



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 8 Phố Kim Hoa, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội

Tel: 04.52752719 Fax: 04.52752719 Email: [Pud6868@gmail.com](mailto:Pud6868@gmail.com) Website: Pud.vn

## **NHIỆM VỤ THIẾT KẾ**

### **QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

### **TIỂU KHU 1 - KHU ĐÔ THỊ NGHỈ DƯỠNG PHÍA NAM THỊ TRẤN BA SAO (THUỘC PHÂN KHU 6 - KHU DU LỊCH QUỐC GIA TAM CHÚC)**

**THỊ TRẤN BA SAO, HUYỆN KIM BẢNG, TỈNH HÀ NAM**



**Hà Nam, tháng 4 năm 2022**

# **NHIỆM VỤ THIẾT KẾ**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**

**TIỂU KHU 1 - KHU ĐÔ THỊ NGHỈ DƯỠNG PHÍA NAM THỊ TRẤN BA SAO  
(THUỘC PHÂN KHU 6 - KHU DU LỊCH QUỐC GIA TAM CHÚC)**

**THỊ TRẤN BA SAO, HUYỆN KIM BẢNG, TỈNH HÀ NAM**

**Cơ quan phê duyệt:**

**UBND TỈNH HÀ NAM**

**Cơ quan thẩm định:**

**SỞ XÂY DỰNG HÀ NAM**

**Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch:**

**SỞ XÂY DỰNG HÀ NAM -**

**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN VỐN QUY HOẠCH**

**Cơ quan lập nhiệm vụ quy hoạch:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUY HOẠCH**

**VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM**

## QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

### TIỂU KHU 1 - KHU ĐÔ THỊ NGHỈ DƯỠNG PHÍA NAM THỊ TRẤN BA SAO (THUỘC PHÂN KHU 6 - KHU DU LỊCH QUỐC GIA TAM CHÚC)

#### THỊ TRẤN BA SAO, HUYỆN KIM BẢNG, TỈNH HÀ NAM

#### 1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

##### 1.1. Lý do lập quy hoạch:

Huyện Kim Bảng nằm về phía Tây Bắc tỉnh Hà Nam; giáp Thủ đô Hà Nội, giáp huyện Lạc Thủy của tỉnh Hòa Bình; giáp các huyện Duy Tiên, Thanh Liêm & thành phố Phủ Lý của tỉnh Hà Nam. Huyện Kim Bảng có Khu du lịch Quốc gia Tam Chúc, có tuyến đường vành đai V của Vùng Thủ đô Hà Nội; đồng thời nằm trên tuyến Quốc lộ 1A đoạn tránh TP. Phủ Lý, Quốc lộ 21A, Quốc lộ 21B, Quốc lộ 38. Huyện Kim Bảng có diện tích tự nhiên là 175,39km<sup>2</sup>; bao gồm 02 thị trấn (thị trấn Quế, thị trấn Ba Sao) và 16 xã; với tổng dân số khoảng 126.730 người, có vị trí địa lý và điều kiện thuận lợi để giao lưu, phát triển kinh tế - xã hội.

Thực hiện chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy về việc nghiên cứu các điều kiện thành lập thị xã Kim Bảng để có quy hoạch, kế hoạch phát triển lâu dài, UBND tỉnh Hà Nam đã ban hành Kế hoạch số 2668/KH-UBND ngày 10/9/2019 kế hoạch thực hiện xây dựng huyện Kim Bảng là đô thị loại IV, tiến tới thành lập thị xã.

Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Hà Nam lần thứ XX, nhiệm kỳ 2020 - 2025 đã nêu “Phấn đấu, thành lập thị xã Kim Bảng trước năm 2025; thành phố Phủ Lý là đô thị loại I trước năm 2030, tỉnh Hà Nam là thành phố trực thuộc Trung ương vào năm 2035”.

