dân, giúp nâng cao chất lượng sống.

Chức năng hạ tầng kỹ thuật: Tổ chức hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước, hạ tầng viễn thông, vệ sinh môi trường) đồng bộ, phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

#### 3.3. Vai trò:

Khu vực quy hoạch giữ vai trò là khu vực phát triển mới, góp phần mở rộng không gian đô thị theo định hướng của các đồ án quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

Là khu đô thị mới có vai trò giảm áp lực lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật- xã hội, nâng cao chất lượng sống, không gian sống, cải thiện cảnh quan kiến trúc, môi trường khu vực, kết nối đồng bộ với các khu dân cư hiện hữu và các khu chức năng lân cận, từng bước hoàn thiện diện mạo đô thị.

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

4.1. Dự báo về dân số: khoảng 791 người.

4.2. 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. Sử dụng đất quy hoạch

Tổng thể dự án chủ yếu là các khu nhà ở thấp tầng bao gồm: khu nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự được bố trí hài hòa với tỷ lệ phù hợp xen kẽ là những khu vực bố trí các công trình công cộng phục vụ cho khu ở như: công trình dịch vụ, văn hóa, giáo dục (*trường mầm non*), cây xanh vườn hoa, bãi đỗ xe. Trong đó khu vực cây xanh trung tâm với diện tích khá lớn cạnh khu dịch vụ tạo không gian mở và làm điểm nhấn cho dự án.

**Bảng tổng hợp cơ cấu chức năng sử dụng đất**

Stt	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>59.131,54</b>	<b>28,37</b>
1.1	Đất ở liền kề	48.158,12	23,11
1.2	Đất ở biệt thự	10.973,42	5,26
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>26.343,11</b>	<b>12,64</b>
2.1	Đất văn hóa	1.218,00	0,58
2.2	Đất giáo dục (trường mầm non)	3.814,61	1,83
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	21.310,50	10,23
<b>3</b>	<b>Đất dịch vụ</b>	<b>18.070,00</b>	<b>8,67</b>
<b>4</b>	<b>Sông, suối, kênh, rạch (kênh thủy lợi)</b>	<b>7.020,88</b>	<b>3,37</b>
<b>5</b>	<b>Đường giao thông</b>	<b>83.838,15</b>	<b>40,23</b>
<b>6</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>4.919,23</b>	<b>2,36</b>
<b>7</b>	<b>Đất công trình HTKT khác</b>	<b>9.080,39</b>	<b>4,36</b>
7.1	Trạm xử lý nước thải	600,00	0,29
7.2	Hành lang kỹ thuật sau lô	8.480,39	4,07
	<b>Tổng diện tích</b>	<b>208.403,30</b>	<b>100,00</b>

### 5.2. Chức năng sử dụng đất

#### 5.2.1. Đất nhà ở

- Đất nhà ở liền kề: Tổng diện tích khoảng 48.158,12 m<sup>2</sup> được bố trí theo các dãy nhà dọc các trục đường giao thông theo quy hoạch chi tiết với diện tích thửa đất từ 77,92 m<sup>2</sup> ÷ 295,57 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng từ 60%-100%, tầng cao 04 tầng.

- Đất nhà ở biệt thự: Tổng diện tích khoảng 10.973,42 m<sup>2</sup> được bố trí theo các dãy nhà dọc các trục đường giao thông trục chính và các đường giao thông tiếp giáp khu cây xanh trung tâm, diện tích thửa đất từ 262,00 m<sup>2</sup> ÷ 311,80 m<sup>2</sup> mật độ xây dựng khoảng 59-64%, tầng cao 03 tầng.

#### 5.2.2. Đất văn hóa

Đất văn hóa có diện tích khoảng 1.218,00 m<sup>2</sup>, được quy hoạch bố trí tại phía Tây Nam đất cạnh khu cây xanh nhóm ở CX11, tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

#### 5.2.3. Đất giáo dục

Đất giáo dục (*trường mầm non*) có diện tích khoảng 3.814,61 m<sup>2</sup> được bố trí tại phía Tây Bắc khu đất cạnh bãi đỗ xe P1, tầng cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

#### 5.2.4. Đất dịch vụ

Đất thương mại dịch vụ có diện tích khoảng 18.070,0 m<sup>2</sup> được quy hoạch bố trí tại phía Tây Nam khu đất tiếp giáp tuyến đường trục khu vực T.B-D4 và khu cây xanh trung tâm, tầng cao tối đa 15 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%.

