

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH

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

Số: 2025/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 28 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 sân golf
tại huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng
6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính
phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Chính
phủ về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;

Căn cứ Quyết định số 1735/QĐ-TTg ngày 29 tháng 12 năm 2023 của
Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Bình thời kỳ 2021-2030, tầm
nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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;

Thực hiện Văn bản số 1070-TB/TU ngày 13 tháng 11 năm 2024 của Tỉnh ủy về việc thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 sân gôn tại huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình;

Thực hiện Nghị quyết số 58/NQ-HĐND ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 sân gôn tại huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại các Văn bản: Số 282/BC-SXD ngày 06 tháng 11 năm 2024; số 2917/SXD-QHKT ngày 25 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 sân gôn tại huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình với những nội dung chính sau:

1. Tên đề án: Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 sân gôn tại huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.

2. Phạm vi và ranh giới quy hoạch

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu thuộc xã Quỳnh Lâm và xã Quỳnh Hoàng, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.

b) Ranh giới quy hoạch:

- Phía Đông Bắc giáp Sông Luộc;
- Phía Đông Nam giáp đê Sông Luộc;
- Phía Tây Bắc giáp Sông Luộc và dân cư hiện có xã Quỳnh Lâm;
- Phía Tây Nam giáp dân cư hiện có xã Quỳnh Lâm.

c) Diện tích lập quy hoạch: 67,08 ha.

3. Tính chất: Là khu thể thao sân gôn 18 lỗ gồm các đường gôn, lỗ gôn và công trình phụ trợ theo đúng quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật phù hợp để phục vụ cho người chơi gôn.

4. Mục tiêu lập quy hoạch

a) Cụ thể hóa Phương án phát triển các khu chức năng thể dục thể thao của Quy hoạch tỉnh Thái Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được duyệt.

b) Hình thành tại khu vực phía Tây Bắc của tỉnh một khu vực sân gôn hiện đại, cung cấp đầy đủ các nhu cầu, tiện ích cho người chơi gôn gồm sân chơi, sân tập, cơ sở lưu trú và các dịch vụ phụ trợ khác; nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, lợi ích cộng đồng của khu vực.

c) Là cơ sở thu hút đầu tư, đề xuất dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn và quản lý theo quy hoạch được duyệt.

5. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

a) Tổ chức không gian trên cơ sở tiếp nối hạ tầng khung giao thông của 02 trục giao thông đối ngoại tiếp giáp khu vực lập quy hoạch: Đê bồi Quỳnh Lâm và đường

hiện trạng theo hướng Đông Bắc - Tây Nam của xã. Trong phạm vi sân gôn, phân thành từng phân khu vực với các chức năng chính: Sân gôn, sân tập, khu tổ hợp dịch vụ gôn, khu dịch vụ lưu trú, khu hạ tầng kỹ thuật. Các khu vực chức năng được tổ chức không gian theo hướng liên kết thuận lợi với nhau về công năng, đảm bảo tổng thể về kiến trúc, cảnh quan và hiệu quả vận hành, khai thác hoạt động sân gôn.

b) Tổ chức không gian phù hợp với hiện trạng khu vực lân cận, đảm bảo khả năng kết nối của dân cư thuộc vùng ảnh hưởng với hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu. Tận dụng, phát huy tối đa lợi thế cảnh quan tự nhiên sông Luộc, cây xanh, mặt nước để tổ chức sân gôn và các phân khu vực phụ trợ, tạo lập không gian sân gôn và khu vực lân cận đồng bộ, hiện đại.

6. Quy mô phục vụ: Dự kiến khoảng 400 người.

7. Chỉ tiêu sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sân gôn 18 lỗ	55,14	-	-	82,20
2	Đất sân tập gôn	4,58	5	1	6,83
3	Đất dịch vụ	6,52	-	-	9,72
a	Khu dịch vụ 1 (tổ hợp dịch vụ gôn, clubhouse)	1,55	30	5	2,31
b	Khu dịch vụ 2 (dịch vụ lưu trú)	4,97	40	15	7,41
4	Đất giao thông	0,33	-	-	0,49
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,51	60	2	0,76
	Tổng cộng	67,08			100,00

8. Chỉ tiêu hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đối với từng lô đất tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế liên quan thuộc từng chuyên ngành.