Thị trấn Ba Sao thuộc huyện Kim Bảng đang là khu vực có những bước chuyển mình mạnh mẽ dưới tác động của các dự án du lịch, đô thị, điển hình là Khu du lịch Tam Chúc. Quy hoạch phân khu các khu chức năng trong khu du lịch quốc gia Tam Chúc đang được triển khai, thực hiện để cụ thể hóa các quy hoạch cấp trên. 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 (Khu số 6) đã được phê duyệt tại quyết định số 2057/QĐ-UBND ngày 29/11/2021.

Để đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hiện đại phù hợp với chủ trương của tỉnh Hà Nam, việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tiểu khu 1 - Khu đô thị nghỉ dưỡng phía Bắc thị trấn Ba Sao (thuộc phân khu 6 Khu du lịch Quốc gia Tam Chúc) là thực sự cần thiết.

##### 1.2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000; 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 (Khu số 6).

- Xây dựng khu đô thị theo tiêu chí xanh, hài hòa với cảnh quan tự nhiên.
- Hấp dẫn nhà đầu tư, kinh doanh đạt hiệu quả.
- Làm cơ sở để lập quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng, triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định.

## **2. Các căn cứ lập quy hoạch:**

### **2.1. Các văn bản pháp lý:**

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
- Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2019;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định 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 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;
- Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật”;

- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- 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
- Quyết định số 2057/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh Hà Nam 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 (Khu số 6).

## **2.2. Nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:**

- Các bản vẽ được sử dụng bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500.
- Hồ sơ đề 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 (Khu số 6).
- Các đề án, dự án đầu tư xây dựng liên quan.

## **3. Các yêu cầu, nội dung nghiên cứu quy hoạch**

### **3.1. Vị trí, phạm vi ranh giới:**

*Vị trí:* thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

*Phạm vi ranh giới quy hoạch:*

- Phía Bắc, Đông và Nam giáp vùng trồng cây hàng năm và trồng hoa màu của khu dân cư xóm 6;
- Phía Tây giáp núi đá;

*(Có sơ đồ vị trí, phạm vi nghiên cứu kèm theo)*

### **3.2. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:**

- Phạm vi nghiên cứu khoảng: 31,81 ha (318.112 m<sup>2</sup>).
- Quy mô dân số khoảng: 2.500 - 3.000 người.

*(Ranh giới, diện tích, dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).*

### **3.3. Tính chất của khu vực nghiên cứu:**

- Khu vực đề xuất lập quy hoạch chi tiết thuộc phân khu 6 - KDL quốc gia Tam Chúc, được định hướng là Khu đô thị mới theo tiêu chí xanh được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, tập trung phát triển các loại hình nhà ở sinh thái phục vụ cho người dân địa phương và khu vực dân cư các vùng lân cận có nhu cầu; đồng thời là khu

hình thành cụm trường học và tổ hợp y tế phục vụ cho thị trấn Ba Sao và các khu vực lân cận.

#### **4. Đánh giá sơ bộ hiện trạng:**

##### **4.1. Địa hình**

- Địa hình khu vực quy hoạch thuộc vùng đồng bằng tương đối bằng phẳng, độ chênh cao không đáng kể. Hướng dốc nền địa hình chủ đạo theo hướng Bắc - Nam và Tây - Đông.
- Khu vực có số lượng nhà ở ít chủ yếu là diện tích đất nông nghiệp, có độ cao trung bình thấp, thuận lợi cho xây dựng

##### **4.2. Khí hậu, thủy văn**

- Khí hậu khu vực quy hoạch cùng chung với khí hậu huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam mang đầy đủ các yếu tố khí hậu của miền Núi và trung du phía Bắc với đặc trưng là khí hậu nhiệt đới gió mùa Mùa đông lạnh và khô, mùa hè nóng ẩm, mưa, bão nhiều.
- Khu vực quy hoạch chịu ảnh hưởng do các yếu tố thủy văn tác động của suối nhỏ chảy qua khu vực

