UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ NAM**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2057 /QĐ-UBND	*Hà Nam, ngày 29 tháng 11 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Luật Xây dựng ngày năm 2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng"; số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ các Văn bản của Thủ tướng Chính phủ: Quyết định 526/QĐ-TTg ngày 15 tháng 5 năm 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 1443/TTg-CN ngày 20 tháng 10 năm 2020 về việc lập Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Tam Chúc lồng ghép trong khi lập quy hoạch chung đô thị đô thị Kim Bảng đến năm 2040 định hướng đến năm 2050;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 về phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000; Văn bản số 1820/UBND-GTXD ngày 22 tháng 6 năm 2020 về lập Quy hoạch phân khu các khu chức năng thuộc vùng lõi của Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng; Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng.

Căn cứ Ý kiến thống nhất tại Hội nghị ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh nghe báo cáo các đồ án quy hoạch phân khu thuộc Khu Du lịch Quốc gia Tam Chúc (quy hoạch 6 phân khu).

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 2863/TTr-SXD ngày 26 tháng 11 năm 2021, Báo cáo thẩm định số 2861/BC-SXD ngày 26 tháng 11 năm 2021),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

2. Chủ đầu tư: Sở Xây dựng.

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

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch phát triển tổng thể Khu du lịch quốc gia Tam Chúc đến năm 2030, quy hoạch vùng tỉnh Hà Nam, quy hoạch chung 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 trung tâm dịch vụ hậu cần trên cơ sở đầu tư, nâng cấp cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu, đảm bảo hài hòa giữa khu cũ và khu vực xây dựng mới, từng bước xây dựng hình thành khu đô thị hậu cần du lịch hiện đại, bản sắc.

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

3.2. Tính chất:

- Là trung tâm dịch vụ hậu cần và vui chơi giải trí cao cấp phục vụ khách du lịch.

- Là khu đô thị có mật độ trung bình, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật- kinh tế - xã hội đồng bộ.

3.3. Quy mô:

- Diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 502ha.

- Dân số khoảng 30.000 người

3.4. Phạm vi nghiên cứu:

Phạm vi, quy mô ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch: Phân khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao và một phần xã Khả Phong thuộc quy hoạch tổng thể phát triển khu du lịch quốc gia Tam Chúc. Có vị trí:

- Phía Bắc giáp hồ Tam Chúc và núi đá hiện trạng xã Khả Phong.

- Phía Nam giáp phân khu sân golf Kim Bảng và hồ Ba Hang và phân khu Trung tâm văn hóa tâm linh.

- Phía Đông giáp phân khu sân golf Kim Bảng và hồ Ba Hang.

- Phía Tây giáp phân khu Trung tâm văn hóa tâm linh.

4. Định hướng, quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm ở	156,80	31,18
	- Đất nhóm nhà ở mới	*98,08*	*19,50*
	- Đất nhóm ở hiện trạng cải tạo	*58,72*	*11,68*
2	Đất công cộng	8,40	1,67
	- Đất công cộng đô thị	*6,46*	*1,28*
	- Đất công cộng đơn vị ở	*1,94*	*0,39*
3	Đất giáo dục	4,92	0,98
	- Đất trường THPT	*1,25*	*0,25*
	- Đất trường mầm non, tiểu học, THCS	*3,68*	*0,73*
4	Đất y tế	3,78	0,75
5	Đất cơ quan	2,63	0,52
6	Đất hỗn hợp	24,37	4,85
7	Đất cây xanh, mặt nước	96,00	19,09
	- Đất cây xanh công viên chuyên đề	*15,76*	*3,13*
	- Đất TDTT	*3,25*	*0,65*
	- Đất cây xanh đô thị	*54,88*	*10,91*
	- Đất cây xanh cách ly	*3,24*	*0,64*
	- Mặt nước	*18,87*	*3,75*
8	Đất tôn giáo di tích	1,92	0,38
9	Đất an ninh quốc phòng	2,81	0,56
10	Đất nghĩa trang	0,77	0,15
11	Đất lâm nghiệp đồi núi	130,42	25,93
12	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	8,07	1,60
13	Đất giao thông	61,98	12,33
	Tổng cộng	**502,87**	**100,00**

