

Số: /QĐ-UBND Hà Nam, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu sân golf Kim Bảng và hồ Ba Hang thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc,
thị xã Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (khu số 5)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025; Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 37 của luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc năm 2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 về hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ các Văn bản của Thủ tướng Chính phủ: Quyết định số 526/QĐ-TTg ngày 15/5/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, tỉnh Hà Nam đến năm 2030; Văn bản số 1903/TTg-CN ngày 28/12/2018 về lập, thẩm định, phê duyệt QHXD trong Khu du lịch quốc gia Tam Chúc; Quyết định số 1686/QĐ-TTg ngày 26/12/2023 về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 13/6/2024 phê duyệt quy hoạch hệ thống du lịch thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 391/QĐ-BVHTTDL ngày 24/02/2023 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc xếp hạng di tích quốc gia (Danh lam thắng cảnh Quần thể Danh lam thắng cảnh Tam Chúc);

Căn cứ các Thông báo của Ban thường vụ Tỉnh uỷ: số 235-TB/TU ngày 26/11/2021 về các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng; số 1316-TB/TU ngày 30/10/2024 việc cho ý kiến về nội dung, chương trình và cho ý kiến, cho chủ trương theo thẩm quyền đối với các nội dung dự kiến trình Kỳ họp thứ 20 (Kỳ họp chuyên đề) HĐND tỉnh khóa XIX;

Căn cứ Nghị quyết số 71/NQ-HĐND ngày 08/11/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thông qua các đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (Khu số 2, Khu số 3, Khu số 5);

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định 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; Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 19/4/2023 phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam đến năm 2030; Quyết định số 848/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 về phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu sân golf Kim Bảng và hồ Ba Hang thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (khu số 5); Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 về phê duyệt bổ sung nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu sân golf Kim Bảng và hồ Ba Hang thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (khu số 5); Văn bản số 771/UBND-XD ngày 02/4/2025 về việc tiếp thu, giải trình, hoàn thiện đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (Khu số 1, Khu số 2, Khu số 3, Khu số 5, Khu số 6); Văn bản số 1820/UBND-GTĐD ngày 22/6/2020 về việc lập Quy hoạch phân khu các khu chức năng thuộc vùng lõi của Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng;

Căn cứ Văn bản số 1155/BXD-QHKT ngày 28/3/2025 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến góp ý đối với các đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (Khu số 2, Khu số 3, Khu số 5); Văn bản số 1345/BVHTTDL-KHTC ngày 01/4/2025 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc góp ý kiến Đề án Quy hoạch xây dựng thuộc Khu du lịch Tam Chúc, Hà Nam;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 1807/TTr-SXD ngày 30/5/2025 và Báo cáo thẩm định số 1804/BC-SXD ngày 30/5/2025).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu sân golf Kim Bảng và hồ Ba Hang thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, thị xã Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (khu số 5), với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu sân golf Kim Bảng và hồ Ba Hang thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, thị xã Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (khu số 5).

2. Đơn vị tổ chức lập Quy hoạch: Sở Xây dựng Hà Nam.

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

3.1. Mục tiêu

- Cụ thể Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050; các quan điểm, mục tiêu phát triển du lịch, định hướng phát triển của khu du lịch quốc gia Tam Chúc theo quy hoạch tổng thể phát triển khu du lịch Tam Chúc, định hướng phát triển chung của toàn đô thị Kim Bảng nhằm hình thành Khu du lịch trọng điểm quốc gia.

- Khai thác tiềm năng, lợi thế vị trí, giá trị cảnh quan tự nhiên kết hợp bảo tồn, tôn tạo hệ sinh thái tự nhiên trong khu vực. Tạo động lực để phát triển kinh tế xã hội bền vững.

- Hình thành khu vực tổ chức các giải thi đấu thể thao quốc gia và khu vực, tổ chức hội nghị hội thảo, nghỉ dưỡng, chơi golf, tham gia các hoạt động thể thao ngoài trời; quy hoạch, tổ chức lại một số khu dân cư phục vụ các hoạt động du lịch, nghỉ dưỡng.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, quản lý các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quá trình xây dựng và phát triển.

