

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sân golf núi Nham Biền tại xã Đông Sơn, thành phố Bắc Giang và xã Tân Liễu, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (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; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan 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;

Căn cứ Thông báo số 960-TB/TU ngày 24/3/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 174/BC-SXD ngày 26/3/2022; UBND huyện Yên Dũng tại Tờ trình số 44/TTr-UBND ngày 25/3/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sân golf núi Nham Biền tại xã Đông Sơn, thành phố Bắc Giang và xã Tân Liễu, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu.

a) *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa phận xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang và xã Tân Liễu, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng.

- Phía Bắc giáp phần đất canh tác thuộc các xã: xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang và xã Tân Liễu, huyện Yên Dũng;

- Phía Tây giáp tuyến đường quốc lộ 17;

- Phía Đông và phía Nam giáp thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng.

b) *Quy mô đồ án:*

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 601,63 ha;

- Tổng dân số dự kiến khoảng: 13.000 người.

2. Tính chất.

- Là khu dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái làng bản đặc trưng gắn với cảnh quan núi và sân golf, với các hoạt động nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe,...

- Các chức năng chính dự kiến quy hoạch trong khu vực nghiên cứu gồm: Khu dịch vụ du lịch, Khu sân golf và dịch vụ nghỉ dưỡng; Khu du lịch sinh thái núi Nham Biền, và khu dân cư đô thị...

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Dựa trên mạng đường cấp đô thị phân chia Khu vực thành 05 khu quy hoạch:

- **Khu A:** Khu đô thị hiện hữu nằm bám dọc chân núi phía Bắc núi Nham Biền; Là khu dân cư thuộc thôn Tân Độ, thôn Liễu Nham được giữ nguyên hiện trạng nét văn hóa kiến trúc bản địa; và quy hoạch bổ sung các quỹ đất công trình hạ tầng xã hội nhằm cải thiện chất lượng sống của người dân đang sinh sống trong khu vực.

- **Khu B:** Khu dân cư phát triển mở rộng nằm bám dọc Quốc lộ 17; Là các khu vực dân cư hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang và khu vực ở phát triển mới. Đây sẽ là những điểm dừng chân hấp dẫn cung cấp đa dạng các sản phẩm du lịch và dịch vụ giúp du khách được sống thoải mái về tinh thần và vật chất vào những ngày nghỉ. Các hoạt động như sản xuất, dịch vụ nghỉ ngơi, lưu trú, tái hiện lại không gian sinh sống truyền thống mang đậm bản sắc văn hoá dân tộc của tỉnh Bắc Giang.

- **Khu C:** Khu dịch vụ thể thao phía Tây, là khu vực tổ chức các hoạt động thể thao, bao gồm khu thể thao sân Golf cao cấp, các loại hình thể thao đa dạng và tổ hợp các công trình dịch vụ thương mại phục vụ nhu cầu du khách, tạo động lực phát triển, thu hút đầu tư cho địa phương.

- **Khu D:** Khu dịch vụ thể thao phía Đông, là khu vực tổ chức các hoạt động thể thao, bao gồm khu thể thao sân Golf cao cấp phục vụ nhu cầu du khách, tạo động lực phát triển, thu hút đầu tư cho địa phương và các công trình phụ trợ... . Ngoài ra, các dịch vụ nghỉ dưỡng hiện đại, với bố cục cảnh quan kiến trúc mang sắc thái địa phương được bố trí sát ranh giới phía Nam khu dịch vụ thể thao, làm tăng giá trị du lịch sinh thái, thu hút đông đảo các du khách

- **Khu E:** Là khu vực bảo tồn cảnh quan đồi núi tự nhiên; được sử dụng làm lõi xanh cho đô thị.

