

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Số: 58 /NQ-HĐND

Thái Bình, ngày 15 tháng 11 năm 2024

**NGHỊ QUYẾT**

**Thông qua Đề án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 sân gôn  
tại huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH  
KHÓA XVII KỲ HỌP ĐỂ GIẢI QUYẾT CÔNG VIỆC PHÁT SINH ĐÓT XUẤT**

*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 gôn;*

*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 trưởng 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 trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đề 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 Thông báo kết luận số 1070-TB/TU ngày 13 tháng 11 năm 2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 sân gôn tại huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.*

*Xét Tờ trình số 161/TTr-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 sân gôn tại huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình; Báo cáo thẩm tra số 50/BC-HĐND ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.*

### **QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Thông qua Đồ 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 đồ án: Đồ 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: 67,08ha.

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.

*WMe*

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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>67,08</b>			<b>100,00</b>

*W/M*

### 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 đê 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 không 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 12m (2,5m+7m+2,5m) 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 gôn.

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

- Giao thông nội bộ: Các phân khu vực của sân gôn 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 2.200m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/ngày đêm). Nước tưới cỏ sân gôn và cây xanh tận dụng nguồn từ hồ điều hòa nằm trong khu vực để tiết kiệm nguồn nước.

*W/Ke*

- 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 gôn 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 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 300m. 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.

đ) Quy hoạch viễn thông

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

- Hạ tầng thông tin liên lạc cố định gồm hệ thống ống dẫn, cống, bể cấp 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 tức thì 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.** Hội đồng nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân tỉnh:

1. Tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết theo đúng quy định của pháp luật.
2. Hoàn thiện hồ sơ, thủ tục đảm bảo đúng quy định của pháp luật trước khi phê duyệt Đồ án theo thẩm quyền; thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng tuân thủ đúng các nội dung trong Đồ án quy hoạch.

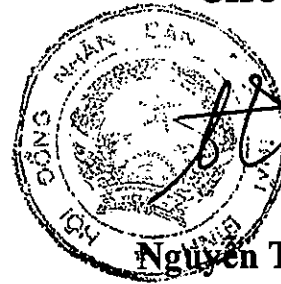
**Điều 3.** Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu, đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Bình Khóa XVII Kỳ họp để giải quyết công việc phát sinh đột xuất thông qua ngày 15 tháng 11 năm 2024 và có hiệu lực từ ngày thông qua. / MHC

**Nơi nhận:**

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Các bộ: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Kiểm toán Nhà nước khu vực XI;
- Các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- Kho bạc Nhà nước Thái Bình;
- Thường trực Huyện ủy Quỳnh Phụ;
- Thường trực Hội đồng nhân dân huyện Quỳnh Phụ;
- Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Phụ;
- Đảng ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các xã: Quỳnh Lâm, Quỳnh Hoàng, huyện Quỳnh Phụ;
- Báo Thái Bình, Công báo tỉnh, Công thông tin điện tử Thái Bình; Trang thông tin điện tử Văn phòng Đoàn đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Bình;
- Lưu VT, CTHĐ. A

**CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tiến Thành