##### **4.3. Địa chất công trình**

- Địa chất công trình có cấu tạo bề mặt địa hình là tầng sét hoặc cát pha hạt nhỏ dày 2 m - 4 m; tiếp đó là lớp cát mịn đồng nhất có lẫn mica và tàn tích thực vật dày 10 m - 12 m. Cường độ chịu tải nói chung có trị số trung bình 1,25 kg/cm<sup>2</sup>. Những nơi có nền cao hơn 3 m có cường độ chịu tải >1,5 kg/cm<sup>2</sup>. Tại các khu vực ao, hồ trũng có lớp bùn nhão, tàn tích thực vật dày 2 m - 3 m; lớp than bùn hầu như nằm ngang trên bề mặt thung lũng có chiều dày lớn dần từ Đông Bắc sang Tây Nam. Địa chất than bùn trong điều kiện ngập nước như vậy nên nền đất toàn khu khá yếu, chỉ thích hợp với việc xây dựng công trình tới 2 tầng, đối với nhà từ 3 tầng trở lên, trong thiết kế xây dựng phải có biện pháp xử lý nền móng.

##### **4.4. Hiện trạng dân cư**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có số lượng ít nhà ở, nằm rải rác dọc khu vực, thuộc khu vực dân cư xóm ... Đó là những công trình nhà ở cấp 4, mật độ thấp.

##### **4.5. Hiện trạng sử dụng đất**

Qua khảo sát hiện trạng và phân tích các cơ sở dữ liệu trên Bản đồ nền địa chính, bản đồ nền đo đạc, sơ bộ hiện trạng sử dụng đất như sau:

**Bảng hiện trạng sử dụng đất**

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất ở hiện trạng đô thị	29.872,38	2,99	9,39
2	Đất nghĩa trang	219,51	0,02	0,07

TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
3	Đất trồng cây ăn quả	159.459,86	15,95	50,13
4	Đất trồng hoa màu	69.004,01	6,90	21,69
5	Đất nuôi trồng thủy sản	1.361,39	0,14	0,43
6	Đất trồng cỏ	15.402,42	1,54	4,84
7	Đất trồng cây bụi	3.735,01	0,37	1,17
8	Đất trồng chưa sử dụng	8.030,42	0,80	2,52
9	Đất đang xây dựng	17.606,83	1,76	5,53
10	Mặt nước	5.473,03	0,55	1,72
11	Đất giao thông hiện trạng	7.947,87	0,79	2,50
	<b>Tổng cộng</b>	<b>318.112,73</b>	<b>31,81</b>	<b>100,00</b>

Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp với 15,95 ha trồng cây ăn quả chiếm tỷ 50,13%; 6,9 ha đất trồng hoa màu chiếm 21,69% tổng diện tích quy hoạch. Đất ở hiện trạng đô thị có diện tích 2,99ha chiếm tỷ lệ 9,39% tổng diện tích quy hoạch. Còn lại là các loại đất khác như đất nuôi trồng thủy sản, đất đang xây dựng, mặt nước...

#### 4.6. Những nét đặc trưng về môi trường cảnh quan.

Khu vực quy hoạch có hệ thống cảnh quan mặt nước đồi núi tự nhiên rất đặc trưng cần đưa vào khai thác cảnh quan cho đô thị.

#### 4.7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

- **Hiện trạng giao thông:**

- Quốc lộ 21: Là trục giao thông đối ngoại chính và chạy phía Đông của khu vực nghiên cứu. Đoạn ngoài đô thị quy mô đường cấp III đồng bằng với 2 làn cơ giới. Đoạn qua đô thị có bề rộng đường 20 - 21 m với 2 làn cơ giới, mặt đường bê tông nhựa chất lượng tốt.
- Đường giao thông nội bộ: Chủ yếu là đường giao thông nông thôn. Bề rộng nền đường 1,5 - 6m, mặt đường cấp phối đá dăm, đường đất. Nhiều đoạn đã xuống cấp không đáp ứng được nhu cầu đi lại.
- Công trình phục vụ giao thông: Khu vực nghiên cứu chưa có các công trình phục vụ giao thông (Bãi đỗ xe tập trung...) và cần phải đầu tư xây dựng để đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực nghiên cứu.

