

Số 1347/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 30 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Sân Golf Việt Yên,
xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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 22/11/2019

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung 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;

Căn cứ 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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 184/TTr-SXD ngày 29/12/2022 kèm theo Báo cáo số 725/BC-SXD ngày 12/12/2022; Công ty Cổ phần Đầu tư Golf Trường An tại Tờ trình số 97/TT-GTrA ngày 21/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Sân Golf Việt Yên, xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Sân golf Việt Yên, xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 14/02/2019. Dự án được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 835/QĐ-TTg ngày 15/6/2020. Hiện nay, dự án đang trong quá trình tổ chức thi công xây dựng, tuy nhiên về quy mô Sân golf Việt Yên (khoảng 152ha) chưa phù hợp theo Quyết định số 835/QĐ-TTg ngày 15/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Sân golf Việt Yên tại các xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (quy mô là 140ha);

Qua thực tế triển khai thực hiện dự án, quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) của dự án Sân golf Việt Yên chưa đảm bảo về công năng sử dụng, kiến trúc cảnh quan, cũng như sắp xếp các khu chức năng phù hợp với tính chất đặc thù của khu sân golf chất lượng quốc tế (vị trí nhà dịch vụ điều hành câu lạc bộ, bãi đỗ xe, sân tập golf, bổ sung nhà văn phòng - dịch vụ, không quy hoạch đất nghỉ dưỡng và cây xanh dịch vụ, điều chỉnh đường giao thông nội bộ, thống kê đất cây xanh thành đất đường golf); mặt khác, một số vị trí gặp khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng. Để góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, việc điều chỉnh quy hoạch là rất cần thiết.

2. Ranh giới và phạm vi điều chỉnh quy hoạch.

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Hương Mai, xã Trung Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư thôn Đồng Ích thuộc xã Hương Mai và thôn Tân Sơn xã Trung Sơn;

- Phía Nam: Giáp UBND xã Trung Sơn và khu dân cư thôn Dĩnh Sơn, thôn Sơn Hải, thôn Nhầm Chợ thuộc xã Trung Sơn;

- Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn Ái Quang thuộc xã Trung Sơn;

- Phía Tây: Giáp khu dân cư thôn Nguyễn, thôn Dĩnh Sơn thuộc xã Trung Sơn.

b) Quy mô đồ án: Điều chỉnh diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 152,4ha thành khoảng 141,4ha, trong đó diện tích sân golf khoảng 139,9ha, diện tích đường giao thông đối ngoại khoảng 1,49ha;

3. Tính chất.

Là khu Sân golf 36 lỗ tiêu chuẩn quốc tế và các dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí phụ trợ khác.

4. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch	1.523.716		1.414.115,2	
A	Khu vực sân golf	1.501.959	100	1.399.157	100
I	Đất xây dựng sân golf	1.368.197	91,1	1.330.664,4	94
1	Đất dịch vụ điều hành câu lạc bộ (golf club)	4.788	0,32	5.000	0,36
2	Đất văn phòng - dịch vụ			2.220	0,17
3	Sân tập golf	16.160	1,08	17.633	1,26
4	Khu kỹ thuật golf	11.686	0,78	5.004	0,36
5	Khu vực các đường golf	380.687	25,34	1.248.650,4	88,3
6	Đất cây xanh - mặt nước cảnh quan	954.876	63,58	52.157	3,73
II	Đất nghỉ dưỡng và cây xanh dịch vụ	79.700	5,3		
1	Đất khách sạn	17.146	1,14		
2	Đất nhà ở thấp tầng cho thuê (Resort)	9.500	0,63		
3	Đất cây xanh dịch vụ - vui chơi giải trí, thể thao theo chủ đề	53.054	3,53		
III	Đất giao thông nội bộ	54.062	3,6	68.492,5	4,8
1	Đất giao thông cơ giới	17.910	1,19		
2	Đất giao thông xe điện	32.676	2,18	53.278,5	3,81
3	Bãi đỗ xe	3.476	0,23	13.895	0,99
4	Đất hạ tầng			1.319	0,1
B	Đất giao thông đối ngoại	21.757		14.958,3	
1	Đường Làng Tự - Dương Huy	19.203		12.402,5	
2	Đường giao thông liên thôn	2.554		2.555,8	

5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Sân golf Việt Yên chủ yếu là không gian xanh kết hợp với mặt nước, các công trình xây dựng phục vụ sân golf xây dựng thấp tầng nằm tách biệt, ở vị trí đẹp, có tầm nhìn bao quát nhưng độc lập với hệ thống thi đấu golf;

Các công trình cao 1-3 tầng có hình thức kiến trúc đẹp, thanh thoát hòa lẫn với không gian cây xanh mặt nước xung quanh;

Sân golf: Sân golf 36 lỗ tiêu chuẩn quốc tế, sân tập golf, cụ thể: Chủ đề Lake course (Khu hồ - G.A) tại khu vực 18 đường golf phía Đông; chủ đề Hill course (Khu đồi - G.B) tại khu vực 18 đường golf phía Tây;

Cây xanh mặt nước chiếm diện tích lớn trong sân golf, có chức năng cách ly giữa các khu chức năng, tạo cảnh quan, cải thiện môi trường vi khí hậu, đồng thời góp phần làm sinh động các hoạt động vui chơi giải trí, du lịch.