- Trên cơ sở các chức năng theo định hướng được phân bổ trong phạm vi quy hoạch, gắn với mục tiêu định hướng phát triển chung của khu vực, dự kiến hình thành 02 phân khu đô thị phía Bắc và phân khu đô thị phía Nam dọc trên tuyến đường quốc lộ 21. Cụ thể:

+ Phân khu đô thị phía Bắc: Là khu vực phát triển đô thị cũ nằm trong khu du lịch, gắn với hệ thống giao thông kết nối quan trọng trong khu vực (*tuyến đường QL.21 và tuyến đường Ba Sao - Bái Đính)* gắn với cải tạo chỉnh trang khu dân cư cũ định hướng phát triển theo cấu trúc không gian và hình thái kiến trúc chung của khu du lịch, tạo sự đồng bộ, thống nhất trong khu. Từng bước nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, gắn với yêu cầu phát triển của khu du lịch quốc gia Tam Chúc, tạo diện mạo bộ mặt mới cho đô thị Kim Bảng. Cơ cấu sử dụng đất được phân bổ như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm ở	94,56	32,80
	- Đất nhóm nhà ở mới	35,84	12,43
	- Đất nhóm ở hiện trạng cải tạo	58,72	20,37
2	Đất công cộng	3,48	1,21
	- Đất công cộng đô thị	2,72	0,94
	- Đất công cộng đơn vị ở	0,77	0,27
3	Đất giáo dục	1,75	0,61
4	Đất y tế	0,24	0,08
5	Đất cơ quan	2,63	0,91
6	Đất hỗn hợp	14,29	4,96
7	Đất cây xanh, mặt nước	43,12	14,96
	- Đất TDTT	3,25	
	- Đất cây xanh đô thị	28,98	
	- Đất cây xanh cách ly	3,24	
	- Mặt nước	7,65	
8	Đất tôn giáo di tích	0,81	0,28
9	Đất an ninh quốc phòng	2,81	0,97
10	Đất nghĩa trang	0,77	0,27
11	Đất lâm nghiệp đồi núi	89,71	31,11
12	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,00	0,69
13	Đất giao thông	32,14	11,15
	Tổng cộng	**288,32**	**100,00**

- Phân khu đô thị phía Nam: Là khu vực phát triển đô thị mới dọc trên tuyến đường quốc lộ 21 tới hết địa phận tỉnh. Dự kiến hình thành đô thị du lịch phát triển các loại hình dịch vụ, thương mại gắn với phát triển nhà ở đô thị theo hướng cao cấp, phát triển các khu đô thị nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khoẻ, cung cấp đa dạng các dịch vụ du lịch cần thiết, các loại hình lưu trú ngắn hạn, dài hạn gắn với phong tục tập quán của địa phương cho người dân cũng như khách du

lịch, đáp ứng một phần nhu cầu về dịch vụ cho khu du lịch Tam Chúc. Cơ cấu sử dụng đất được phân bổ như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở mới	62,24	29,01
2	Đất công cộng	*4,91*	2,29
	- Đất công cộng đô thị	*3,74*	*1,74*
	- Đất công cộng đơn vị ở	*1,17*	*0,55*
3	Đất giáo dục	*3,18*	1,48
	- Đất trường THPT	*1,25*	
	- Đất trường mầm non, tiểu học, THCS	*1,93*	
4	Đất y tế	3,54	1,65
5	Đất hỗn hợp	10,08	4,70
6	Đất cây xanh, mặt nước	52,88	24,65
	- Đất cây xanh công viên chuyên đề	*15,76*	
	- Đất cây xanh đô thị	*25,90*	
	- Mặt nước	*11,22*	
7	Đất tôn giáo di tích	1,11	0,52
8	Đất lâm nghiệp đồi núi	40,71	18,98
9	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	6,06	2,83
10	Đất giao thông	29,84	13,91
	Tổng cộng	**214,55**	**100,00**

- Các phân khu đô thị được phân chia thành các khu quy hoạch và các ô quy hoạch để kiểm soát phát triển. Trong ô quy hoạch gồm đất đơn vị ở,các lô đất chức năng đô thị.

- Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất của các đơn vị ở, lô đất chức năng đô thị sẽ được xác định chính xác cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng và có thể xem xét điều hỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế và tuân thủ các chỉ tiêu chung tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành khác.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình kiến trúc nhà ở, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hoà với cảnh quan tự nhiên và các chức năng khác trong khu vực, ưu tiên các hình thức kiến trúc truyền thống, góp phần xây dựng, gìn giữ hình ảnh các khu ở mang đậm văn hoá đặc trưng của vùng. Đối với phần đất ở xây dựng mới gắn với khu vực lõi trung tâm thị trấn hiện hữu phía Bắc, bố trí đủ quỹ đất để giải quyết nhu cầu nhà ở, đặc biệt ưu tiên bố trí các quỹ đất giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị, ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội, công viên cây xanh, các dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, làm không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư cũ và mới, đảm bảo phát triển hài hoà, bền vững của khu vực làng xóm trong quá trình đô thị hoá.

- Đối với đất an ninh quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về an ninh quốc phòng, đồng thời hạn chế ảnh hưởng tối đa đến việc phát triển đô thị tại khu vực. Khi triển khai các dự án đầu tư tại khu vực, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên ngành của Bộ Quốc phòng để giải quyết các vấn đề liên quan, đảm bảo an toàn, an ninh quốc phòng theo quy định.

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Phát triển đô thị theo hình thái tự nhiên, dựa vào cảnh quan thiên nhiên hiện có. Liên kết hệ thống cây xanh đô thị với hệ thống cây xanh mặt nước tự nhiên trong khu vực, đặc biệt là với khu vực hồ Tam Chúc, sông Ba Sao và hệ thống cây xanh đồi núi tự nhiên trong khu vực, tạo nên đô thị mang tính chất xanh, có môi trường sống tốt.

- Cấu trúc không gian được tổ chức theo các tuyến trục và mạng lưới đường vành đai, tạo thành các ô phố với lõi trung tâm khu ở, từ đó phát triển tiếp hệ thống lõi không gian đến các đơn vị ở, nhóm ở theo quy hoạch.

- Đối với khu vực làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh, hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn đô thị nhưng vẫn giữ được cấu trúc làng xóm cũ với mật độ xây dựng thấp và trung bình, có sân vườn, khống chế chiều cao <5 tầng; hình thức công trình kiến trúc truyền thống, tạo ra những vùng đệm giữa khu vực phát triển đô thị mới và khu vực dân cư cũ, tạo sự hài hòa chuyển đổi dần về không gian cũng như giải quyết được các vấn đề về kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

- Khung cấu trúc đô thị được xác lập trên các yếu tố: địa hình cảnh quan tự nhiên: sông, hồ, suối, các làng xóm, khu xây dựng hiện hữu, khung kết cấu hạ tầng giao thông và hệ thống đồi núi tự nhiên trong khu vực. Trên cơ sở đó tổ chức hệ thống cây xanh, công cộng đơn vị ở như sau:

a) Tổ chức không gian xanh:

- Cấu trúc không gian xanh đô thị: Lấy hệ thống cây xanh đồi núi tự nhiên trong khu vực làm trung tâm gắn với các không gian mặt nước lớn trong khu vực *(sông Ba Sao, hồ Tam Chúc...)*, trong đó khai thác tối đa hành lang xanh cảnh quan dọc hai bên sông.

- Từ khu vực không gian hành lang xanh, nêm xanh khu cây xanh tập trung lớn của đô thị tổ chức các dải xanh kết nối với các khu cây xanh công viên khu ở, đơn vị ở, tạo nên hình ảnh đô thị hài hòa, gắn kết với các mảng xanh, cảnh quan đồi núi tự nhiên.

b) Tổ chức hệ thống công cộng:

- Hệ thống công cộng đô thị được xác định phù hợp với quy hoạch chung đô thị Kim Bảng và tạo được liên kết, hỗ trợ về chức năng giữa các khu chức năng trong khu du lịch quốc gia Tam Chúc. Các trung tâm công cộng tập trung chủ yếu tại phân khu phía Bắc gắn với trung tâm thị trấn hiện hữu và dọc trên tuyến đường QL.21 kết nối đi thành phố Phủ Lý và tỉnh Hòa Bình.