Bảng: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	-	3.543.415,30	58,90
I	Đất dân dụng	-	777.438,94	12,91
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	CCĐT	80.289,93	1,36
2	Đất giao thông đô thị	-	207.128,24	3,44
2.1	Đất đường giao thông	-	166.821,11	2,77
2.2	Đất bãi đỗ xe	BĐX	40.307,13	0,67
3	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	-	487.862,72	8,08
3.1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	CCĐVO	21.984,11	0,37
3.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CXĐVO	86.751,43	1,44
3.3	Đất trường học cấp cấp đơn vị ở (Trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS)	TH	27.240,79	0,45
3.4	Đất nhóm nhà ở mới	-	210.515,13	3,50
a	Đất nhà ở liền kề	LK	88.810,03	1,48
b	Đất nhà ở biệt thự	BT	78.108,54	1,30
c	Đất nhà ở xã hội	NOXH	42.059,77	0,70
d	Đất nhà ở tái định cư	TĐC	1.536,79	0,03
3.5	Đất cây xanh nhóm nhà ở	CXNO	36.868,21	0,61
3.6	Đất giao thông nội bộ	-	104.503,05	1,71
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2.158,05	0,04
II	Đất ngoài dân dụng	-	2.765.976,36	45,98
1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	OHT	878.656,82	14,61
2	Đất tôn giáo, di tích	TG	16.911,57	0,28
3	Đất an ninh, quốc phòng	ANQP	117.655,42	1,96
4	Đất đồi núi tự nhiên	ĐN	1.716.009,70	28,52
5	Đất mặt nước	MN	36.742,85	0,62
B	KHU VỰC PHÁT TRIỂN DU LỊCH THỂ THAO - SÂN GOLF	-	2.472.849,21	41,10
I	Đất xây dựng Sân golf	-	1.795.223,46	29,84
1	Đất xây dựng hồ golf, đường golf, sân tập golf,...	TDTT	1.625.242,83	27,01
2	Đất Công trình DVCC - Sân golf	CCG	16.804,88	0,28
3	Đất Hạ tầng kỹ thuật - Sân golf	HTG	8.301,05	0,14
5	Đất bãi đỗ xe - Sân golf	BĐXG	24.280,55	0,40
6	Đất giao thông - Sân golf	-	120.594,15	2,00
II	Đất cây xanh cảnh quan - Sân golf	CXG	677.625,75	11,26
	TỔNG	-	6.016.264,51	100,00

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

4.1. Bố cục không gian, kiến trúc toàn đô thị:

a) Khu vực phát triển đô thị: Khu vực phát triển đô thị được bố trí tập trung tại khu phía Tây dự án giáp với khu dân cư hiện trạng tạo thành một khu ở tập trung với định hướng phát triển:

- Các khu trung tâm, dịch vụ công cộng được bố trí tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối thuận lợi với các khu chức năng khác của khu đô thị, khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên và thuận lợi trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu vực. Trong các bước nghiên cứu thiết kế tiếp theo (quy hoạch chi tiết), cần tạo cho các khu vực trung tâm có không gian kiến trúc đặc trưng, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa thông qua bố cục các tổ hợp và kiểu mẫu kiến trúc công trình. Ngoài ra cần tạo không gian dẫn hướng đến các khu vực trung tâm, tạo tầm nhìn cho các công trình và tổ hợp công trình trong các khu trung tâm.

- Hình thành tuyến đường trục chính đô thị kết nối khu vực theo hướng Bắc – Nam, và Đông - Tây. Tại các khu quy hoạch bố trí các trục tuyến liên kết để nối các khu và hình thành trục cảnh quan cục bộ.

- Cấu trúc chung toàn khu là các đường bao kết hợp các trục chính mềm mại. Không gian cục bộ ở cấp khu vực tổ chức theo các đường đồng mức của địa hình đồi núi, tạo sự mềm mại, sinh thái cho khu đô thị nghỉ dưỡng.

- Hướng nhìn tốt từ đường QL7 về phía các dãy núi Nham Biền nằm phía Nam. Tổ chức cảnh quan theo các góc nhìn thuận lợi và không bị che khuất, mang tính phát hiện các khối tích kiến trúc để làm điểm nhấn nhận diện khu vực; Tận dụng các điểm cao cục bộ làm tuyến dẫn hướng.

- Phát triển các chức năng đô thị tập trung, công cộng được bố trí theo tuyến đường chính khu vực. Khu vực nhà ở phổ quy hoạch tập trung tại khu vực phía Tây, tiếp cận trực tiếp từ tuyến đường QL 17; Khu vực biệt thự nghỉ dưỡng bố trí phân tán trên sườn núi để có thể dụng tốt nhất yếu tố cảnh quan. Các đơn vị ở, các công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở phân bố theo dân cư. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kỹ thuật đầu mối.

- Thiết lập các vị trí mang tính “cửa ngõ” tại khu vực dịch vụ thương mại. Định hướng tăng cường các khu mặt nước vào sâu các khu ở nhằm thiết lập tiện ích và cảnh quan sinh thái.