- Thiết kế đô thị:

Quy hoạch các công trình văn phòng dịch vụ, dịch vụ điều hành câu lạc bộ có hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng bền vững, an toàn, mật độ phù hợp, có khoảng lùi để tạo không gian và điểm nhấn kiến trúc;

Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình nhà điều hành golf, nhà văn phòng dịch vụ, sân tập golf, đây là các công trình với kiến trúc cảnh quan đẹp, nằm gần trục giao thông đối ngoại đi qua khu vực.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại:

Đường Làng Tự - Dương Huy: Mặt cắt (1-1) có lộ giới là 36m, lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 5m, vỉa hè $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$;

Đường liên thôn, liên xã: Mặt cắt (2-2), là tuyến đường hiện hữu có chức năng liên kết các thôn, xóm kết nối giữa tuyến đường Làng Tự - Dương Huy đi trung tâm huyện Việt Yên, có lộ giới 12m, lòng đường 6m, vỉa hè $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.

- Giao thông nội bộ:

Mặt cắt (3-3) đường xe điện rộng 3m;

Mặt cắt (4-4) đường xe điện rộng 2,5m;

Mặt cắt (5-5) rộng 10,5m;

Mặt cắt (6-6) rộng 10m.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước bản đi riêng hoàn toàn;

- Thiết kế san nền được định hướng theo 2 khu vực: Khu vực sân đánh golf, cây xanh và khu vực đất sân golf; khu vực đất dịch vụ, bãi đỗ xe;

Khu vực sân đánh golf và cây xanh: Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc nền thiết kế $\geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy, khớp nối với hệ thống giao thông và cao độ khu công chính, bãi đỗ xe. Không thay đổi lớn độ cao hiện trạng, đảm bảo nguyên tắc khi cần sử dụng của Bộ Quốc phòng;

Khu vực đất dịch vụ, bãi đỗ xe: Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc nền thiết kế $\geq 0,004$, đảm bảo thoát nước

tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất, khớp nối với cao độ hệ thống giao thông hiện trạng;

Hướng thoát nước chính: Toàn bộ lưu vực thoát nước của dự án sẽ thoát vào các hồ điều hòa kết hợp với hồ cảnh quan của sân golf, sau đó thoát ra hệ thống mương thoát nước hiện trạng. Các khu vực thoát nước đường golf được thiết kế dựa trên hướng thoát nước tự nhiên để thoát nước tự chảy và thu về mương hở kết hợp làm mương cảnh quan. Hệ thống mương hở từ B600 đến B1000, cống tròn từ D600-D1000.

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sử dụng cống tròn đường kính D200-D300, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chung, sau đó dẫn về khu xử lý có công suất khoảng 125m³/ng.đ.

c) Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước sạch của Công ty Cổ phần cấp nước và môi trường đô thị 206, đường kính ống cấp nước sinh hoạt từ D50-D110, đường ống cấp nước tưới từ D32-315 dùng ống nhựa HDPE.

d) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Các trạm biến áp được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Đình Trám. Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 2.430kVA.

- Lưới điện:

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22kV trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đi ngầm trên hành lang đường;

Lưới điện hạ thế: Gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các khu chức năng;

Điện chiếu sáng đi ngầm dưới hành lang đường giao thông tới các tủ điện.

e) Chất thải rắn (CTR):

Trong khu vực cây xanh, các trục đường đặt các thùng đựng CTR;

CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của huyện Việt Yên.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống cáp thông tin liên lạc để cung cấp cho toàn bộ khu vực. Sử dụng hệ thống cáp ngầm, tại vị trí giao cắt bố trí ga chia cáp.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

h) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hành lang đường giao thông.

7. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng.

Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, xử lý nước thải, cây xanh mặt nước...;

Các khu chức năng: Nhà dịch vụ điều hành câu lạc bộ, văn phòng - dịch vụ, đường golf...

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy hoạch chi tiết xây dựng Sân Golf Việt Yên, xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định điều chỉnh này.

Điều 2. Sở Xây dựng, Công ty Cổ phần Đầu tư Golf Trường An chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư Golf Trường An và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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



Lê Ô Pích