- Hệ thống công cộng khu ở phân bổ theo các khu quy hoạch, khu nhà ở, bám theo mạng đường khu vực và các đường xương cá, từ đó phát triển tiếp hệ thống công cộng cấp đơn vị ở. Các công trình có mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình từ 3÷5 tầng.

c) Tổ chức đơn vị ở *(ô quy hoạch)*:

Trên cơ sở mạng lưới giao thông và cấu trúc công cộng, cây xanh, tổ chức phân thành các khu chức năng và các đơn vị ở với quy mô phù hợp theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng. Trong đó, định hướng phân khu phía Bắc khu vực lõi trung tâm hiện hữu sẽ hình thành các khu ở mới kết hợp với chỉnh trang khu dân cư cũ, các khu ở mới được xây dựng với mật độ cao đối với các khu vực có lợi thế về thương mại, thuận lợi trong xây dựng *(như khu vực hồ Cốc Ngoại)*, khu vực phục vụ tái định cư giải phóng mặt bằng. Tầng cao công trình từ 3÷5 tầng để đảm bảo phù hợp với không gian cảnh quan chung của khu vực.

4.3. Thiết kế đô thị:

a) Nguyên tắc, yêu cầu chung về thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của khu vực, phải đảm bảo có tính kế thừa về kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương, phát huy các giá trị truyền thống để giữ gìn bản sắc trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ đô thị.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trung quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và tỉnh Hà Nam đối với các công trình có liên quan.

b) Thiết kế đô thị phân khu:

Tuân thủ các quy định theo đồ án quy hoạch phân khu về:

- Thiết kế đô thị đối với các ô chức năng.

- Thiết kế đô thị đối với các ô quy hoạch.

- Thiết kế đô thị đối với các trục tuyến chính, quan trọng.

- Thiết kế đô thị đối với các điểm nhấn trọng tâm.

- Thiết kế đô thị đối với các không gian mở.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến đường trong khu quy hoạch đảm bảo mỹ quan khu vực, liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt. Quy mô mặt cắt cụ thể như sau:

+ Tuyến đường QL.21 hiện trạng 02 làn xe được quy hoạch mở rộng phù hợp theo quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 *(quy mô từ 02 đến 6 làn xe)*.

+ Tuyến đường kết nối từ Chùa Hương - Tam Chúc - Bái Đính: Đoạn từ Hà Nội đến QL.21 hiện nay có quy mô rộng 25m; đoạn từ QL.21 *(địa phận huyện Kim Bảng)* sang tỉnh Hòa Bình quy hoạch tuyến đường song hành có quy mô từ 30m÷34m *(trong đó bố trí hè đường, dải phân cách giữa, dải hoa, cây xanh tán thấp đối với những khu vực còn quỹ đất, có điều kiện bố trí nhằm hình thành tuyến đường trục chính vừa có tính chất đối ngoại vừa có tính chất cảnh quan trong khu vực)*.

+ Các trục giao thông chính kết nối kết nối với đường QL.21, đường ven hồ Tam Chúc, kết nối với các công trình kiến trúc, các khu chức năng trong khu vực, quy mô mặt cắt đảm bảo theo quy định.

+ Các tuyến đường liên khu vực, trục đường chính của khu có quy mô từ 20,5÷25m: 5m*(hè)* + 10,5m÷15m*(lòng đường)* + 5m*(hè)*.

+ Các tuyến đường giao thông cấp khu ở có quy mô từ 13,0m÷17,5m: 3m÷5m*(hè)* + 7m÷7,5m*(lòng đường)* + 3m÷5m*(hè)*.

- Bãi đỗ xe được bố trí tại các khu vực công cộng, khu cây xanh công viên - quảng trường, khu vực đầu mối trung chuyển khách du lịch.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa:

- Cao độ san nền được quy hoạch theo hướng tôn trọng địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp thực hiện giải pháp cân bằng đào đắp triệt để và đặc biệt là khu vực bảo tồn, khu vực đất quốc phòng. Cao độ nền xây dựng dự kiến từ 40÷65m *(trong đó địa hình san nền cao dần từ Bắc xuống Nam, tùy từng khu vực cụ thể sẽ có giải pháp san nền phù hợp)*. Các khu vực quy hoạch mới: cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng 0,1m.