- Hình thành không gian và các nhóm công trình điểm nhấn, trong đó trọng tâm về điểm nhấn không gian là không gian xanh của đồi núi tự nhiên;

- Các khu vực công viên công cộng được bố trí mang tính sinh thái, định hướng đưa nhiều không gian xanh mặt nước vào gần các tổ hợp công trình. Tổ chức các không gian mở, công viên cây xanh có sự gắn kết với nhau.

- Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

b) Khu vực phát triển du lịch thể thao - sân golf

Dựa trên địa hình tự nhiên Khu vực sân golf với địa thế nằm quanh sườn đồi được tổ chức không gian theo hướng thoải thoải tạo không gian thoải mái, dễ chịu

cho các Golfer và khách du lịch khi chơi Golf hoặc đi du ngoạn. Sân Golf được quy hoạch dựa trên địa hình tự nhiên, uốn lượn theo sườn dốc tạo thách thức lớn đối với các Golfer chuyên nghiệp nhưng vẫn giữ được thảm thực vật đa dạng của khu vực quy hoạch.

- Sân Golf tại khu C bao gồm sân golf 18 lỗ : Được thiết kế 72 par với tổng chiều dài 6317m

- Sân Golf tại khu D bao gồm sân golf 18 lỗ: Được thiết kế 72 par với tổng chiều dài 5949m

- Công trình Club house ở khu vực sân golf 18 hố phía Tây thuộc phân khu C và công trình Học viện golf tại khu vực sân golf 18 hố ở phía Đông thuộc Phân khu D; Đây là không gian giao lưu, kết nối tất cả các chức năng của sân Golf, được bố trí ở vị trí thuận lợi có thể bao quát toàn khu vực. Công trình với chiều cao 2 – 3 tầng, kiến trúc hiện đại, được thiết kế mở để du khách có thể dễ dàng tiếp cận công trình.

- Hệ thống đường giao thông nội bộ sân golf được thiết kế bám theo địa hình, làm nên một tổng thể mềm mại hòa nhập với thiên nhiên.

- Các chòi nghỉ phân bố hợp lý đáp ứng các nhu cầu của khách đến đánh golf (nghỉ ngơi, giải khát, vệ sinh). Thiết kế các chòi nghỉ có kết cấu mái nhẹ, không bao che kín, đẹp, hiện đại và hài hòa với cảnh quan môi trường khu vực. Hệ thống cây xanh cảnh quan, đường dạo đảm bảo phù hợp với điều kiện tự nhiên khu vực. Không gian xanh của sân golf giúp người chơi golf cảm thấy thư thái, nhẹ nhàng sau những giờ lao động mệt nhọc

4.2. Thiết kế đô thị:

a) Nguyên tắc chung:

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí và quy mô cụ thể các chức năng sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực;

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về độ vươn ra với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Công ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

b) Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế đô thị là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính; Hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đô thị được bố trí với khối tích lớn tạo thành điểm nhấn cho khu đô thị;

- Các công trình trường học, nhà văn hóa được xây dựng với mật độ thấp, có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt văn hóa của khu đô thị;

- Khu vườn hoa, cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

- Khu nhà ở xã hội dạng chung cư được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan chung của khu đô thị và cảnh quan khu vực xung quanh;

- Khu nhà ở liền kề được thiết kế với màu sắc trung tính, nhã nhặn, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường; Các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý của đồ án.

- Khu nhà ở biệt thự ven núi được thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, không gian giặt cấp theo địa hình tự nhiên của khu vực đồi núi; màu sắc trung tính, nhã nhặn, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường.

- Đối với khu dịch vụ thể thao cao cấp: Bao gồm 2 sân golf 18 hố theo tiêu chuẩn quốc tế, sân tập đánh bóng, sân tập gậy; Trong đó:

+ Khu vực sân golf 18 hố phía Tây khu đô thị thuộc Khu C: Lối vào chính cho sân golf có mặt cắt ngang 20,5m được kết nối trực tiếp với tuyến đường chính đô

thị chạy qua khu vực phía Bắc khu đô thị. Điểm nhấn khu vực là công trình Club house tại trung tâm, kết hợp với cây xanh sân vườn tạo cảnh quan hài hòa với thiên nhiên.

+ Khu vực sân golf 18 hố phía Tây khu đô thị thuộc Khu D: Lối vào chính cho sân golf được bố trí trên tuyến đường có mặt cắt ngang 13m, kết nối trực tiếp với tuyến đường chính đô thị. Điểm nhấn khu vực là công trình Học viện golf và khu vực đỗ xe được bố trí tại trung tâm, kết hợp với cây xanh sân vườn tạo cảnh quan hài hòa với thiên nhiên.

