

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Số: 2218 /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 28 tháng 11 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang, huyện Kim Bảng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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 các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2016 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng Vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 526/QĐ-TTg ngày 15 tháng 5 năm 2018 phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, tỉnh Hà Nam đến năm 2030;

Căn cứ Văn bản số 2397/BXD-QHKT ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Bộ Xây dựng về việc ủy quyền lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, tỉnh Hà Nam;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 313/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2015 phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng; Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2017 phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2015 phê duyệt Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí phía Đông quốc lộ 21A thuộc Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng; Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2017 phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang, huyện Kim Bảng; Văn bản số 3089/UBND-GTXD ngày 26 tháng 10 năm 2017 về việc giải quyết một số nội dung đề nghị của Tổng Công ty đầu tư phát triển xây dựng về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang;

Xét đề nghị của Tổng công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng (tại Tờ trình số 07/TTr-DIC Corp-BQLMB ngày 06 tháng 9 năm 2018); và đề nghị của Sở Xây dựng (tại Báo cáo kết quả thẩm định số 1704/SXD-QHKT ngày 01 tháng 10 năm 2018),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang, huyện Kim Bảng, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang, huyện Kim Bảng.



2. Chủ đầu tư: Tổng công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng.

3. Tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu

3.1. Tính chất: Là điểm du lịch sinh thái, thể thao kết hợp nghỉ dưỡng cấp vùng.

3.2. Phạm vi, quy mô sử dụng đất:

a) Phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch tại khu vực phía Đông Nam Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí phía Đông QL21A thuộc địa bàn xã Liên Sơn và thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp sân golf Kim Bảng và khu vực phụ cận; núi đá thị trấn Ba Sao.
- Phía Nam giáp núi đá xã Thanh Sơn và tỉnh Hòa Bình.
- Phía Đông giáp núi đá xã Liên Sơn.
- Phía Tây giáp sân golf Kim Bảng và khu vực phụ cận, QL21A.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích:

- + Quy mô nghiên cứu gián tiếp: Khoảng 591,55ha;
- + Quy mô nghiên cứu trực tiếp khoảng 316,39ha.

- Quy mô dân số:

- + Dân số dự kiến: khoảng 900÷1.000 người.
- + Khách du lịch dự kiến: khoảng 124.000 người/năm.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch Tam Chúc đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ba Sao và Quy hoạch điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí phía Đông QL21A.

- Hình thành điểm du lịch sinh thái, đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, thể thao, nghỉ dưỡng phục vụ cho đối tượng là người dân trong khu vực tỉnh Hà Nam nói riêng và Vùng Thủ đô nói chung.

- Mở rộng phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết (theo chủ trương đã được UBND tỉnh chấp thuận tại văn bản số 3089/UBND-GTXD ngày 26 tháng 10 năm 2017), nhằm bảo vệ môi trường tự nhiên trong khu vực, gắn kết liên hoàn với các không gian chức năng trong khu vực tạo sự thống nhất, phát huy giá trị cảnh quan cho khu vực.

- Đầu tư các loại hình dịch vụ, thể thao, vui chơi giải trí nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp với sân golf Kim Bảng và các điểm tham quan du lịch khác trong khu vực, tạo thành chuỗi dịch vụ, góp phần đẩy nhanh quá trình hoàn chỉnh tổng thể Khu du lịch Tam Chúc.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	3.163.982,0	
A	Diện tích Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang	3.070.306,0	100,0
I	Đất công trình công cộng, dịch vụ	20.285,0	0,7
II	Đất nhà ở biệt thự	107.804,0	3,5
III	Đất du lịch nghỉ dưỡng	235.952,0	7,7
1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	66.551,0	2,2
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng núi, resort	97.911,0	3,2
3	Đất công viên chuyên đề	57.848,0	1,9
4	Đất khu sinh thái ven hồ	13.642,0	0,4
IV	Đất cây xanh mặt nước, thể dục thể thao	488.242,0	15,9
V	Đất đồi núi, mặt nước	2.013.187,0	65,6
1	Đất đồi núi	1.858.608,0	60,5
2	Mặt nước	154.579,0	5,0
VI	Đất giao thông, bãi xe, HTKT	204.836,0	6,7
1	Đất bãi xe	6.544,0	0,2
2	Đất giao thông	149.869,0	4,9
3	HTKT	1.100,0	0,04
4	Đất kè	47.323,0	1,5
B	Khu dịch vụ sinh thái phía Tây	93.676,0	100,0
1	Đất dịch vụ	1.033,0	1,1
2	Đất khu sinh thái ven hồ	12.650,0	13,5
3	Đất cây xanh cảnh quan	51.376,0	54,8
4	Mặt nước	18.926,0	20,2
5	Giao thông nội bộ	9.691,0	10,4