- Các khu vực quy hoạch mới được quy hoạch gắn với hệ thống cây xanh mặt nước nhân tạo vừa đảm bảo nâng cao giá trị cảnh quan vừa đảm bảo điều hòa tiêu thoát nước khu vực đồi núi khi có mưa.

- Hướng dốc chính được phân chia thành 02 lưu vực:

+ Khu vực phía Bắc dốc Ba Chồm: hướng thoát chính từ Nam lên Bắc, từ Đông sang Tây, thoát về sông Ba Sao.

+ Khu vực phía Nam dốc Ba Chồm: hướng thoát chính từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây, thoát về hệ thống thoát nước hiện trạng phía Tây khu đất.

- Nước mưa thu gom vào hệ thống cống trên các trục đường, rồi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn cấp: từ nhà máy nước sạch Khả Phong trong khu vực và tuân thủ theo quy hoạch cấp nước của Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng.

b) Mạng lưới cấp nước:

- Giữ nguyên hệ thống mạng lưới đường ống truyền dẫn cấp nước hiện có trên một số tuyến đường chính trong khu quy hoạch, một số tuyến hiện có được nghiên cứu thay thế, di chuyển phù hợp với đường quy hoạch trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng, cải tạo các tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước truyền dẫn tối thiểu từ D250 trở lên trên các tuyến đường cấp khu vực, đảm bảo cấp nguồn cho khu quy hoạch và khớp nối với khu vực lân cận theo định hướng quy hoạch chung đô thị Kim Bảng.

- Xây dưng hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước phân phối D100 đến D250 được xây dựng đấu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đấu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ, có mạng lưới độc lập, cấu trúc theo dạng mạch vòng đảm bảo cấp nước tới từng ô quy hoạch trong phân khu.

c) Cấp nước chữa cháy:

- Nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các trục đường chính của khu, đường kính ống nước chữa cháy từ Φ110 trở lên, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy.

- Ngoài các họng cứu hỏa cần bố trí thêm các điểm lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại hồ Tam Chúc, các khu vực bố trí hồ điều hòa theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy chữa cháy cho khu vực.

5.4. Quy hoạch cấp điện:

a) Nguồn cấp: đấu nối từ các trạm biến áp hiện có *(hiện có cải tạo nâng cấp và xây dựng mới)* trong khu quy hoạch.

b) Mạng lưới cấp điện:

- Các tuyến đường điện cao thế hiện có đi nổi, trước mắt tiếp tục sử dụng

- Các tuyến đường dây hiện có từng bước di chuyển hạ ngầm theo đường quy hoạch. Cải tạo, di chuyển hạ ngầm các tuyến đường dây lưới 35KV, 10KV, 6KV về cấp điện áp 22KV.

- Xây dựng các tuyến cáp trung thế 22KV dọc theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên kết nối với các tuyến cáp trung thế hiện có theo kết cấu mạch vòng vận hành hở cấp nguồn cho các trạm 22/0,4KV trong phân khu đô thị. Các tuyến cáp trục 22KV được tính toán với công suất cực đại cho phép, chiều dài tối đa của một tuyến cáp không quá 8km; khoảng cách giữa các tuyến cáp nhánh không quá 500÷600m đảm bảo kết nối với các trạm hạ thế 22/0,4KV trong các khu quy hoạch. Bán kính phục vụ của các trạm 22/0,4KV không quá 300m.

- Hệ thống điện trong khu được quy hoạch đi ngầm dưới vỉa hè, kết hợp với hệ thống điện chiếu sáng trên đường, đèn chiếu sáng cảnh quản trong khu công viên, cây xanh, sử dụng đèn led tiết kiệm điện.

c) Các trạm biến áp 22/0,4KV:

- Các trạm biến áp hiện có đang sử dụng cải tạo nâng cấp công suất đảm bảo phù hợp với nhu cầu phụ tải và quy hoạch sử dụng đất. Các trạm biến áp hiện có nằm vào phạm vi xây dựng đường quy hoạch và các phân khu chức năng sẽ di chuyển vào vị trí phù hợp. Vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong các ô quy hoạch sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sử dụng các trạm dạng Kios để đảm bảo mỹ quan đôi với các khu vực xây dựng mới.