- **Hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa:**

*Nền xây dựng:*

- Khu vực quy hoạch hiện tại bao gồm chủ yếu là đất canh tác nông nghiệp trồng cây. hầu như chưa được đầu tư xây dựng công trình dân dụng. Địa hình thung lũng bán sơn địa có hướng dốc nền địa hình chủ yếu theo hướng Bắc - Nam chạy dọc khu vực, ven sườn núi có hướng dốc Tây - Đông và Đông - Tây thấp dần về nhánh suối nhỏ chạy

dọc khu vực theo hướng Bắc Nam. Cao độ nền địa hình biến thiên từ: +50,45m ÷ +68,55m, trong đó cao độ nền khu vực các vườn trồng cây từ +53,05m ÷ +63,48m, khu vực ven sườn núi phía Tây cao độ từ +66,35m ÷ +68,55m, khu vực ven bờ suối từ +51,45m ÷ +62,82m. Khu vực Độ cao trung bình phổ biến khu vực khoảng +55,0m ÷ +60,0m, tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho xây dựng

- Theo đánh giá tại thực địa, nhìn chung các khu vực có cao độ  $h < +50,0m$  bị ngập úng do nước tràn bờ suối khi mưa to, thời gian ngập không lâu

#### *Thoát nước mặt*

- Trục tiêu nước chính: suối chảy theo hướng Bắc - Nam dạng muông đất, có kích thước (B = 2 - 3)m
- Hệ thống thoát nước: Nhìn chung khu vực chưa được xây dựng hệ thống thoát nước mưa.
- Hướng tiêu thoát nước: Nước mưa chảy tràn trên bề mặt tự nhiên thoát nước từ phía Bắc xuống phía Nam và từ phía Tây - Đông xuống suối nhỏ chảy qua khu vực có hướng thoát nước xuống phía Nam (tỉnh Hòa Bình)

#### *Đánh giá nền và thoát nước mưa*

- Nền hiện trạng khu vực chủ yếu trên nền đất ruộng nông nghiệp đang canh tác, có cao độ nền địa hình tương đối bằng phẳng dạng đồng bằng thung lũng, khi xây dựng cần có giải pháp san nền và thoát nước mưa, đảm bảo khu vực không bị ngập lụt do nước tập trung nhiều từ các sườn núi về suối trong khu vực vào mùa mưa lũ
- Khu vực chưa có hệ thống thoát nước đô thị, thoát nước mặt hiện trạng là tiêu thoát nước tự nhiên trên bề mặt nền địa hình về suối. Khi xây dựng phát triển theo quy hoạch cần xây dựng hệ thống thoát nước riêng đồng bộ và phù hợp, đảm bảo tiêu thoát nước tốt tránh gây ngập lụt cục bộ cho khu vực

#### • ***Hiện trạng cấp nước:***

- Hiện trạng cấp nước khu vực quy hoạch: đã có hệ thống cấp nước sạch tập trung của thị trấn Ba Sao.
- Hiện trạng cấp nước Thị trấn Ba Sao: Thị trấn đã có hệ thống cấp nước tập trung. Tuy nhiên người dân vẫn sử dụng công trình cấp nước hộ gia đình (giếng đào, bể chứa nước mưa).
- Hệ thống cấp nước tập trung bao gồm:
  - + Trạm cấp nước (TCN) tại thị trấn Ba Sao do ủy ban nhân dân xã làm chủ đầu tư, vận hành quản lý, có công suất thiết kế 386 m<sup>3</sup>/ngày đêm, công suất đạt được hiện nay là



320 m<sup>3</sup>/ngày đêm, khai thác nguồn nước mỏ nước. Nước được bơm thẳng cấp trực tiếp cho các hộ dân, không xử lý. Phạm vi phục vụ là thị trấn Ba Sao.