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

6.1. Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang (diện tích khoảng 307,03ha): Được bố trí thành 02 khu vực phía Đông và phía Tây hồ Ba Hang. Cụ thể:

a) Khu vực phía Tây hồ Ba Hang: Bố trí các khu chức năng chính:

- Khu dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn nghỉ dưỡng, khu cây xanh cảnh quan, khu sinh thái ven hồ..., tập trung chủ yếu tại các vị trí thuận lợi, địa hình tương đối bằng phẳng; đáp ứng các nhu cầu nghỉ ngơi của khách chơi golf

cũng như dùng chân lưu trú cho du khách đến với Khu du lịch Tam Chúc. Hình thức kiến trúc bố trí phù hợp theo từng khu vực đặt điểm dịch vụ.

- Khu nhà ở biệt thự, nhà vườn: Bao gồm 239 lô đất, có diện tích từ $269,5\text{m}^2/\text{lô}$ ÷ $905,6\text{m}^2/\text{lô}$; tầng cao từ 1÷3 tầng, mật độ xây dựng từ 23,3%÷30,6%. Khu khách sạn cao cấp bao gồm 02 lô đất, mật độ xây dựng từ 14,2%÷16,3%, tầng cao trung bình 05 tầng (*không quá 10 tầng*). Bố trí hệ thống cây xanh mặt nước kết hợp với các yếu tố tự nhiên để thoát nước cho khu vực. Kết nối giao thông với tuyến đường trục giao thông chính trong khu vực (tuyến đường T3 phía Nam và đường QL21A phía Tây khu đất).

- Khu sinh thái ven hồ Ba Hang: Bố trí các loại hình vui chơi giải trí, trò chơi mạo hiểm (*tàu trượt, Zip line, highwire...*), kết hợp với các dịch vụ phụ trợ, thung lũng suối hoa - công viên, hoa trái, cây cảnh phục vụ các hoạt động tập thể, gia đình.

b) Khu vực phía Đông hồ Ba Hang (*khu nghỉ dưỡng núi*) hình thành các nhóm nhà độc lập kết nối với nhau qua hệ thống đường giao thông nội bộ. Kết nối giữa 02 khu vực phía Bắc và Nam thông qua tuyến đường T3 và hệ thống đường giao thông nội bộ trong khu vực. Khu biệt thự nghỉ dưỡng, resort cao cấp bao gồm 129 lô đất, có diện tích từ $555,8\text{m}^2/\text{lô}$ ÷ $1.158,9\text{m}^2/\text{lô}$, tầng cao từ 1÷2 tầng, mật độ xây dựng thấp từ 11%÷17%. Tại mỗi nhóm nhà bố trí 01 công trình dịch vụ, đón tiếp để đáp ứng nhu cầu phục vụ cho mỗi nhóm nhà riêng biệt. Bố trí hệ thống cây xanh cảnh quan bên ngoài các nhóm nhà để bổ sung hệ thống cây xanh gắn kết với hệ thống đồi núi tự nhiên, tăng giá trị môi trường cảnh quan cho khu vực.

c) Đối với các tuyến giao thông, các hành lang mặt nước bố trí dải cây xanh và đường dạo bao quanh. Các đường nội bộ, tuyến tham quan cần tuân thủ chỉ giới, mật độ tập trung phù hợp, tránh làm hẹp không gian. Các tuyến hạ tầng kỹ thuật được tổ chức đi ngầm và che chắn kín đáo không ảnh hưởng tới cảnh quan không gian chung của khu vực.

6.2. Khu vực dịch vụ sinh thái phía Tây (*tiếp giáp với sân golf Kim Bảng có diện tích khoảng 9,4ha*):

- Tận dụng điều kiện địa hình tự nhiên, kết hợp hài hòa các điều kiện tự nhiên về địa hình đồi núi, rừng tự nhiên, mặt nước, cây xanh cảnh quan với nhau; hạn chế tối đa việc tác động đến hiện trạng để bảo vệ nguồn nước đầu nguồn hồ Ba Hang. Đồng thời gắn kết với khu sinh thái ven hồ để tăng cường quỹ đất cây xanh, mặt nước tạo giá trị cảnh quan tự nhiên cho khu vực.