#### 5.2.5. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Cây xanh sử dụng công cộng có tổng diện tích khoảng 21.310,50 m<sup>2</sup>. Cây xanh công viên, vườn hoa kết hợp sân thể dục thể thao tại trung tâm khu đất với diện tích khoảng 17.468,80 m<sup>2</sup>, các khu cây xanh nhóm ở bố trí phân tán giữa các dãy nhà ở liền kề nhằm tăng cường diện tích cây xanh, cảnh quan cho khu ở, đáp ứng nhu cầu và đảm bảo bán kính phục vụ chung cho khu vực. Tại các khuôn viên vược phép bố trí các công trình nhỏ phục vụ cho mục đích công cộng như: điểm dừng chân, biểu tượng,...có quy mô nhỏ mang tính biểu trưng, biểu tượng trang trí điểm nhấn về hình ảnh có giá trị truyền tải văn hóa cộng đồng. Đạt bình quân 26,9 m<sup>2</sup>/người (*bao gồm cả chỉ tiêu cây xanh cấp đô thị phân bố theo QHPK*) cơ bản đáp ứng theo quy chuẩn hiện hành (QCVN 01:2021/BXD).

#### 5.2.6. Đất bãi đỗ xe

Đất bãi đỗ xe bao gồm 03 vị trí với tổng diện tích khoảng 4.919,23 m<sup>2</sup>: được bố trí phân tán hài hòa trong dự án để phù hợp với nhu cầu sử dụng

#### 5.2.7. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác

Khu đất hạ tầng kỹ thuật khác bao gồm: đất xây dựng trạm xử lý nước thải với diện tích khoảng 600,00 m<sup>2</sup>; đất hành lang kỹ thuật phía sau các dãy nhà ở có tổng diện tích khoảng 8.480,39 m<sup>2</sup> bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật, tạo không gian cho khu ở, phục vụ bảo trì bảo dưỡng, đi bộ, thoát nạn thoát hiểm và đảm bảo an toàn PCCC cho khu đô thị (*như cấp nước, thoát nước thải, viễn thông thụ động...*).

#### 5.2.8. Sông, suối, kênh, rạch

Hệ thống kênh mương hiện trạng, kênh mương quy hoạch với tổng diện tích 7.020,88 m<sup>2</sup> làm nhiệm vụ tiêu nước cho dự án và khu vực lân cận.

#### 5.2.9. Đất đường giao thông

Đất đường giao thông tổng diện tích khoảng 83.838,15m<sup>2</sup> bao gồm giao thông theo quy hoạch phân khu và các tuyến giao thông nội bộ.

#### 5.3. 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 (*công trình văn hóa, giáo dục, dịch vụ*) mang tính hiện đại 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 giáo dục (*trường mầm non*), bố trí khoảng lùi đảm bảo quy định, các công trình với hình thức kiến trúc, màu sắc phù hợp với lứa tuổi trẻ mầm non và không gian chung.

- Đối với công trình dịch vụ, nhà văn hóa 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 vươn 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 vươn 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, công cộng phải xây dựng theo khối, tránh sự phân tán, manh mún.

- 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 mang tính ước lệ.

- Khu vực không gian mở: Các khu cây xanh tập trung, công viên kết hợp các sân thể dục thể thao, kênh mương mặt nước 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

\* Đường cấp khu vực:

+ Mặt cắt 1-1 (đường T.AB-N2)  $B_{nền} = 30,0m$ : 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (dải phân cách) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 2-2 (đường T.B-N3, đường T.B-D6)  $B_{nền} = 17,5m$ : 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 4-4 (đường T.B-D5)  $B_{nền} = 15,5m$ : 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).

\* Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 2-2 (đường TB-D4, D3, D4, D8, D9, N5)  $B_{nền} = 17,5m$ : 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 3-3 (đường T.B-N4)  $B_{nền} = 14,5m$ : 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 3,0m (hè) + kênh PK8.

+ Mặt cắt 4-4 (đường D1, D2, N1)  $B_{nền} = 15,5m$ : 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).

+ Mặt cắt 5-5 (đường N6 từ nút N33-N35)  $B_{nền} = 12,25m$ : 0,75m (lè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).

+ Mặt cắt 6-6 (đường N6 từ nút N35-N36)  $B_{nền} = 8,25m$ : 0,75m (lè) + 5,5m (lòng đường) + 2,0m (hè).

+ Mặt cắt 7-7: Tuyên mương rộng 7,0m: 2x1,0m bờ kênh+5,0m mặt kênh.

- Khu đất hạ tầng kỹ thuật khác (*khoảng cách phía sau giữa các dãy nhà liền 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 tại lô đất ĐX1 quy mô 2.354,59 m<sup>2</sup>; ĐX2 quy mô 1.312,00 m<sup>2</sup>; ĐX3 quy mô 1.252,64 m<sup>2</sup>.

#### 5.5.2. Quy hoạch san nền

- Hướng dốc san nền toàn khu theo hướng Tây Nam – Đông Bắc.

- Cao độ tim các tuyến đường giao thông từ +3,05m÷ +4,02m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn cao độ tim đường giao thông tại các vị trí tương ứng khoảng 0,08m÷ 0,1m, độ dốc san nền đảm bảo thoát nước nhanh chóng.

#### 5.5.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hướng thoát nước chính: Từ Tây Bắc xuống Đông Nam và thoát ra kênh tiêu PK8.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom trên các trục đường theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng cống tròn BTCT đường kính từ D400÷D1500. Thu nước ngang đường bằng cống tròn BTCT D300. Hồ ga được bố trí tại các vị trí đường cống chuyển hướng thay đổi độ dốc, các đường cống giao nhau, đầu và cuối mỗi đoạn.

- Hệ thống cống thu nước mưa được bố trí đường cống thu nước một bên đường, phía bên kia chỉ bố trí ga thu nước trực tiếp.

- Đối với các tuyến đường T.B-D4, TAB-N2 thuộc dự án “Đầu tư xây dựng 04 tuyến đường trục xã Đông Hóa, huyện Kim Bảng theo hình thức đối tác công tư PPP (Hợp đồng BT)” hiện đã có hệ thống thoát nước mưa bằng cống D800, thu ngang đường bằng cống D400 được giữ nguyên hiện trạng.

- Hoàn trả kênh tưới I3-2-5-9 bằng kênh hở đập đan có kích thước BxH=1,5x1,4m.

- Hoàn trả tuyến kênh tưới nhánh của kênh I3-2-5-9 phía Tây Bắc bằng cống B800.

- Kênh PK8: Kè mái kênh (quy mô cụ thể được thỏa thuận với cơ quan chức năng theo quy định).

#### 5.5.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước ngày lớn nhất: khoảng 800 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp được lấy từ nhà máy nước sạch Tân Sơn.

- Điểm đầu gồm 03 điểm lấy nước từ đường ống D110 hiện trạng trên tuyến đường số T.AB-N2 và T.B-D4

- Mạng lưới cấp sử dụng mạng vòng kết hợp với nhánh, ống cấp nước có đường kính từ  $\Phi 50 \div \Phi 110\text{mm}$ .

- Cấp nước cứu hoả sử dụng nguồn nước từ ống cấp nước có đường kính DN110 trở lên, các trụ cứu hoả bố trí với khoảng cách tối đa 150m/trụ và ưu tiên bố trí tại những vị trí nút giao thông, khu vực vườn hoa, cây xanh.

#### 5.5.5. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

##### a. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng  $500 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ .

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây. Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải công suất khoảng  $500\text{m}^3/\text{ngđ}$  đặt tại lô đất HTKT phía Nam khu cây xanh trung tâm (CXĐT-2) và được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn cột A QCVN 14:2025/BTNMT trước khi xả ra kênh tiêu. Giai đoạn lâu dài khi trạm XLNT tập trung theo Quy hoạch phân khu được đầu tư xây dựng, trạm XLNT của dự án sẽ chuyển thành trạm bơm chuyên bậc bơm nước thải về hệ thống xử lý tập trung.