3.2. Tính chất

- Là một trong những trung tâm nghỉ dưỡng kết hợp vui chơi giải trí, thể dục thể thao có tiện ích đồng bộ, cao cấp cấp vùng.

- Là khu vực tổ chức các giải thi đấu thể thao quốc gia và khu vực, tổ chức hội nghị hội thảo, nghỉ dưỡng, chơi golf, tham gia các hoạt động thể thao ngoài trời; xây dựng và tổ chức lại một số khu dân cư phục vụ các hoạt động du lịch, nghỉ dưỡng.

- Là khu vực được bảo tồn, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên.

3.3. Phạm vi nghiên cứu

Khu vực lập quy hoạch thuộc Quy hoạch tổng thể phát triển khu du lịch quốc gia Tam Chúc tại địa bàn thị trấn Ba Sao và xã Khả Phong. Có vị trí:

- Phía Bắc: giáp khu Trung tâm đón tiếp (khu số 1) và Khu văn hóa bản địa và du lịch cộng đồng Tam Chúc (khu số 4).

- Phía Nam: giáp tỉnh Hòa Bình.

- Phía Đông: giáp xã Liên Sơn.

- Phía Tây: giáp phân khu Trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao (khu số 6) và khu Trung tâm văn hóa tâm linh (khu số 2).

3.4. Quy mô

- Quy mô diện tích: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 814,41 ha.
- Quy mô dân số: dân số hiện trạng khoảng 100 người, đến năm 2030 khoảng 6.160 người.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch

Các chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng trong đồ án theo nhiệm vụ quy hoạch được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 848/QĐ-UBND ngày 02/6/2021, được cụ thể trong hồ sơ quy hoạch (bản vẽ và thuyết minh)).

5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thiết kế đô thị

5.1 Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Các chức năng trong quy hoạch được cụ thể hóa từ đồ án Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; bao gồm các chức năng chính sau:

- Nhóm nhà ở: Phân bố chủ yếu tại khu vực phía Nam gần tuyến Quốc lộ 21 và lân cận khu vực sân golf Kim Bảng. Các công trình thấp tầng, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%.

- Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Phân bố chủ yếu tại phía Bắc khu A và phía Nam khu C gần khu vực hồ Ba Hang và khu dịch vụ du lịch; tỷ lệ các chức năng được cụ thể trong hồ sơ quy hoạch. Các công trình có tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 50%.

- Giáo dục: Đất trường học quy hoạch mới (THCS, tiểu học, mầm non) được cụ thể hóa từ đất đơn vị ở mới theo Quy hoạch chung đô thị, bố trí tập trung thành cụm trường học tại trung tâm đơn vị ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng đối với công trình trường mầm non và tối đa 5 tầng đối với trường tiểu học, THCS.

- Khu dịch vụ: Bao gồm các công trình dịch vụ được phân bố ở cả 3 khu, trên các trục đường chính kết nối từ Quốc lộ 21 vào các tiểu khu, ở vị trí đảm bảo bán kính phục vụ cho từng tiểu khu. Các công trình có tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%.

- Khu dịch vụ du lịch: Bố trí tại khu vực phía Nam gần với khu vực đồi núi gần hồ Ba Hang. Các công trình có tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 15%.

- Cây xanh sử dụng hạn chế: Là khu vực sân golf Kim Bảng. Các công trình thấp tầng, tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%.

- Cây xanh sử dụng công cộng: Đất cây xanh sử dụng công cộng được bố trí tập trung tại khu vực hồ Ba Hang và khu vực nhóm ở mới. Các công