+ Bể chứa nước của thị trấn với dung tích 50m<sup>3</sup> được đặt tại Dốc Ba Chôm.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước cho khu vực trung tâm thị trấn có đường kính từ Ø32- Ø100 với tổng chiều dài là khoảng 11.940m

- Hiện trạng cấp nước khu vực lân cận: Khu vực xã Khả Phong được cấp nước từ nhà máy nước (NMN) Khả Phong do Công ty TNHH Phúc Thành khai thác quản lý, công suất thiết kế 1.200 m<sup>3</sup>/ngày đêm, công suất đạt được hiện nay là 960 m<sup>3</sup>/ngày đêm, khai thác nguồn nước thô là nước sông Đáy.

- Đánh giá hiện trạng cấp nước:

+ Trạm cấp nước tại Ba Sao không có công nghệ xử lý, không đảm bảo hiệu quả xử lý và chất lượng nước cấp. Vào mùa khô, nước không đủ cấp cho nhu cầu sử dụng của thị trấn nên người dân sử dụng nước từ công trình cấp nước hộ gia đình.

+ NMN Khả Phong có thể mở rộng nâng công suất khi có nhu cầu.

+ Cần xây dựng hệ thống cấp nước tập trung hoàn chỉnh cho khu quy hoạch.

- ***Hiện trạng cấp điện:***

- Khu vực thị trấn Ba Sao huyện Kim Bảng hiện đang được cấp nguồn điện chính từ trạm 110KV Kim Bảng 110/35/22KV- 63MVA thông qua các tuyến trung thế lộ 471 và 477 cấp điện áp 22kV. Trạm đặt tại xã Thụy Lôi huyện Kim Bảng.

- Lưới điện cao thế: Khu vực nghiên cứu hiện có tuyến cao thế nổi 220kV Từ Nho Quan đi trạm 220kV Phủ lý chạy ngang qua.

- Lưới điện trung thế: Đường dây trung thế khu vực thị trấn Ba Sao sử dụng cấp điện áp 22kV chủ yếu đi nổi trên cột bê tông ly tâm, dây dẫn AC120, trên tuyến có một số nhánh được hạ ngầm, sử dụng cáp ngầm trung thế XLPE 3x240 và XLPE 3x120.

- Lưới điện hạ áp: Lưới điện hạ áp bố trí đi nổi, sử dụng cáp bọc vặn xoắn ABC, hiện đang vận hành bình thường. Nhu cầu sử dụng điện của người dân đạt 100%.

- Lưới điện chiếu sáng: Hiện tại lưới điện chiếu sáng mới được lắp đặt ở khu vực trung tâm của thị trấn Ba Sao, các khu vực khác hầu như chưa có lưới điện chiếu sáng.

- ***Nhận xét đánh giá hiện trạng cấp điện:***

- Hiện tại, khu vực thị trấn Ba Sao được cấp điện từ nguồn điện Quốc gia thông qua trạm biến áp 110kV Kim Bảng. Trạm hiện đang vận hành ổn định, cấp điện an toàn liên tục cho khu vực.

- Tuyến cao thế 220kV chạy ngang qua khu vực thị trấn hiện đã có phương án di chuyển để đảm bảo không ảnh hưởng đến các hoạt động của khu du lịch.
- Lưới điện trung thế đang sử dụng cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV chủ yếu đi nổi. Một số đường nhánh cấp cho trạm hạ thế được bố trí đi ngầm. Hiện tại các tuyến trung thế đang vận hành bình thường.
- Lưới điện hạ thế đã được đầu tư lắp đặt cáp bọc vặn xoắn tiêu chuẩn.
- Lưới điện chiếu sáng mới được bố trí ở khu vực trung tâm thị trấn, cần tiếp tục đầu tư xây dựng lưới điện chiếu sáng hoàn chỉnh cho toàn bộ các trục đường chính.

