

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN THANH LIÊM**

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

Số: 3288 /QĐ-UBND

Thanh Liêm, ngày 10 tháng 6 năm 2025

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH LIÊM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 37 của luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 06/5/2015 của Chính phủ; số 85/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 2002/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 799/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2024) huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; số 1392/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam tại xã Liêm Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam;*

*Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm: Số 5116/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Liêm Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến năm 2030; số 2042/QĐ-UBND ngày 11/04/2025 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500*

*Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam tại xã Liêm Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam;*

Theo đề nghị của Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam (tại Tờ trình số 08/TTr-OFHN ngày 12/04/2025) và Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện (tại Báo cáo kết quả thẩm định số 60/BC-KTHTĐT ngày 10/6/2025).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam.

**2. Cơ quan lập quy hoạch:** Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam.

**3. Địa điểm lập quy hoạch:** xã Liêm Phong, huyện Thanh Liêm.

**4. Mục tiêu, tính chất, quy mô, phạm vi nghiên cứu**

*a) Mục tiêu*

- Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Liêm Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến năm 2030.

- Hình thành khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng; Tạo điểm nhấn đột phá trong hệ thống sinh thái nghỉ dưỡng gắn liền với chữa lành, chăm sóc sức khỏe toàn diện; góp phần vào sự phát triển của ngành du lịch tỉnh Hà Nam ngày càng chất lượng, đa dạng các loại hình sản phẩm, có thương hiệu, bản sắc và sức cạnh tranh cao, đồng thời thúc đẩy quá trình đưa Hà Nam thành một trung tâm phát triển về trị liệu sức khỏe, điều dưỡng của vùng ven thủ đô Hà Nội và khu vực đồng bằng sông Hồng;

- Xây dựng khu tổ hợp đa chức năng với cơ sở vật chất tiện nghi, hiện đại với mục tiêu tạo dựng điểm đến thu hút khách trong nước và quốc tế muốn trải nghiệm hình thức nghỉ dưỡng và kết hợp trị liệu, chăm sóc sức khỏe với các dịch vụ tiện ích.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định.

*b) Tính chất:* Là khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo các tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

*c) Quy mô, phạm vi nghiên cứu:*

Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam thuộc địa giới hành chính xã Liêm Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam. Phạm vi ranh giới gồm 2 khu, cụ thể:

- Khu A:

- + Phía Đông Bắc giáp quốc lộ 21B;
- + Phía Đông Nam, Tây Nam, Tây Bắc giáp đất nông nghiệp.
- Khu B:
  - + Phía Tây Nam giáp quốc lộ 21B;
  - + Phía Đông Bắc, Đông Nam, Tây Bắc giáp đất nông nghiệp.
- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: Khoảng **59.443,24 m<sup>2</sup>**.
- Quy mô khách lưu trú dự kiến: khoảng **1.886 người**.

## 5. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan.

### a) Quy hoạch sử dụng đất

**Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Khu A</b>	<b>32.496,00</b>	<b>100,00</b>
1	Đất công trình dịch vụ	2.200,00	6,77
2	Đất thương mại	15.795,95	48,61
3	Đất cây xanh	2.299,34	7,08
4	Đất bãi đỗ xe	3.188,63	9,81
5	Đường giao thông	9.012,08	27,73
<b>B</b>	<b>Khu B</b>	<b>26.947,24</b>	<b>100,00</b>
1	Đất công trình tổ hợp thương mại dịch vụ	26.947,24	100,00
	<i>Đất công trình tổ hợp thương mại dịch vụ</i>	<i>10.368,00</i>	<i>38,48</i>
	<i>Đất cây xanh</i>	<i>5.334,00</i>	<i>19,79</i>
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>6.921,01</i>	<i>25,68</i>
	<i>Đường giao thông, sân bãi</i>	<i>4.324,23</i>	<i>16,05</i>
	<b>TỔNG</b>	<b>59.443,24</b>	

**Bảng tổng hợp các hạng mục xây dựng công trình**

Stt	Tên hạng mục công trình	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô/ Căn	Khách lưu trú (người)
<b>A</b>	<b>Khu A</b>	<b>32.496,0</b>	<b>35,7</b>	<b>5</b>	<b>130</b>	<b>468</b>
<b>1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ</b>	<b>2.200,00</b>	<b>100</b>	<b>5</b>		
		<i>2.200,00</i>	<i>100</i>	<i>5</i>		
<b>2</b>	<b>Đất thương mại</b>	<b>15.795,95</b>	<b>59</b>	<b>3</b>	<b>130</b>	<b>468</b>
	Đất thương mại 1	<i>1.755,00</i>	<i>80</i>	<i>3</i>		
	Đất thương mại 2	<i>1.755,00</i>	<i>80</i>	<i>3</i>		