trình xây dựng trong khu vực cây xanh sử dụng công cộng tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Cây xanh chuyên dụng: Hành lang bảo vệ hoặc cách ly đường điện 220kV và 500kV, hạ tầng kỹ thuật,... được xác định cụ thể tại quy hoạch chi tiết, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Bãi đỗ xe: Bố trí 02 bãi đỗ xe tại phía Bắc và phía Nam phân khu để hỗ trợ đỗ xe cho các phương tiện khi tiếp cận các khu chức năng trong phân khu. Các công trình xây dựng trong khu vực bãi đỗ xe tầng cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Lâm nghiệp, đồi núi: Khu vực lâm nghiệp, đồi núi cơ bản tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng về quy mô và vị trí; đảm bảo tuân thủ theo các ranh giới rừng, ranh giới bảo vệ vọc mông trắng và ranh giới vùng cấm khai thác khoáng sản.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng của ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm ở mới	49,70	6,10
2	Nhóm ở hiện trạng	1,48	0,18
3	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	122,42	15,03
4	Trường THCS, tiểu học, mầm non	1,12	0,14
5	Cây xanh sử dụng công cộng	12,60	1,55
5.1	<i>Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</i>	11,35	1,39
5.2	<i>Cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở</i>	1,25	0,15
6	Cây xanh sử dụng hạn chế	162,80	19,99
7	Cây xanh chuyên dụng	13,73	1,69
8	Khu dịch vụ	29,02	3,56
9	Thể dục thể thao	1,28	0,16
10	Khu dịch vụ du lịch	32,22	3,96
11	Di tích, tôn giáo	0,04	0,00
12	Hạ tầng kỹ thuật khác	0,99	0,12
13	Bãi đỗ xe	1,94	0,24
14	Quốc phòng	0,01	0,00
15	Nghĩa trang	1,07	0,13
16	Lâm nghiệp	347,96	42,73
17	Sông, suối, kênh, rạch	7,97	0,98
18	Giao thông	28,06	3,45
	Tổng cộng	814,41	100,00

Ghi chú:

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là các chỉ tiêu chung từng loại chức năng đất nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo quy hoạch phân khu và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Trong nhóm nhà ở hiện trạng bao gồm: đất xây dựng nhà ở, công trình phục vụ nhóm nhà ở như vườn hoa, sân chơi, đường giao thông, hạ tầng... và đất khác hiện có trong khu dân cư... được cụ thể hoá ở quy hoạch chi tiết.

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

Toàn bộ khu vực nghiên cứu được phân chia thành 03 khu:

a) Khu A - Khu dịch vụ du lịch và bảo tồn cảnh quan phía Bắc

- Gồm các khu vực với chức năng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng theo tiêu chí xanh, các công trình mang tính chất sinh thái, hình thức kiến trúc hài hòa trong không gian núi rừng hiện trạng.

- Các khu vực mới xây dựng có hình thức kiến trúc hiện đại được kiểm soát đảm bảo hài hòa với không gian dân cư hiện hữu và không gian du lịch kề cận.

- Bảo vệ tuyệt đối các không gian rừng đặc dụng và ranh giới bảo vệ vọc mòng trắng.

b) Khu B - Khu sân golf Kim Bảng

- Tổ hợp sân golf 36 lỗ cùng các khu dịch vụ, khách sạn và biệt thự (sinh thái, nghỉ dưỡng) ở vị trí đồi cao, tận dụng khai thác điểm nhìn ra sân golf đồng thời cũng đóng góp vào cảnh quan chung với các công trình mang tính chất sinh thái, hình thức kiến trúc đặc biệt. Bổ sung các chức năng phục vụ du lịch khác: bể bơi khoáng, spa, vườn thú, vui chơi trẻ em, ... (các chức năng mang tính chất hỗ trợ, được cụ thể hóa trong quy hoạch chi tiết và dự án).

- Khu bảo vệ cảnh quan và dự trữ phát triển: Kết hợp không gian đồi núi tự nhiên với các hoạt động cắm trại, giải trí, thể dục thể thao phối hợp (leo, trèo, đi bộ...), cung cấp một môi trường gần gũi với thiên nhiên. Quỹ đất tự nhiên còn lại theo hướng bảo tồn, chăm sóc, khoanh vùng phục hồi rừng tự nhiên.

c) Khu C - Khu dịch vụ du lịch và khu ở mới phía Nam

- Gồm các chức năng chính: Khu dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng; Khu vui chơi giải trí ven hồ và Khu bảo vệ cảnh quan và dự trữ phát triển, được liên kết với nhau bởi giao thông liên khu vực.

- Các công trình xây dựng được tổ chức theo nguyên tắc chuyển tiếp dần từ khu vực cao xuống phía thấp hơn, giảm thiểu ảnh hưởng đến nền địa hình và thảm thực vật và môi trường tự nhiên.