- Sử dụng mạng lưới 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; Độ dốc dọc cống  $i \geq 1/D$  ( $D$  là đường kính ống).

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

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu vực lập quy hoạch khoảng  $0,71 \text{ tấn}/\text{ngđ}$ . Chất thải rắn thông thường và 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 rác bán kính từ 80 - 100m (ưu tiên đặt tại các khu vực cây xanh, khu đỗ xe, công trình công cộng đảm bảo mỹ quan, phù hợp, hài hòa với không gian xung quanh).

- Rác thải được thu gom vận chuyển theo hợp đồng với đơn vị có năng lực thu gom, 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.

#### 5.5.6. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu sử dụng điện trong khu vực lập quy hoạch khoảng 5.140 kVA (bao gồm cấp điện sinh hoạt, công trình công cộng, dịch vụ, chiếu sáng đường giao thông, cây xanh, bãi đỗ xe...)

- Nguồn điện đầu nối từ đường điện 22kV lộ 473.E24.16.

- Đường điện 22kV lộ 473.E24.16 chạy qua khu đất được di chuyển hạ ngầm trên hè đường T.B-D6.

- Đường điện trung thế 22kv mới bố trí bằng cáp đồng đi ngầm dưới vỉa hè.
- Hoàn trả 02 trạm biến áp hiện trạng từ trạm treo sang trạm trụ hoặc kios để đảm bảo mỹ quan.

- Bố trí 02 trạm biến áp mới 22/0,4kV với tổng công suất công suất 1680 kVA đặt tại khu cây xanh CX2 và 01 trạm biến với công suất 3.500 kVA đặt tại khu vực đất dịch vụ. Sử dụng trạm biến áp kiểu Kiot hoặc trạm trụ để đảm bảo mỹ quan khu đô thị "*Số lượng, vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ là định hướng để bố trí quỹ đất, hành lang tuyến và phương án đấu nối đường cáp cấp nguồn đến các trạm, việc xác định chính xác được thực hiện ở giai đoạn thiết kế lập dự án phù hợp với nhu cầu phát triển phụ tải và sự phát triển lưới điện khu vực*".

- Điện hạ thế và chiếu sáng bằng cáp đồng được đi ngầm trong ống nhựa dọc theo các tuyến đường giao thông và hành lang HTKT sau nhà. Cột đèn chiếu sáng sử dụng cột thép, đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu sân chơi, vườn hoa,... bố trí hệ thống chiếu sáng trang trí.

#### 5.5.7. Quy hoạch viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: đấu nối từ tuyến cáp quang của khu vực.
- Bố trí hệ thống mạng truyền dẫn cáp quang đi ngầm trong hệ thống ống luồn cáp đi ngầm trên vỉa hè và hành lang hạ tầng phía sau ô đất (*sử dụng ống HDPE hoặc UPVC*). 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.

#### 5.5.8. 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.

#### 5.5.9. 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.

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 đô thị phía Đông Bắc đường T3 thị xã Kim Bảng (*nay là phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình*) kèm theo Quyết định này.

**Điều 2: Tổ chức thực hiện**

- Chủ đầu tư (Công ty TNHH ĐTXD phúc thành-195) có trách nhiệm:

+ Chủ động phối hợp Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, UBND phường Lê Hồ và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Bắc đường T3 thị xã Kim Bảng (nay là phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình) với nội dung trọng tâm theo nội dung đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt.

+ Khẩn trương hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan để triển khai đầu tư hạ tầng Khu đô thị phía Đông Bắc đường T3 thị xã Kim Bảng (nay là phường Lê Hồ, 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.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị 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 Đầu tư xây dựng phúc thành-195 và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng (để b/c);
- TTĐU, TTHĐND phường;
- Như điều 3;
- Lãnh đạo UBND phường (để b/c);
- Công ty TNHH Đầu tư xây dựng phúc thành-195 (để t/h);
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Hùng Sơn**

T.NINH