- Các tuyến giao thông, các hành lang mặt nước có dải cây xanh đường dạo bao quanh. Hệ thống đường trong khu vực là các tuyến đường dạo, không tiếp cận các phương tiện cơ giới để tránh tác động tới môi trường cảnh quan của khu vực. Các tuyến hạ tầng kỹ thuật được tổ chức đi ngầm và che chắn kín đáo không ảnh hưởng tới cảnh quan không gian chung của khu vực.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại (*Tuyến QL21A, tuyến đường T3 phía Nam khu đất*):
+ Mặt cắt A-A (*tuyến đường T3*) có quy mô 16m: 0,5m (*lề*) + 15m (*lòng đường*) + 0,5m (*lề*). Hành lang an toàn đường bộ mỗi bên 15,0m dự kiến bố trí

hệ thống cây xanh cảnh quan, xác định 01 điểm đầu nối tại khu vực của ngõ trung tâm khu dịch vụ, khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng, 01 điểm đầu nối vào hệ thống vòng xuyên tại khu vực phía Nam hồ Ba Hang.

+ Mặt cắt B-B (tuyến đường QL21A) có quy mô 12m: 0,5m (lề) + 11m (lòng đường) + 0,5m (lề).

- Đường chính khu vực: Là tuyến đường ô tô phục vụ các phương tiện vào khu dịch vụ, khách sạn (mặt cắt 1-1): 2x3 (hè) + 7m (lòng đường) = 13,0m.

- Đường nội bộ (hệ thống đường vào các khu biệt thự ở nghỉ dưỡng, khu dịch vụ, khu sinh thái ven hồ...):

+ Mặt cắt 2-2: có quy mô 10m: 2x2m(lề đường) + 6m(lòng đường);

+ Mặt cắt 3-3: có quy mô 7,5m: 2x1m(lề đường) + 5,5m(lòng đường);

- Các tuyến đường nội bộ kết nối đến các khu biệt thự nghỉ dưỡng núi, resort trên núi có mặt cắt 4-4 quy mô từ 5÷6m, vị trí quy mô cụ thể sẽ được xác định chi tiết khi lập dự án đầu tư xây dựng.

- Bố trí bãi đỗ xe tập trung ở được bố trí tại khu vực dịch vụ, khách sạn phía Tây Nam khu đất. Tại các khu vực biệt thự nghỉ dưỡng núi, resort bố trí từng khu vực đỗ xe riêng biệt.

7.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

a) Quy hoạch san nền:

- Thiết kế san nền dự án được định hướng theo 3 khu vực (khu vực phía Tây hồ Ba Hang, khu vực biệt thự nghỉ dưỡng núi phía Đông hồ Ba Hang và khu vực đồi núi tự nhiên):

+ Khu vực phía Tây hồ Ba Hang: Hướng thoát chính từ Tây Bắc xuống Đông Nam thoát về hồ Ba Hang.

+ Khu vực biệt thự nghỉ dưỡng núi phía Đông hồ Ba Hang: Hướng thoát nước tập trung về hệ thống hồ nước trung tâm các nhóm nhà.

+ Khu vực đồi núi tự nhiên: Hướng dốc theo địa hình tự nhiên, giữ nguyên cảnh quan theo hiện trạng của khu vực.

- Cao độ san nền trong ô đất cao hơn cao độ tim đường tại vị trí tương ứng 0,2m, độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất, khớp nối với cao độ hệ thống giao thông hiện trạng và cao độ khống chế theo quy hoạch trên cấp.

- Cao độ các ô đất san nền được vượt nối với cao độ giao thông xác định tại mép vỉa hè hoặc chân taluy hệ thống giao thông chính của dự án, với độ dốc ngang lòng đường là 2,0%.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: Chia thành 02 khu vực chính (khu vực phía Tây hồ Ba Hang và khu vực phía Đông hồ Ba Hang):

+ Khu vực 1 (phía Tây hồ Ba Hang): Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống chung trên các tuyến đường chính rồi thoát về phía Đông ra hồ Ba Hang.