- Khu dịch vụ, nhóm ở mới bố trí phía Tây Nam. Các không gian động cho các hoạt động của con người được bố trí dọc các trục di chuyển, các tuyến đi bộ được gắn kết với cảnh quan tĩnh gồm các công trình kiến trúc, các vườn cây,

các khu tiểu cảnh. Bổ sung các chức năng trường học, cây xanh, thể dục thể thao, bãi đỗ xe đảm bảo phục vụ tốt cho nhu cầu sinh hoạt của khu dân cư mới.

- Khu vui chơi giải trí ven hồ: Thềm địa hình đồi núi phía Bắc được tổ chức thành một vùng đệm tự nhiên với mức độ sử dụng môi trường rừng vừa phải để chuyển tiếp chức năng với các khu vực dịch vụ; tổ chức các hoạt động du lịch quy mô vừa và nhỏ, mang tính cộng đồng.

5.3. Thiết kế đô thị

- Các trục không gian chính (trục Quốc lộ 21, các trục đường cấp khu vực): Tổ chức các khu cây xanh quảng trường, bãi đỗ xe với hình thái kiến trúc phù hợp tạo sự chuyển tiếp hài hòa giữa không gian du lịch, cảnh quan với không gian thương mại, dịch vụ và nhà ở. Các trục đường khu vực kết hợp tổ chức không gian với các nhóm nhà ở ở phía Nam, kết hợp hài hòa giữa các công trình với các chức năng khác nhau (công cộng, dịch vụ, ở...).

- Cây xanh đường phố được trồng không gây cản trở tầm nhìn giao thông, không nằm giữa mặt trước của thửa đất nhà ở thấp tầng. Đối với các vị trí cây xanh công viên cần bố trí các loại cây lớn, cây xanh quanh năm và cây bụi trang trí và trồng thành hàng trang trí.

- Khu vực không gian mở:

+ Các khu vực không gian mở trọng tâm trong phân khu là khu vực sân golf Kim Bảng; các điểm cao ngấm toàn cảnh; không gian mở ven hồ Ba Hang được kết nối hài hòa với hệ thống cây xanh công cộng, các quảng trường, công viên cây xanh, không gian khu du lịch và các không gian cây xanh sân chơi công cộng trong các nhóm ở và các công trình dịch vụ, công cộng.

+ Các mảng xanh công cộng trong công viên được trồng kết hợp các thảm cỏ cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn cho không gian sử dụng và phù hợp với không gian chung của Khu du lịch.

- Công trình điểm nhấn: xác định tại vị trí có lợi thế về không gian như nhà câu lạc bộ thuộc dự án sân golf Kim Bảng, các công trình dịch vụ, công cộng trong khu ở mới phía Nam và các khu du lịch nghỉ dưỡng ở phía Bắc.

- Khu vực nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Kết hợp hài hòa giữa không gian công trình với cây xanh vườn hoa, cây xanh trên các tuyến đường. Tùy thuộc vào chức năng sử dụng đất (nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở...) đề xuất mật độ xây dựng, tầng cao tối đa cho phù hợp. Khu vực nhóm nhà ở mới có hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc, vật liệu thống nhất trên các tuyến đường, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Khoảng lùi: Tuyến đường Quốc lộ 21 khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m đối với các công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, công trình dịch vụ; trên các tuyến đường còn lại khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m đối với công trình công trình dịch vụ, giáo dục, dịch vụ du lịch, thể dục thể thao; lùi tối thiểu 0÷6m đối với hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; lùi tối thiểu 0÷3m đối với các công trình nhà ở thấp tầng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

a) Mạng lưới giao thông:

- Quốc lộ 21: Tuân thủ Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (*tại các Quyết định: số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 và số 12/QĐ-TTg ngày 03/01/2025*), quy mô từ 2÷6 làn xe, đoạn qua đô thị với quy mô rộng 61m.

- Đường cấp khu vực: Bề rộng mặt cắt đường 16m÷27m với quy mô từ 2÷4 làn xe.

- Đường cấp nội bộ: Bề rộng mặt cắt đường 10m÷13m với quy mô 2 làn xe.

b) Công trình đầu mối, nút giao thông:

- Bố trí 02 bãi đỗ xe tập trung khu vực phía Bắc và phía Nam đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu vực nghiên cứu. Ngoài ra các bãi đỗ xe riêng lẻ cũng được bố trí trong khuôn viên và tầng hầm các công trình, khu đất các công trình dịch vụ và công viên cây xanh,... đảm bảo chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe theo quy định.