• ***Hiện trạng thông tin liên lạc:***

- Trên địa bàn hiện đang có tuyến truyền dẫn sau:
  - + Tuyến truyền dẫn liên tỉnh của Công ty Viễn thông liên tỉnh (VTN)
  - + Tuyến truyền dẫn liên tỉnh của Viettel
- Các tuyến cáp quang nội tỉnh chạy dọc trên quốc lộ 21A và các tuyến tỉnh lộ, đường liên huyện, liên xã.
- Hệ thống hạ tầng cột treo cáp và cáp ngoại vi trên địa bàn chủ yếu do Viễn thông Hà Nam, Chi nhánh Viettel Hà Nam xây dựng và quản lý.
- Hiện tại trên địa bàn thị trấn đã có điểm bưu điện văn hóa đáp ứng cơ bản về nhu cầu thông tin liên lạc cho người dân.
- Hệ thống Viễn thông của thị trấn được đầu tư hệ thống trạm thu phát sóng và phủ sóng khắp địa bàn của thị trấn. Hệ thống đường truyền Internet đã được đầu tư, khắp khu vực thị trấn đều đã có thuê bao Internet hoạt động.

***Đánh giá hiện trạng thông tin liên lạc***

- Hiện tại hạ tầng mạng viễn thông có độ phủ tương đối tốt, công nghệ hiện đại, có khả năng nâng cấp để cung cấp các dịch vụ mới. Hạ tầng nhà, trạm viễn thông được xây dựng, lắp đặt quy mô, đúng theo tiêu chuẩn. Hạ tầng cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động phát triển rộng khắp.
- Hạ tầng mạng cáp viễn thông chủ yếu sử dụng cột treo cáp, tỷ lệ ngầm hóa còn thấp ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, mạng lưới hạ tầng viễn thông và công nghệ thông tin cần được tiếp tục đầu tư xây dựng phát triển đồng bộ trong thời gian tới nhằm đáp ứng với nhu cầu của doanh nghiệp và người dân trên địa bàn.

• ***Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:***

- Khu vực chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn; nước thải chủ yếu tự thấm xuống đất hoặc theo các vệt trũng ra các thủy vực xung quanh.

- Chất thải rắn đã được thu gom với tỷ lệ trên 95% và đưa đến bãi rác thải tập trung tại thôn Khuyến Công thuộc xã Khả Phong và thị trấn Ba Sao.
- Trong khu vực nghiên cứu hiện tồn tại một số ngôi mộ nhỏ lẻ xen kẹt giữa đất trồng cây lương thực, cây bụi và cây ăn quả.
  - **Hiện trạng môi trường khu vực:**
- Chất lượng môi trường khu vực còn tương đối tốt, chưa có dấu hiệu bị ô nhiễm.

### **5. Những vấn đề nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch.**

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết.
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.
- Xác định các khu chức năng trong khu vực, định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan.
- Thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng tuyến đường; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật
  - + Quy hoạch San nền: Xác định cao độ xây dựng cho các khu vực chức năng của khu vực quy hoạch và các trục giao thông chính, dự báo khối lượng san nền, đào đắp. Nghiên cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng ngập lũ do biến đổi khí hậu, tính toán khối lượng đào đắp.
  - + Quy hoạch Thoát nước mưa: Xác định các lưu vực, hướng thoát nước mưa và hệ thống cống thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nối nằm ngoài ranh giới.  
Đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai (lũ quét, ngập lụt...) có tính đến biến đổi khí hậu
  - + Quy hoạch mạng lưới đường giao thông: Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông nội bộ; Xác định các thông số kỹ thuật và quy mô mặt cắt của hệ thống đường giao thông; Xác định vị trí, quy mô bãi đỗ xe tập trung; Xác định các chỉ tiêu kỹ thuật của hệ thống giao thông.