9. Bố trí mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Cao độ nền

- Cao độ nền được thiết kế trên cơ sở yêu cầu cần đảm bảo quy định pháp luật về đê điều và phòng chống lũ; đảm bảo theo Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18 tháng 02 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phòng chống lũ

và quy hoạch đề điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình, được sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 429/QĐ-TTg ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ. Tổng diện tích tôn cao bãi sông không vượt quá chỉ tiêu cho phép tại các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

- Cao độ nền phù hợp với cao độ khống chế chung của khu vực, đảm bảo khả năng kết nối với các tuyến đường xung quanh và khả năng tiêu thoát nước tổng thể.

b) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đê bồi Quỳnh Lâm: Mở rộng, cứng hóa mặt đê bồi thành 12 m ($2,5 + 7 + 2,5$) m để chính quyền địa phương có định hướng đầu tư, phục vụ nhu cầu của cộng đồng dân cư, kết nối đồng bộ với giao thông nội bộ sân golf.

+ Đường hiện trạng theo hướng Đông Bắc - Tây Nam của xã Quỳnh Lâm: Chiều rộng 11,5 m ($2 + 7,5 + 2$) m.

- Giao thông nội bộ: Các phân khu vực của sân golf được thiết kế đầu nối thuận lợi trực tiếp với hệ thống giao thông đối ngoại, phù hợp với công năng từng phân khu vực. Hệ thống giao thông nội bộ từng phân khu vực sẽ được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước cho khu vực lập quy hoạch khoảng 2.200 m³/ngày đêm.

- Nguồn cấp nước từ nhà máy cấp nước sạch nông thôn của khu vực Tây Bắc huyện Quỳnh Phụ (nhà máy nước sạch Quỳnh Giao, công suất quy hoạch là 40.000 m³/ngày đêm). Nước tưới cỏ sân golf và cây xanh tận dụng nguồn từ hồ điều hòa nằm trong khu vực để tiết kiệm nguồn nước.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Nước cấp cho khu vực dịch vụ, phụ trợ được bố trí theo dạng mạng cụt, từ đầu tuyến phân phối dùng ống DN200 cấp vào bể chứa, từ bể chứa cấp trực tiếp cho các hạng mục dịch vụ, phụ trợ.

+ Nước tưới cho khu vực sân golf và sân tập thiết kế mạng vòng kết hợp nhánh cụt để đảm bảo cấp nước liên tục.

- Các trụ cấp nước cứu hỏa khu vực dịch vụ, phụ trợ được bố trí trên vỉa hè, mỗi trụ cách nhau không vượt quá 150m.

d) Quy hoạch cấp điện

- Tổng công suất tính toán của toàn khu vực quy hoạch: Khoảng 3.700 KW.
Nguồn điện: Lấy từ đường dây 22kV hiện trạng và di chuyển mới theo quy hoạch.

- Lưới điện hạ thế 0.4kV trong khu vực sẽ được đi ngầm trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn dưới vỉa hè đường giao thông trong khu vực lập quy hoạch, sử dụng cáp ngầm 3 pha. Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300 m. Kết cấu lưới hạ thế theo mạng hình tia.

- Lưới điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực sẽ được đi kết hợp với tuyến hạ thế 0.4kV cấp điện cho dịch vụ, phụ trợ.

- Hệ thống điện được bố trí đi ngầm để đảm bảo kiến trúc cảnh quan chung cho toàn bộ khu vực.

d) Quy hoạch viễn thông

- Nguồn cấp: Lấy từ hệ thống cáp viễn thông của huyện từ các tuyến đường đối ngoại.

- Hạ tầng thông tin liên lạc cố định gồm hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp thiết kế đồng bộ với hệ thống hạ tầng theo tuyến của sân gôn, đảm bảo khả năng đấu nối đến từng phân khu vực trong sân gôn.

- Hạ tầng thông tin liên lạc di động tại khu vực quy hoạch thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành thông tin và truyền thông của cấp có thẩm quyền, đảm bảo khả năng phủ sóng di động 5G.

e) Quy hoạch thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn

- Xử lý nước thải: Nước thải từ sân gôn và các phân khu vực dịch vụ phụ trợ được thu gom, dẫn về trạm xử lý tập trung phân khu vực để xử lý. Nước thải được xử lý đạt cột A giá trị C theo QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận ngoài dự án. Mạng lưới đường cống thoát nước được bố trí theo các tuyến thiết kế, đảm bảo phạm vi thu gom bao gồm toàn khu vực quy hoạch.