- Các nút giao thông trong khu vực tổ chức theo dạng nút giao bằng, các nút giao có quy mô lớn tổ chức giao thông dạng đảo tròn, đảo tam giác dẫn hướng, bố trí kết hợp với biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được xác định trên cơ sở tìm đường, mặt cắt ngang đường.

- Chỉ giới xây dựng được xác định đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan, đối với từng loại công trình chỉ giới được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định tại Quy chuẩn quy hoạch (cụ thể theo bản vẽ QH-06).

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tuân thủ đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; không bố trí các công trình xây dựng mới trong hành lang tuyến đường điện cao thế (220kV, 500kV) theo quy định.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch cao độ nền

- Khu vực sân Golf giữ nguyên nền hiện trạng đã xây dựng, đối với khu vực xây dựng mới được cụ thể trong quá trình thực hiện dự án đảm bảo phù hợp tổng thể sân Golf, yêu cầu cảnh quan và địa hình khu vực.

- Tổ chức san nền cục bộ tại các vị trí xây dựng công trình (nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, dịch vụ - du lịch, bãi đỗ xe...), hệ thống

taluy trên đường và khu vực xây dựng công trình sử dụng kè bê tông, kè sinh thái chịu lực... tùy vào vị trí địa hình, các khu vực không khai thác xây dựng, giữ nguyên hiện trạng.

- Cao độ tim đường giao thông khoảng từ +29,4m ÷ +148m; cao độ san nền hoàn thiện đối với các khu vực xây dựng công trình dịch vụ cao hơn cao độ tim đường tại các vị trí tương ứng, đảm bảo thoát nước tự chảy.

b) Quy hoạch thoát nước mưa

- Lưu vực, hướng thoát nước: chia thành các lưu vực lớn theo địa hình tự nhiên, cụ thể:

+ Lưu vực 1, lưu vực 2 và lưu vực 3: Nước mưa thoát hướng Đông - Tây về phía cống trên đường QL21 và suối Ngang về hồ Tam Chúc, sông Ba Sao rồi thoát nước ra sông Đáy.

+ Lưu vực 4: Nước mưa thoát hướng Bắc - Nam về hồ Ba Hang rồi thoát nước về phía Nam.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom trên các trục đường theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng cống hộp BTCT-B800÷B2000 kết hợp với rãnh biên thoát nước dọc đường, ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, độ dốc dọc cống, rãnh được thiết kế đảm bảo theo độ dốc địa hình và tuyến đường giao thông trong khu; thiết kế hệ thống thoát nước theo hướng thoát nước bền vững.

- Hệ thống hồ cảnh quan: gồm các hồ nhân tạo bố trí trong các khu vực sân golf, các hồ thu, lưu trữ nước mưa phục vụ cho nhu cầu tưới tiêu cây cỏ của sân golf; hồ Ba Hang là hồ cảnh quan kết hợp hồ điều hòa (thủy lợi).

5.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 6.000 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: từ các nguồn cấp hiện trạng gồm Nhà máy nước Khả Phong (mở rộng, nâng công suất theo quy hoạch chung đô thị Kim Bảng được duyệt) và nhà máy nước sạch Sông Hồng thông qua tuyến ống truyền tải theo quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước: sử dụng mạng vòng đảm bảo an toàn cấp nước, kết hợp với đường ống nhánh, đường kính ống D110÷D280.

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, đường kính ống nước chữa cháy ≥ Φ110mm, các trụ cứu hỏa được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ mỗi trụ không lớn hơn 150m và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy. Ngoài ra, bố trí điểm lấy nước tại hồ nước, mặt nước cảnh quan trong khu quy hoạch làm nguồn nước sử dụng cứu hỏa.

5.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu dùng điện dự kiến khoảng 96,7MVA.

- Nguồn điện: Giai đoạn đầu sử dụng trạm biến áp 110kV Kim Bảng (2x63MVA), giai đoạn dài hạn sẽ được bổ sung cấp nguồn từ trạm 110kV Ba Sao (40+63MVA).