- + Quy hoạch cấp nước:
  - Xác định tiêu chuẩn cấp nước
  - Xác định nhu cầu dùng nước trên cơ sở tiêu chuẩn đề xuất.
  - Xác định nguồn cấp nước: vị trí, quy mô các công trình đầu mối (nếu có)
  - Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước, xác định phương án cấp nước chữa cháy
  - Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước
- + Quy hoạch cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cấp điện năng; vị trí quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hạ thế; chiếu sáng;
- + Quy hoạch thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu sử dụng, nguồn cung cấp, mạng lưới đường dây cung cấp;
- + Quy hoạch thoát nước thải: Xác định chỉ tiêu thoát nước thải; Dự báo tổng lượng nước thải; Lựa chọn hệ thống thu gom và xử lý nước thải; Xác định hướng, vị trí, kích thước mạng lưới thoát nước thải và các công trình đầu mối. Khái toán sơ bộ kinh phí xây dựng hạng mục thu gom, xử lý nước thải.
- + Quy hoạch quản lý chất thải rắn: Xác định chỉ tiêu thải rác; Dự báo tổng khối lượng chất thải rắn; Xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối như điểm thu gom, trạm trung chuyển, ...Khái toán sơ bộ kinh phí xây dựng hạng mục quản lý chất thải rắn.
- Đánh giá tác động môi trường: Nội dung đánh giá tác động môi trường tuân thủ theo văn bản số 11/VBHN-BTNMT năm 2019, Thông tư 12/2016/TT-BXD quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.
- Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện;
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

#### **6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản:**

- Các chỉ tiêu Quy hoạch, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và hạ tầng xã hội cơ bản được xem xét và cụ thể hóa tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD ngày 19/05/2021 về quy hoạch xây dựng; Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.
- Dân số dự kiến: 2.500 - 3.000 người
- Căn cứ tính toán dân số: Theo QHPK Khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động Khu du lịch tại thị trấn Ba Sao thuộc KDL Quốc gia Tam Chúc đã được phê duyệt thì khu vực Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tiểu khu 1 - Khu đô thị nghỉ dưỡng phía Bắc thị trấn Ba Sao (thuộc phân khu 6 Khu du lịch Quốc gia Tam Chúc) nằm ở các ô đất đơn

vị ở: II-OM3, II-OM4, II-OM5, II-OM6, II-GD1, II-GD2, II-YT, II-CXDDT2, II-CXĐT3, II-CXĐT4, II-CXĐT5 và II-CXĐT6 với quy mô dân số khoảng 2.500 - 3.000 người. Dân số này cũng phù hợp với chỉ tiêu đất đơn vị ở của QCVN 01-2021 áp dụng với đô thị loại IV: 28 - 45 m<sup>2</sup>/người.

- Bảng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đề xuất:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu của nhiệm vụ
1	Tổng diện tích quy hoạch	m <sup>2</sup>	318.112,73
2	Dân số dự kiến	Người	2.500 - 3.000
3	Đất dân dụng đô thị:	m <sup>2</sup> đất/người	50 - 80
4	Đất đơn vị ở:	m <sup>2</sup> đất/người	28 - 45
5	Đất công trình công cộng đơn vị ở		
5.1	Trường mầm non	cháu/1.000 người	50
		m <sup>2</sup> /1 cháu	12
5.2	Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65
		m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
5.3	Trường THCS	học sinh /1.000 người	55
		m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
5.2	Nhà văn hóa	m <sup>2</sup> /công trình	500
5.3	Trạm y tế	m <sup>2</sup> /công trình	500
6	Đất công cộng đô thị		
6.1	Trường THPT	học sinh /1.000 người	40
		m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
6.2	Bệnh viện đa khoa	Giường/1000 dân	4
		m <sup>2</sup> /1 giường	100
7	Đất cây xanh		
7.1	Đất cây xanh đơn vị ở	m <sup>2</sup> đất/người	≥ 2
8	Đất giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18
9	Các chỉ tiêu HTKT		
9.1	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	Lít/người/ngày đêm	120
a	Tiêu chuẩn cấp nước công cộng, dịch vụ	Lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm	2
b	Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây	Lít/ m <sup>2</sup> /ngày đêm	3
c	Tiêu chuẩn cấp nước rửa đường	Lít/m <sup>2</sup> /ngày đêm	0,5
9.2	Tiêu chuẩn thoát nước	Tỷ lệ % cấp nước	100
9.3	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	kW/căn hộ	3 - 5
9.4	Tiêu chuẩn cấp điện CCDV	W/m <sup>2</sup> sàn	30
9.5	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1
9.6	Thông tin liên lạc	Line/căn hộ	2