+ Khu vực 2 (phía Đông hồ Ba Hang): Địa hình khu vực chủ yếu là đồi núi cao, độ dốc nền đường là tương đối lớn nên thoát nước đường giao thông theo nguyên tắc tự chảy, kết hợp ga thu nước trực tiếp, ga thăm dạng bậc tiêu năng để hạn chế áp lực nước gây phá hỏng công trình.

- Tận dụng các khe tự thủy tự nhiên hiện có, cải tạo thành các mương cảnh quan, vừa đảm bảo thu gom toàn bộ nước trên núi đổ xuống khu vực dự án, vừa đảm bảo cảnh quan chung của khu vực.

- Hệ thống công thoát nước bao gồm các tuyến cống BTCT có B×H lần lượt là: 400×400, 400×600, 600×600, 2000×2000, 2500×2000, 3000×2000, D1000, D1500. Hệ thống mương nắp đan dọc các tuyến đường ven núi có B×H=600×400.

- Hệ thống công thoát nước qua đường T3 và hệ thống công thoát nước dọc tuyến đường T3 thực hiện theo dự án riêng của đường.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực theo định hướng quy hoạch chung của khu vực, dự kiến về lâu dài được cấp từ đường ống cấp nước D150 chạy dọc theo tuyến QL21A (theo Quy hoạch chung của thị trấn Ba Sao). Trong giai đoạn trước mắt sử dụng hệ thống nước mặt và nước ngầm để khai thác sử dụng.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước trong khu vực khoảng: 1.300m³/ngđ, trong đó nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt khoảng 400m³/ngđ.

- Mạng cấp nước trong khu vực thiết kế là hệ thống mạng xương cá. Các đường ống cấp chính có đường kính từ D150. Các đường ống nhánh có đường kính từ D50÷D75.

- Đường ống cấp nước và trụ cứu hỏa: Các họng cứu hỏa được bố trí dọc theo các đường cấp chính với khoảng cách trung bình khoảng từ 350÷400m, bố trí trên các tuyến ống cấp nước có đường kính tối thiểu D110.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Đầu nối từ khu vực thị trấn Ba Sao.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 10 trạm biến áp để đầu nối cấp điện cho dự án với tổng công suất 4.920kVA.

- Mạng lưới cấp điện cho khu vực quy hoạch bao gồm: Tuyến cáp ngầm 22(35)KV và các trạm biến áp 22(35)/0,4KV; Hệ thống chiếu sáng đường và chiếu sáng công cộng; Mạng hạ thế 0,4kV chiếu sáng sinh hoạt và phục vụ chiếu sáng trong phạm vi dự án.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải:

- Toàn bộ hệ thống thoát nước thải của dự án được chảy vào công thoát nước thải sau đó được đưa về trạm xử lý (trạm 250m³/ng.đ) và bể xử lý nước thải cục bộ (công suất 50m³/ng.đ) đặt tại các khu biệt thự riêng biệt. Sử dụng biện pháp xử lý cục bộ theo từng khu vực, áp dụng mô hình bể tự hoại và các trạm xử lý công suất nhỏ để xả lý nước thải sinh hoạt không làm ảnh hưởng đến mỹ quan môi trường tự nhiên của khu vực.

- Mạng lưới thoát nước thải được bố trí dọc các tuyến đường, sử dụng các tuyến ống HDPE đường kính D300.

7.6. Quy hoạch chất thải rắn: Tổ chức thu gom rác trong từng phân khu chức năng, tổ chức đặt các thùng đựng rác tại các nơi công cộng, bán kính phục vụ từ 200m÷300m, thu gom và vận chuyển bằng xe rác đến khu xử lý chất thải tập trung của tỉnh để xử lý.

7.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn được cấp từ tổng đài viễn thông của khu vực.
- Dây điện thoại, internet và truyền hình cáp được đi trong ống nhựa PVC đi ngầm trong hào cáp kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Yêu cầu Chủ đầu tư bổ sung hoàn chỉnh một số nội dung theo kiến nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 1704/SXD-QHKT ngày 01 tháng 10 năm 2018 làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

- Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng: Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan công bố Quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa và quản lý chặt chẽ hiện trạng đất đai để quản lý xây dựng và thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài Nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng; Tổng công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Như Điều 3 (9);
 - VPUB: CPVP (3), TN (L), GTXD, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- QV. - D/QĐ/2018/0192



Trương Minh Hiến