+ Khu vực bãi đỗ xe và công trình hạ tầng kỹ thuật sân golf được bố trí tại lối vào Khu trung tâm, đảm bảo tính tiếp cận và lưu thông.

+ Cây xanh trong sân Golf chiếm tỷ trọng đáng kể trong không gian kiến trúc của khu du lịch cần tổ chức linh hoạt phù hợp với môi trường khu ở và góp phần tạo nên sự phong phú trong không gian kiến trúc.

+ Bãi cát, cụm cây xanh cảnh quan: được bố trí phân tán trong khu vực sân golf, bao bọc xung quanh các đường golf, tạo khoảng cách an toàn giữa các đường golf với các tuyến đường nội bộ xung quanh.

+ Đường dạo uốn lượn mềm mại trong khung cảnh thiên nhiên, để tạo không gian ưu tiên cho người đi bộ khu sân Golf và cải thiện không gian.

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

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường Quốc lộ 17 gồm 2 mặt cắt: Mặt cắt 1A-1A có bề rộng nền đường là 36m, trong đó lòng đường xe chạy rộng 7,5mx2, vỉa hè rộng 9,4m+10,1m, dải phân cách giữa rộng 1,5m. Đoạn tuyến qua khu vực có các đường nội bộ giao cắt, có mặt cắt 1B-1B có bề rộng nền đường là 43,9m, trong đó lòng đường xe chạy chính rộng 7,5mx2; vỉa hè chính rộng 9,4m; dải phân cách chính rộng 1,5m; đường gom rộng 9m; vỉa hè đường gom rộng 6m; dải phân cách phụ rộng 3m.

+ Đê hữu sông Thương (mặt cắt 2-2) có mặt đê rộng 7m, mái đê rộng 10m; bề rộng nền đường gồm là 15,5m (lòng đường 7,5m, hè đường 3m+5m = 8m)

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 3-3, có bề rộng đường là 30m, trong đó lòng đường 2x7,5m = 15m, hè đường 2x6m = 12m, dải phân cách giữa 3m.

+ Mặt cắt 4-4, có bề rộng đường là 20,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2x5m = 10m.

- Giao thông đối nội:

+ Mặt cắt 5-5, có bề rộng đường là 20m, trong đó lòng đường 8,0m, hè đường 2x6m = 12m.

+ Mặt cắt 6-6, là tuyến đường kết nối lên đỉnh núi Nham Biền, có bề rộng đường là 13m, trong đó lòng đường 7,0m, hè đường 2x3m = 6m.

+ Mặt cắt 7-7, là tuyến đường kết nối vào sân Golf, có bề rộng đường là 12m, trong đó lòng đường 6,0m, hè đường 2x3m = 6m.

+ Đường xe điện trong sân Golf gồm : Mặt cắt 8-8 có bề rộng đường là 6,8m và mặt cắt 9-9 có bề rộng đường 3,4m đảm bảo cho xe điện di chuyển 2 chiều.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng mới 07 bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 40.307m², được bố trí phù hợp gần với các khu vực dân cư, công cộng, công viên, quảng trường,... với bán kính phục vụ từ 400m-500m. Các công trình công cộng, sân golf, nghỉ dưỡng, nhu cầu đỗ xe chủ yếu tự thực hiện trong bản thân các công trình (Diện tích bãi đỗ xe trong sân Golf khoảng 24.281m²).

b) San nền:

- Thiết kế quy hoạch san nền phù hợp với cao độ các tuyến đường giao thông. Cao độ các ô đất san nền được vượt nổi với cao độ xác định tại mép vỉa hè của các tuyến đường giao thông; Cao độ san nền thấp nhất là +3.90(m), cao độ san nền cao nhất là +213(m) trên núi Nham Biền.

- Khu vực dân cư ở mới dọc QL17 san nền đồng bộ đảm bảo khớp nổi cao độ dân cư hiện trạng và QL17. Cao độ khống chế $H \geq +5m$.

- Khu vực sân Golf và biệt thự trên núi có địa hình dốc, công tác san nền được tiến hành dựa trên nguyên tắc san nền cục bộ, tận dụng điều kiện địa hình tự nhiên để tránh khối lượng thi công đào đắp quá lớn.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Hướng thoát chính: Toàn bộ khu vực được chia ra làm 3 lưu vực thoát nước chính : Phía Tây Nam, phía Tây Bắc và phía Đông.