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc dự án dầu tư xây dựng hệ thống cấp điện sẽ được thực hiện theo các quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải:

- Nước thải được thu gom độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Các khu nhà ở, khu vực công trình công cộng được thu gom về các khu xử lý tập trung bố trí trong khu quy hoạch để xử lý đảm bảo môi trường. Nước thải được thu gom từ các nhóm ở về hệ thống cống chính đặt trên các tuyến đường chính của khu quy hoạch rồi thoát về trạm xử lý tập trung theo quy hoạch.

- Hệ thống cống thoát nước sử dụng ống HDPE có đường kính từ D250 trở lên, đặt dưới vỉa hè để thu gom cho các khu chức năng về trạm xử lý tập trung.

5.6. Hào kỹ thuật:

Hệ thống hào kỹ thuật được thiết kế nhằm phục vụ cho hệ thống đường dây cấp điện, thông tiên liên lạc đi bên trong và thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây, được quy hoạch đi trên vỉa hè.

5.7. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cáp viễn thông: được cấp từ tổng đài viễn thông của khu vực.

- Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đặt trên vỉa hè, đi trong hào cáp kỹ thuật.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

5.8 . Đánh giá môi trường chiến lược:

- Các tác động và dự báo ảnh hưởng đến môi trường khu vực:

+ Các tác động do phát triển không gian đô thị: Khi đô thị hình thành làm không gian, môi trường đô thị trong khu vực biến đổi; Ô nhiễm nước thải, chất thải rắn đô thị có thể ảnh hưởng đến môi trường sống của người dân; Ô nhiễm không khí, tiếng ồn từ hoạt động dân sinh, giao thông.

+ Các tác động do phát triển hạ tầng kỹ thuật: Thi công san nền, thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc làm thay đổi địa hình, ảnh hưởng đến dân cư khu vực.

- Các giải pháp quy hoạch, giảm thiểu và quản lý tác động môi trường:

+ Lập phương án thi công hợp lý, tiến hành thi công đồng bộ tránh tình trạng các hạng mục thi công sau ảnh hưởng tới các hạng mục thi công trước.

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải sinh hoạt đã đề xuất trong quy hoạch.

+ Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường theo định kỳ.

5.9. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:

- Phát triển các dự án về giao thông để sớm hình thành hệ thống hạ tầng khung của đô thị.

- Ưu tiên tập trung phát triển các khu tái định cư tập trung, tạo vị trí thuận tiện để phục vụ công tác giải phóng các dự án lớn, mang tính trọng điểm, chiến lược trên địa bàn.

- Nạo vét các sông, hồ tại điều kiện tự chảy cho hệ thống thoát nước trong giai đoạn chưa xây dựng hoàn thiện hệ thống thu gom nước mưa và các trạm bơm.

- Phát triển đồng bộ các đô thị lớn trên địa bàn, gắn với phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và nhà ở để kịp thời đáp ứng nhu cầu của người dân.

- Xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung để đáp ứng nhu cầu phát triển các dự án đô thị, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí lớn trên địa bàn, đáp ứng các yêu cầu về môi trường chung cho khu du lịch.

Điều 2. Quy định quản lý và tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý: Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam".

2. Tổ chức thực hiện:

2.1. Giao Uỷ ban nhân dân huyện Kim Bảng:

- 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.

- Tổ chức lập hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới theo quy định.

2.2. Sở Xây dựng: kiểm tra, giám sát công các quản lý xây dựng trên địa bàn huyện theo quy hoạch được duyệt; tham gia quản lý xây dựng đô thị đảm bảo tuân thủ quy hoạch theo phân cấp và các quy định hiện hành.

2.3. Sở Tài nguyên và Môi trường: chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và Uỷ ban nhân dân huyện Kim Bảng rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch được duyệt.

2.4. Sở Kế hoạch và Đầu tư: chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Uỷ ban nhân dân huyện Kim Bảng tham mưu cho Uỷ 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 3. 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng 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;
- VPUB: CPVP(3), GTXD, KT;
- Lưu VT, GTXD

(DH).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Chức