## 7. Nội dung và hồ sơ sản phẩm:

- Theo điều 20 Nghị định 37/2010/NĐ-CP 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Qui cách thể hiện hồ sơ (ký hiệu, đường nét, màu sắc...) theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ	
			Hồ sơ đen trắng giao nộp	Hồ sơ A3 thu nhỏ
<b>I</b>	<b>Phần bản vẽ</b>			
1	Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/5.000	x	x
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500	x	x
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.	1/500	x	x
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	x	x
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan	1/500	x	x
6	Bản đồ quy hoạch giao thông & chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang các tuyến HTKT	1/500	x	x
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT, hệ thống HTKT dùng chung và môi trường	1/500	x	x
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	x	x
9	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500	x	x
10	Các sơ đồ, bản vẽ minh họa thiết kế đô thị	thích hợp	x	x
<b>II</b>	<b>Phần văn bản</b>			
1	Thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp, bản vẽ A3 thu nhỏ.			
2	Dự thảo quy định quản lý theo đồ án QH			
3	Tờ trình, các văn bản pháp lý có liên quan			

## 8. Tiến độ thực hiện

- Thực hiện từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định, các văn bản giấy tờ có liên quan và Nhiệm vụ lập quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Thời gian hoàn thành: tối đa 6 tháng và có bản đồ đo đạc hiện trạng đúng tỷ lệ.

## 9. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Hà Nam.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Hà Nam.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng Hà Nam - Ban quản lý dự án vốn quy hoạch.

## **10. Kết luận và kiến nghị**

Việc triển khai Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tiểu khu 1 - Khu đô thị nghỉ dưỡng phía Bắc thị trấn Ba Sao (thuộc phân khu 6 Khu du lịch Quốc gia Tam Chúc) là dự án có tính thực tế cao, sử dụng đất hiệu quả hợp lý, tạo dựng một khu đô thị theo tiêu chí xanh được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan môi trường được nâng cao, có vai trò hỗ trợ đắc lực cho phát triển KTXH tỉnh Hà Nam. Với những lợi thế đó chắc chắn dự án sẽ đem lại hiệu quả cao về mặt kinh tế, văn hóa, xã hội và môi trường.

Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tiểu khu 1 - Khu đô thị nghỉ dưỡng phía Bắc thị trấn Ba Sao (thuộc phân khu 6 Khu du lịch Quốc gia Tam Chúc) đã nghiên cứu đảm bảo tính đặc thù của khu vực, mục tiêu chính của quy hoạch và đảm bảo yêu cầu về quy mô sử dụng đất và các quy định pháp lý hiện hành.

Viện Nghiên cứu Thiết kế Đô thị đã hoàn chỉnh nội dung Nhiệm vụ, kính trình Sở Xây dựng Hà Nam và trình lên UBND tỉnh Hà Nam xem xét, phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tiểu khu 1 - Khu đô thị nghỉ dưỡng phía Bắc thị trấn Ba Sao (thuộc phân khu 6 Khu du lịch Quốc gia Tam Chúc), làm cơ sở để triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư xây dựng./.