- Xử lý chất thải rắn: Trong phạm vi sân gôn bố trí các thùng thu gom, tập kết chất thải rắn về trạm trung chuyển tại khu vực hạ tầng kỹ thuật, từ đó chuyển chất thải về xử lý tại khu xử lý tập trung vùng huyện. Các chất thải y tế, nguy hại, xây dựng được thu gom, xử lý theo quy định chuyên ngành.

10. Đánh giá môi trường chiến lược

a) Khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, hệ sinh thái, địa chất, tiếng ồn và các vấn đề xã hội là các vấn đề môi trường chiến lược chính cần đánh giá tại khu vực lập quy hoạch.

b) Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch: Quá trình thực hiện quy hoạch dẫn đến một số yếu tố tác động tiêu cực đến khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, hệ sinh thái, địa chất, tiếng ồn, các vấn đề xã hội, như tăng lượng nước thải, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải thuốc trừ sâu ra môi trường, ô nhiễm không khí, tiếng ồn gia tăng, chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp dẫn đến chuyển dịch đột ngột của cơ cấu lao động và các vấn đề xã hội.

c) Các biện pháp phòng ngừa: Phân khu vực chức năng để áp dụng biện pháp bảo vệ môi trường tương ứng; quy hoạch các khu vực dịch vụ phụ trợ đảm bảo khoảng cách, vị trí phù hợp tránh gây ô nhiễm môi trường; trồng cây xanh cách ly xung quanh khu xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải; xử lý nước thải đảm bảo quy chuẩn trước khi thải ra môi trường; ưu tiên sử dụng lao động địa phương; xây dựng kế hoạch quản lý và giám sát môi trường, tiến hành quan trắc, giám sát môi trường, thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường theo quy định pháp luật về môi trường.

11. Dự án ưu tiên đầu tư

Để đảm bảo hiệu quả quy hoạch, đầu tư sân gôn, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến cộng đồng dân cư trong quá trình thực hiện quy hoạch, danh mục dự án ưu tiên đầu tư bao gồm:

a) Bố trí vốn theo cấp quản lý để đầu tư nâng cấp, cải tạo 02 trục giao thông đối ngoại của dự án: Đê bồi Quỳnh Lâm và đường hiện trạng theo hướng Đông Bắc - Tây Nam của xã. Hai tuyến đường này sau khi đầu tư sẽ phục vụ giao thông hoàn trả cho khu dân cư, phục vụ kết nối của dự án khi dự án hoàn thành.

b) Cải tạo mặt đê Hữu Luộc từ Cầu Hiệp đến khu vực quy hoạch để nâng cao chất lượng tuyến giao thông kết nối chính hiện tại đến dự án.

c) Đầu tư tuyến đường tỉnh ĐT.452B để kết nối dự án với đường tỉnh ĐT.452, từ đó kết nối đến các trung tâm đô thị, kinh tế của huyện, của tỉnh và của vùng đồng bằng sông Hồng.

Điều 2. Sở Xây dựng và đơn vị tư vấn có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ, bản vẽ theo nội dung được phê duyệt; đóng dấu xác nhận làm căn cứ triển khai thực hiện và lưu trữ hồ sơ; phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ, các Ủy ban nhân dân xã: Quỳnh Lâm, Quỳnh Hoàng tổ chức công bố công khai quy hoạch. Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ, các Ủy ban nhân dân xã: Quỳnh Lâm, Quỳnh Hoàng tổ chức lập, phê duyệt và thực hiện việc cắm mốc giới quy hoạch xây dựng ngoài thực địa theo quy định.

Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan về thông tin và tính chính xác, sự phù hợp với các quy định của pháp luật về các số liệu, tài liệu, nội dung trong hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt.

Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 sân gôn tại huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; các Giám đốc Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch,

Thông tin và Truyền Thông; Chỉ huy Trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ; các Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã: Quỳnh Lâm, Quỳnh Hoàng; Thủ trưởng sở, ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / . *ngk*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CTXDGT. *xch*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Khắc Thận