- Lưới điện:

+ Lưới điện cao thế 220kV, 500kV đi dọc phía Tây và phía Bắc, bố trí dải cây xanh chuyên dụng (cách ly) dọc theo tuyến đường dây đảm bảo hành lang an toàn theo quy định.

+ Lưới điện 22kV hiện trạng nằm trong khu vực quy hoạch được cải tạo hoặc di chuyển và hoàn trả đi ngầm trên hè dọc các tuyến đường quy hoạch.

+ Lưới điện 22kV quy hoạch mới nằm trên các tuyến đường trục chính được bố trí đi ngầm, tạo mạch vòng liên thông và đấu nối với đường dây hiện hữu cấp điện cho các khu vực trong dự án, các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

- Trạm biến áp: Bố trí các trạm biến áp tập trung 22/0,4kV (các trạm có thể bố trí nhiều máy để phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn với công suất $\leq 1250\text{KVA}$, đối với các công trình thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án), các trạm được đặt tại lô đất cây xanh, khu đất hạ tầng kỹ thuật... trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300\text{m}$, sẽ được cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết.

- Điện hạ thế và chiếu sáng: được đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc ống cáp trên hè dọc theo các tuyến đường, các lộ hạ thế được cấp từ trạm biến áp xây dựng mới; đèn đường chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu dịch vụ vui chơi, công viên cây xanh bố trí thêm hệ thống đèn chiếu sáng trang trí.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng nhu cầu thoát nước thải dự kiến khoảng $5.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nước thải được thu gom và xử lý phân tán theo địa hình cho các khu vực chức năng. Khu vực khu sân golf Kim Bảng được thu gom và xử lý nước thải theo dự án riêng. Các khu vực còn lại được thu gom đưa về trạm xử lý bố trí theo các mô đun (module), quy mô công suất được xác định cụ thể khi triển khai thực hiện dự án đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế và khả năng thu gom và vận hành của hệ thống.

- Hệ thống cống thu gom nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống cống thoát nước mưa gồm các tuyến cống thoát nước thải tự chảy có kích thước $> D200$ dọc các tuyến đường giao thông, bố trí trạm bơm chuyển bậc và tuyến cống áp lực với vị trí, quy mô phù hợp.

- Công suất, diện tích của trạm xử lý sẽ được xác định cụ thể, chính xác theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với tiến độ đầu tư xây dựng hệ thống thu gom đảm bảo đồng bộ, hiệu quả.

5.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 80 tấn/ngày.
- Chất thải rắn: tổ chức phân loại chất thải rắn tại nguồn. Bố trí các điểm tập kết chất thải rắn vừa và nhỏ đảm bảo cự ly, hình thức thu gom để vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy hoạch của tỉnh. Chất thải rắn y tế, nguy hại được thu gom, xử lý riêng theo quy định.
- Nghĩa trang: từng bước di dời nghĩa trang nhân dân hiện có (khu vực phía Bắc) đến khu vực nghĩa trang tập trung của đô thị, trồng cây xanh cách ly trong và xung quanh nghĩa trang đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường theo quy định. Khuyến khích hỏa táng, các hoạt động táng mới sẽ được thực hiện tại nghĩa trang tập trung của đô thị.

5.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 36.000 thuê bao.
- Nâng cấp hệ thống hiện trạng và tăng dung lượng quản lý, điều khiển, chuyển mạch viễn thông đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực. Bổ sung tuyến cáp quang truyền dẫn, phát triển cáp quang băng rộng đến 100% các khu dân cư, khu dịch vụ du lịch,... Ngầm hóa đồng bộ trên các trục đường quy hoạch.
- Quy hoạch mạng viễn thông theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng (hạ tầng công nghệ, cột phát sóng,...) trên cơ sở tăng cường trạm thân thiện môi trường.

