

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HÀ NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Số: /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch
sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang**

Mã số thông tin quy hoạch: 312642051808

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ: Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2025/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025 NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng: Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1871/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang;

Căn cứ Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND huyện Thanh Hà Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

Theo đề nghị của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương tại Tờ trình số 14/TTr-NV ngày 27/02/2026 và Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 93/TTr-KT ngày 17/3/2026;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

1.1. Vị trí quy hoạch:

Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Hà Nam, thành phố Hải Phòng. Ranh giới quy hoạch có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp đường nội đồng hiện trạng;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp.

1.2. Quy mô lập quy hoạch:

Tổng quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 3.513,66 m². Trong đó:

Diện tích thực hiện dự án: 3.087 m².

Diện tích kết nối giao thông (đường hiện có): 426,66 m².

1.3. Thời hạn lập Quy hoạch: 06 tháng.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang nhằm hoàn thiện quy hoạch xây dựng, định hướng phát triển đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng, làm cơ sở triển khai xây dựng các hạng mục công trình; làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai có hiệu quả theo định hướng và quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất: khu vực lập quy hoạch là khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

4.1. Chỉ tiêu dự báo phát triển

a) Dịch vụ ăn uống: 12.600 lượt khách/năm.

b) Dịch vụ lưu trú: 7.560 lượt khách/năm.

c) Dịch vụ spa trị liệu thảo dược: 13.860 lượt khách/năm.

d) Dịch vụ điều hành du lịch (tổ chức tour du lịch trải nghiệm nông nghiệp kết hợp học tập và giáo dục kỹ năng, giáo dục thực tế, hợp tác kết nối tour tuyến với các đơn vị lữ hành trong và ngoài nước): 55.028 khách/năm.

đ) Tổ chức các hội nghị, hội thảo giới thiệu sản phẩm nông nghiệp tiêu biểu của địa phương và các vùng miền khác: 30 cuộc/năm.

4.2. Chỉ tiêu quy hoạch

Các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với Quy hoạch xây dựng cấp trên được duyệt, đồng thời đảm bảo theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định pháp luật khác có liên quan.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang, xã Hà Nam.

5.2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương.

5.3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần kiến trúc quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn Hải Dương.

5.4. Cơ quan chấp thuận quy hoạch: UBND xã Hà Nam.

5.5. Nội dung quy hoạch

a) Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích thực hiện dự án	3.087,00	100,00
1	Đất xây dựng	1309,1	42,40
2	Đất cây xanh	693,99	22,48
3	Đất bãi đỗ xe	312,50	10,12
4	Đất sân đường nội bộ	683,85	22,16
5	Đất đường giao thông (mở rộng đường hiện trạng)	87,56	2,84
B	Đất kết nối giao thông	426,66	
	Tổng diện tích	3.513,66	

b) Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo cho kinh doanh tổ chức sự kiện, du lịch trải nghiệm một cách thuận lợi.

- Xây dựng các công trình đồng bộ trong khu vực trung tâm vận hành, liên kết các khu vực lân cận, các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, tổ chức không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa và phù hợp với cảnh quan chung trong khu vực.

- Cây xanh bồn hoa bố trí hài hòa, phù hợp gắn kết các công trình kiến trúc với nhau.

Số hiệu công trình	Hạng mục xây dựng	Số tầng (tầng)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích sàn XD (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Nhà hàng - Nhà nghỉ khách	3	412,50	13,36	1237,50	0,40
2	Nhà trưng bày sản phẩm nông nghiệp và tổ chức hội thảo về sản phẩm nông nghiệp	2	412,50	13,36	825,0	0,26
3	Bể bơi + Khu thay đồ	1	356,10	11,54	356,10	0,12
4	Bếp	1	48,00	1,55	48,00	0,02
5	Bể nước sạch		40,00	1,30		
6	Bể xử lý nước thải		24,00	0,78		
7	Cây xanh		693,99	22,48		
8	Bãi đỗ xe		312,50	10,12		
9	Trạm biến áp		16,0	0,51		
10	Sân đường nội bộ		683,85	22,16		
11	Đất đường giao thông hiện trạng (mở rộng)		87,56	2,84		
	Tổng diện tích quy hoạch		3.087,00	100,00		

c) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm có san nền, hệ thống cấp điện, chiếu sáng và hệ thống cấp, thoát nước thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế xã

- Phối hợp với Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương tổ chức công bố công khai quy hoạch;
- Phối hợp với Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương để cập nhật thông tin chung về quy hoạch theo quy định tại Nghị định 111/2024/NĐ-CP và hướng dẫn tại Phụ lục II Thông tư 24/2025/TT-BXD.
- Lưu trữ hồ sơ đầy đủ để theo dõi, quản lý quy hoạch trên địa bàn xã:
 - + 01 bộ hồ sơ giấy pháp lý (*thuyết minh, bản vẽ, các tài liệu văn bản in được xác nhận tính pháp lý*);
 - + 01 bộ hồ sơ điện tử (*Cơ sở dữ liệu số cơ bản + Cơ sở dữ liệu số pháp lý + Cơ sở dữ liệu số địa lý*) theo quy định tại Phụ lục II Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

6.2. Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

- Phối hợp với UBND xã Hà Nam tổ chức công bố công khai quy hoạch, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch; cấm và quản lý mốc giới quy hoạch; thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý dự án đầu tư đảm bảo các yêu cầu quy định.
- Gửi hồ sơ đầy đủ về Sở Xây dựng thành phố để phục vụ công tác lưu trữ, theo dõi, quản lý quy hoạch trên địa bàn thành phố, bao gồm:
 - + 01 bộ hồ sơ giấy pháp lý (*thuyết minh, bản vẽ, các tài liệu văn bản in được xác nhận tính pháp lý*);
 - + 01 bộ hồ sơ điện tử (*Cơ sở dữ liệu số cơ bản + Cơ sở dữ liệu số pháp lý + Cơ sở dữ liệu số địa lý*) theo quy định tại Phụ lục II Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.
- Việc thực hiện quy hoạch, triển khai sau quy hoạch dự án trên phải đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.

3. Các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, quản lý quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế xã, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Các thôn;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đức Ban