	Đất thương mại 3	1.755,00	60	2		
	Đất thương mại 4	1.755,00	60	2		
	Đất thương mại 5	2.042,34	50	2		
	Đất thương mại 6	2.563,61	50	2		
	Đất thương mại 7	2.085,00	50	2		
	Đất thương mại 8	2.085,00	50	2		
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>2.299,34</b>	<b>5</b>	<b>1</b>		
<b>4</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>3.188,63</b>				
<b>5</b>	<b>Đường giao thông</b>	<b>9.012,08</b>				
<b>B</b>	<b>Khu B</b>	<b>26.947,24</b>	<b>39,5</b>	<b>11</b>	<b>1.294</b>	<b>1.418</b>
<b>1</b>	<b>Đất công trình tổ hợp thương mại dịch vụ</b>	<b>26.947,24</b>	<b>39,5</b>	<b>11</b>	<b>1.294</b>	<b>1.418</b>
	Đất công trình tổ hợp thương mại dịch vụ	10.368,00		11		
	Đất cây xanh	5334,00	5	1		
	Đất bãi đỗ xe	6921,01				
	Đường giao thông, sân bãi	4.324,23				
	<b>TỔNG</b>	<b>59.443,24</b>				<b>1.886</b>

*b) Phân khu chức năng và giải pháp tổ chức không gian kiến trúc:*

*\* Phân khu chức năng*

- Khu A: Đất công trình dịch vụ; Đất thương mại; Đất cây xanh; Đất bãi đỗ xe; Đường giao thông.

- Khu B: Đất công trình tổ hợp thương mại dịch vụ; Đất cây xanh; Đất bãi đỗ xe; Đường giao thông, sân bãi.

- Phân bố các khu chức năng Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam phù hợp với định hướng của điều chỉnh quy hoạch vùng huyện Thanh Liêm, quy hoạch chung xã Liêm Phong đã được duyệt đồng thời cụ thể hóa theo hướng phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất của doanh nghiệp.

- Các khu chức năng chính của Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam bao gồm:

+ Khu A: Cấu trúc toàn khu hình thành theo các tuyến đường nội bộ, phân chia các khu chức năng hợp lý theo phong cách đối xứng. Các khu vực chức năng được bố cục hài hòa, phù hợp với tính chất hoạt động để tạo ra các không gian kiến trúc đa dạng.

+ Khu B: Bố cục theo dạng công trình khép kín có không gian cảnh quan lớn ở giữa, xung quanh là sân đường nội bộ và bãi đỗ xe.

- Khu cây xanh, vườn hoa bố trí bao quanh khu vực để tạo cảnh quan chung giảm bụi, tiếng ồn và phân chia khu vực.
- Bãi đỗ xe trong dự án bố trí phân tán đảm bảo phục vụ hoạt động đỗ xe chung và thuận tiện cho khách lưu trú.

*\* Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc:*

- Trên cơ sở chức năng chính của từng khu vực, đưa ra giải pháp tổ chức không gian phù hợp để tạo mối liên hệ hài hòa giữa các không gian cảnh quan với nhau, giữa công trình cao tầng và thấp tầng để tạo cảnh quan đẹp cho toàn khu.
- Các ô đất được quy hoạch định vị trên cơ sở phạm vi ranh giới khu đất nghiên cứu, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch đảm bảo thống nhất theo từng tuyến giao thông một cách đồng bộ. Ngoài ra chỉ giới chi tiết cụ thể được thiết lập cho từng lô đất với chức năng khác nhau để kiểm soát xây dựng theo quy hoạch tuân thủ theo Quy chuẩn hiện hành.
- Chiều cao công trình; cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng đảm bảo thống nhất, đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, đoạn phố; phù hợp với cao độ khống chế theo Quy hoạch chung xây dựng xã.
- Khi thiết kế công trình cụ thể phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu, kích thước phù hợp với từng lô đất đã khống chế trên bản vẽ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất.
- Định hướng về kiến trúc cảnh quan: trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với hình thức gạch lát nền, kiến trúc tiểu cảnh..., hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: Các tuyến đường giao thông đối ngoại tuân thủ theo Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam quyết định Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 5116/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Liêm Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến năm 2030; Gồm các tuyến đường giao thông tiếp cận sau:

- + Đường Phủ Lý - Mỹ Lộc (QL21B) có lộ giới 73m.
- + Tuyến đường quy hoạch tiếp giáp phía Tây Bắc khu A lộ giới 31m.
- + Tuyến đường quy hoạch tiếp giáp phía Tây Nam khu A lộ giới 17,5m.
- + Tuyến đường quy hoạch tiếp giáp phía Đông Nam khu B lộ giới 31m.
- + Tuyến đường quy hoạch tiếp giáp phía Đông Bắc khu B có lộ giới 25m.

- Giao thông đối nội: Mạng lưới đường giao thông nội bộ trong khu quy hoạch có lộ giới từ 10,5m÷13,0m (*đảm bảo thuận tiện bố trí các thành phần hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo đường lưu thông xe PCCC hoạt động*). Gồm các mặt cắt như sau:

+ Tuyến đường lộ giới 12,5m gồm lòng đường rộng 8,5m, vỉa hè rộng 2,0m+2,0m=4,0m (mặt cắt A-A).