5.8. Không gian công trình ngầm đô thị

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm

- Sử dụng hệ thống hào kỹ thuật hoặc ống cáp trên vỉa hè các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống luồn cáp kết hợp hố ga kỹ thuật (bể cáp) nối các khoảng ống; phương án cụ thể sẽ được thực hiện trong bước sau của đồ án.
- Hệ thống hào kỹ thuật được thiết kế nhằm phục vụ bố trí hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống đường dây cáp điện, thông tin liên lạc;
- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải, đường ống cấp nước truyền tải,... được bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

b) Khu vực xây dựng công trình công cộng 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 đồ án quy hoạch chung đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010. Ưu tiên bố trí không gian ngầm tại các khu vực quy hoạch công trình công cộng dịch vụ, hỗn hợp, nhà ở xã hội, bãi đỗ xe, công viên cây xanh, các trục đường giao thông chính trong đô thị.

5.9. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Duy trì, phát triển và bảo vệ môi trường sinh thái tự nhiên, hệ thống mặt nước; khuyến khích phát triển mô hình kiến trúc xanh, áp dụng các giải

pháp cải thiện môi trường khu vực hiện hữu và kiểm soát môi trường khu vực phát triển mới; khuyến khích phát triển và sử dụng các phương tiện giao thông thân thiện với môi trường, hạn chế tiếng ồn, khói bụi, khí thải từ các phương tiện giao thông cơ giới.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì, bảo vệ và phát triển hệ thống cây xanh mặt nước cảnh quan; bố trí hệ thống cây xanh cách ly theo quy định (nếu có) dọc theo hành lang bảo vệ đường ống xăng dầu, hành lang đường điện 110kV, nghĩa trang,... Áp dụng các giải pháp thiết kế xanh, giảm phát thải, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Quản lý chặt chẽ chất lượng môi trường đất, nước, không khí, tiếng ồn; gìn giữ và bảo vệ giá trị cảnh quan môi trường tự nhiên.

5.10. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Hoàn chỉnh Dự án các tuyến đường khu vực để đảm bảo kết nối các khu vực chức năng và kết nối với các khu vực lân cận.

- Hoàn thiện dự án sân golf Kim Bảng.

- Thu hút các dự án nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe chất lượng cao.

- Các dự án hạ tầng kỹ thuật đô thị: Nâng công suất Nhà máy nước Khả Phong lên 8.000 m³/ngày đêm; Xây dựng các trạm xử lý nước thải phân tán cho các khu chức năng.

- Đầu tư khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết hợp cải tạo, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, thoát nước, điện chiếu sáng, công viên nhóm ở, ...) trong khu vực dân cư làng xóm cũ đảm bảo từng bước đồng bộ.

- Ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình chức năng trong hệ thống các công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở, cấp đô thị (công viên cây xanh, văn hóa thể dục thể thao, trường học, bãi đỗ xe...), để đảm bảo các tiêu chuẩn trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị, đáp ứng các chỉ tiêu về đô thị tăng trưởng xanh.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu sân golf Kim Bảng và hồ Ba Hang thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, thị xã Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (khu số 5).

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng: kiểm tra, ký xác nhận vào bản vẽ quy hoạch theo đúng nội dung Quyết định được phê duyệt.

2. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan rà soát khoanh vùng khu vực bảo vệ: Quần thể Danh thắng Tam Chúc đề nghị xếp hạng di tích quốc gia đặc biệt đảm bảo phù hợp, đồng bộ, thống nhất với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu sân golf Kim Bảng và hồ Ba Hang thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc.

3. Ủy ban nhân dân thị xã Kim Bảng:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan: Tổ chức công bố công khai Đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định.

- Kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng cho tổ chức, cá nhân theo đúng nội dung đồ án được phê duyệt.

- Rà soát, phối hợp với các Chủ đầu tư trong khu vực chủ động rà soát các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án có liên quan, đề xuất, báo cáo cấp có thẩm quyền điều chỉnh đảm bảo phù hợp với đồ án quy hoạch phân tỷ lệ được phê duyệt.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường: chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân thị xã Kim Bảng rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch được duyệt.

5. Sở Tài chính: chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân thị xã Kim Bảng tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh các cơ chế, chính sách, nguồn lực để thực hiện các dự án đầu tư theo Quy hoạch được duyệt theo trình tự ưu tiên từng giai đoạn đảm bảo tiến độ và đúng quy định.

Điều 4. 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Kim Bảng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB; LĐVP, XD, NNMT, THNV, KT;
- Lưu: VT, XD (T).

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

Nguyễn Anh Chúc