+ Nước mưa được thu gom qua các hố ga sau đó chảy vào các tuyến cống tròn bê tông cốt thép có đường kính từ D600-D1000 và cống hộp B2000-B2500, và chảy ra sông Thương qua trạm bơm Cống Đầm công suất 40.000m³/ngđ và trạm bơm Tân Tiến công suất 46.000m³/ngđ theo quy hoạch chung ở phía Bắc của khu.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt đối với khu vực xây dựng mới và thoát chung với khu vực dân cư hiện trạng. Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa được sử dụng cống tròn bê tông cốt thép, đường kính từ D600 - D1000, cống hộp bê tông cốt thép B2000-B2500 và mương B400-B4000. Trên hệ thống thoát nước có bố trí ga thu nước mưa, ga thăm, hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau khoảng 30m; độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

+ Nước mưa từ núi Nham Biền chủ yếu chảy tràn trên bề mặt về các mương tiêu hiện trạng trong khu vực dân cư. Do đó, xây dựng các tuyến cống thu gom nước mưa của khu vực sân Golf trên núi Nham Biền về các mương hiện trạng. Cải tạo, nâng cấp hệ thống mương tiêu hiện trạng đảm bảo tiêu thoát nước từ núi Nham Biền đổ xuống.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Khu vực dân cư ở mới, chủ yếu tập trung ở phía Tây khu vực quy hoạch. Nước thải được thu gom về Trạm xử lý nước thải tập trung phía Tây của khu vực với công suất 1500m³/ngđ.

+ Khu vực đất ở trên đỉnh núi Nham Biền: khu vực có địa hình phức tạp, các công trình phân tán nên nước thải sẽ được xử lý cục bộ bên trong công trình bằng các công nghệ xử lý dạng modul, bể hợp khối.

+ Khu vực dân cư hiện trạng: Xây dựng hệ thống cống gom, ga tách thu gom nước thải từ khu vực dân cư hiện trạng về các trạm xử lý nước thải để xử lý, hạn chế tác động tới môi trường.

+ Khu vực sân Golf : Nước thải được xử lý sơ bộ từ các công trình sau đó thoát theo mạng lưới đường cống thoát của toàn dự án rồi về các trạm xử lý nước thải cục bộ theo từng khu vực. Các trạm được xây dựng sử dụng công nghệ thích hợp, ngầm hoàn toàn, đảm bảo mỹ quan. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải có thể được quay vòng cho mục đích tưới cây, rửa đường...

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các lô đất ở, khu đất công cộng được thu gom, xử lý sơ bộ sau đó được thoát vào hệ thống thoát nước thải chung sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D300-D500.

d) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước ngày tối thiểu khoảng: 13.903 m³/ng.đ (Trong đó nhu cầu cho khu vực sân Golf khoảng 9.708 m³/ngđ, khu vực phát triển đô thị khoảng 4.195 m³/ngđ).

- Nguồn nước: Khu vực quy hoạch được cấp nước từ trạm cấp nước Tân Liễu hiện trạng tiếp giáp phía Bắc công suất 20.000m³/ngđ và nhà máy nước Thăng Cương công suất 20.000m³/ngđ khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình. Các tuyến ống phân phối đường kính HDPE D110mm - D200mm nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước; Các tuyến ống dịch vụ đường kính D50mm-D75mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Khu vực sân Golf : Xây dựng hệ thống trạm bơm tăng áp và mạng lưới đường ống cấp nước đảm bảo việc tưới cỏ cho khu vực.

- Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110m - 150m.

e) Cấp điện:

- Nhu cầu dùng điện của khu vực tối thiểu 23.349 Kva.

- Nguồn cấp: Nguồn điện cấp cho đồ án sẽ được lấy từ hệ thống điện lưới Quốc Gia thông qua trạm biến áp 110kv Song Khê – Nội Hoàng và trạm biến áp 110kv phía Nam thành phố.

- Cấp trung thế: Xây dựng mới các tuyến cáp 35(22)KV đi ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch đầu nối từ trạm biến áp 110/35(22)KV, thiết kế dạng mạch vòng vận hành hở, để đảm bảo cấp điện an toàn cho khu vực.