+ Tuyến đường lộ giới 10,5m gồm lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè rộng 1,0m+2,0m=3,0m (mặt cắt B-B).

+ Tuyến đường lộ giới 13,0m gồm lòng đường rộng 7,0m, vỉa hè rộng 3,0m+3,0m=6,0m (mặt cắt C-C).

## **6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa:**

- Cao độ nền ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Định hướng san nền cao độ xây dựng thiết kế khu vực quy hoạch:  $H_{xd} \geq +3,4m$  (theo VN2000).

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức kết hợp lưới ô vuông san nền. San nền thiết kế có hướng dốc về các tuyến đường xung quanh. Độ dốc san nền các lô đất chọn tối thiểu  $i \geq 0,004$ .

- Hướng thoát nước: Nước mưa thu gom dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ dẫn đầu nối ra tuyến đường hờ thoát nước dọc tuyến QL21B.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải đi riêng hoàn toàn.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

## **6.3. Thoát nước thải:**

### **\* Hệ thống thoát nước thải:**

+ Khu A: Toàn bộ nước thải từng công trình nhà liền kề, nhà biệt thự nghỉ dưỡng, công trình dịch vụ sẽ được thu gom xử lý tại chỗ bằng bể tự hoại riêng trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước quy hoạch dẫn về trạm xử lý cục bộ bố trí ngầm dưới công viên cây xanh.

+ Khu B: Toàn bộ nước thải khối khách sạn sẽ được thu gom dẫn về trạm xử lý cục bộ ngầm của công trình.

- Lưu lượng nước thải toàn khu (làm tròn): khoảng 755 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Trạm xử lý nước thải:

+ Khu A: Xây dựng trạm xử lý có công suất dự kiến 235 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Khu B: Xây dựng trạm xử lý có công suất dự kiến 520 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi dẫn đầu nối ra hệ thống thoát nước bên ngoài khi có sự cho phép cơ quan quản lý.

### **\* Quản lý chất thải rắn:**

- Tổng lượng chất thải rắn toàn khu: khoảng 3,13 tấn/ng.đ.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: Có hệ thống thu gom chất thải rắn từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác.

- Rác thải thu gom sẽ được đơn vị có chức năng về môi trường thu gom, vận chuyển đến điểm trung chuyển hoặc khu vực xử lý tập trung theo quy định.

#### 6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Nguồn cấp nước cho dự án từ hệ thống cấp nước thủy cục dẫn về.

- Tổng lưu lượng cấp nước toàn khu (làm tròn): khoảng 910 m<sup>3</sup>/ng.đ (chưa bao gồm cấp nước chữa cháy).

- Nước dự trữ chữa cháy khu A trong 03 giờ là 108,0 m<sup>3</sup> (số đám cháy xảy ra là 1 với lưu lượng đám cháy 10 l/s)

- Nước dự trữ chữa cháy khu B trong 03 giờ là 324,0 m<sup>3</sup> (số đám cháy xảy ra là 1 với lưu lượng đám cháy 30 l/s).

- Giai đoạn đầu khi tuyến ống cấp theo quy hoạch chung chưa hình thành, dự kiến đầu nối vào hệ thống cấp nước thủy cục khu vực cấp cho dự án tại 02 vị trí cấp nước cho Khu A và Khu B.

- Giai đoạn sau khi tuyến ống cấp theo quy hoạch chung hình thành, xin đầu nối vào tuyến ống cấp nước theo định hướng quy hoạch chung xã Liêm Phong trên tuyến đường Phủ Lý-Mỹ Lộc cho Khu A và Khu B.

+ Khu A: Tuyến ống cấp nước chính phân phối của khu quy hoạch sử dụng ống cấp nước có đường kính từ Ø110mm. Các tuyến ống dịch vụ có đường kính từ Ø63÷ Ø110mm.

+ Khu B: Tuyến ống cấp nước có đường kính Ø160mm dẫn về bể ngầm cấp nước sinh hoạt và PCCC phục vụ nhu cầu sinh hoạt và chữa cháy cho khối nhà cao tầng.

#### 6.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện: Nguồn cấp điện được lấy từ tuyến điện 35/(22)kV hiện hữu trên tuyến đường quốc lộ 21B.

- Tổng công suất dự kiến toàn khu quy hoạch (làm tròn): khoảng 8.800 kVA.

- Trạm điện: Xây dựng mới trạm biến áp phân phối cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt và chiếu sáng đường giao thông trong khu quy hoạch. Sử dụng loại trạm biến áp là trạm Kios hoặc trạm trong nhà để đảm bảo mỹ quan. Vị trí, công suất các trạm biến áp trong bản vẽ được xác định sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật.

- Cấp điện chiếu sáng: Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ trạm biến áp xây mới. Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam”. Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam có trách nhiệm công bố công khai Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Thủ trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND xã Liêm Phong; Giám đốc Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Sở Xây dựng;
- TT Huyện ủy (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lại Thị Ngọc Trâm**