- Trạm biến áp hạ thế: Xây dựng mới các trạm biến áp 35(22)/0,4KV theo kiểu trạm Kios hoặc trạm treo. Vị trí, quy mô công suất trạm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, đảm bảo bán kính phục vụ cho phép và gần đường giao thông để tiện quản lý vận hành.

- Lưới điện hạ thế, chiếu sáng: Lưới điện hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC tiết diện từ phù hợp với phụ tải theo tính toán.

- Hệ thống điện trong khu vực dân cư hiện trạng được đấu nối hoàn trả với hệ thống cấp điện của khu vực xây mới. Đảm bảo nhu cầu dùng điện cho khu vực dân cư hiện hữu.

- Chiếu sáng: Nguồn điện chiếu sáng được lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biếp áp khu vực gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập dùng cáp ngầm hạ thế đi trong đất. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên đối diện, hoặc bố trí một bên. Chiếu sáng đường phố dùng đèn LED công suất là 100W và 150W tương ứng lắp trên loại cột đèn cao 8m và 11m.

- Hệ thống chiếu sáng sân Golf phải khớp nối với cảnh quan chung của dự án, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến thẩm mỹ, tầm nhìn từ các công trình chính ra Sân Golf.

- Hệ thống cột đèn chiếu sáng hạn chế tối đa ảnh hưởng đến đường đánh bóng của người chơi Golf. Bố trí hệ thống chiếu sáng phù hợp, có độ rọi sáng đạt tiêu chuẩn cho Sân Golf.

f) Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nhu cầu thông tin liên lạc của khu vực tối thiểu khoảng 7.586 line.

- Nguồn cấp: Đấu nối với nguồn mạng thông tin từ thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng, chạy dọc theo tuyến đường QL17 và tuyến đường hiện trạng.

- Đường cáp phân phối: Sử dụng cáp quang đi ngầm, đấu nối từ mạng thông tin trong khu vực kéo vào các tủ cáp tổng MDF bố trí trên hè.

- Đường cáp dịch vụ: Bố trí cáp quang đi ngầm trong, đấu nối từ tủ MDF ra các tủ cáp phân phối IDF, đường cáp quang dịch vụ từ cáp IDF theo hào đi chung chôn ngầm dưới vỉa hè, dẫn ra các ga-ni-vo đấu vào các hộ sử dụng.

g) Vệ sinh môi trường và nghĩa trang

- Vệ sinh môi trường:

+ Đối với khu vực công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên. Đối với khu vực nhà thấp tầng: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh. Khoảng cách giữa các thùng rác là 50m-80m/1 thùng.

+ Bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

+ 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 Yên Dũng;

- Nghĩa trang: Các phần mộ rải rác trong khu vực sẽ từng bước được di dời vào khu công viên nghĩa trang của thành phố với hình thức cát táng.

h) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đồ án đã chỉ ra các khu vực cần thu gom và xử lý nguồn phát thải là khu nhà biệt thự, công cộng, dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe,...; có giải pháp trồng cây xanh, thảm cỏ tạo cảnh quan kết hợp các vị trí thu gom rác thải, phân loại tại nguồn trước khi đưa về khu xử lý theo quy định;

- Đồ án đã đưa ra được tất cả các giả thiết về sự ảnh hưởng đến môi trường; giải pháp thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn, ngăn ngừa tối đa sự ảnh hưởng của phương án quy hoạch đến môi trường. Giải pháp quy hoạch kiến trúc cảnh quan, hạ

tầng kỹ thuật hợp lý, tận dụng tối đa môi trường sinh thái, nhằm giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường xung quanh trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và khi đi vào vận hành của toàn bộ khu vực nghiên cứu.

i) Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất hè đường, hành lang hai bên đường quy hoạch; khoảng cách giữa các ống, cống đảm bảo theo quy định hiện hành.

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

- Công trình công cộng: Trường học, công viên cây xanh, thể dục - thể thao, sân golf, nhà văn hoá, công trình thương mại dịch vụ,...

- Nhà ở: Nhà ở xã hội; nhà ở biệt thự, chia lô liền kề...

- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống đường giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, bãi đỗ xe công cộng, cây xanh, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông.

7. 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 Khu đô thị sân golf núi Nham Biền tại xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang và xã Tân Liễu, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

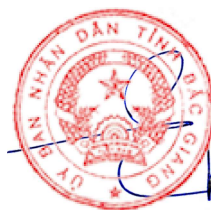
Điều 2. UBND huyện Yên Dũng có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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 Yên Dũng và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

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

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



Lê Ô Pích