

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 8 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực dãy 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 1/2.000)**

**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 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh, Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 307/BC-SXD ngày 16/8/2021; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình 125/TTr-UBND ngày 28/7/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực dãy 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 1/2.000), với các nội dung chính như sau:

## **1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:**

a) *Vị trí khu đất:* Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang và xã Tân Liễu, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng thuộc các xã: xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang và xã Tân Liễu, huyện Yên Dũng

- Phía Tây: Giáp Quốc lộ 17;

- Phía Đông và phía Nam: Giáp đất Lâm nghiệp xã Yên Lư và thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng.

c) *Quy mô:*

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 606ha;

- Quy mô dân số khoảng: 14.000-16.000 người;

*(Quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai lập đồ án quy hoạch)*

## **2. Tính chất, mục tiêu:**

a) *Tính chất:*

- Là khu vực phát triển mô hình đô thị du lịch, nghỉ dưỡng, sinh thái thể thao, vui chơi giải trí kết hợp thương mại dịch vụ;

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

b) *Mục tiêu:*

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt;

- Hình thành một Khu đô thị du lịch hỗn hợp, sinh thái hài hòa với cảnh quan tự nhiên với đầy đủ các tiện ích, tạo thành điểm đến hấp dẫn về thể thao, du lịch; Khai thác tiềm năng, lợi thế về cảnh quan, sinh thái trên núi Nham Biền, đáp ứng các yêu cầu về dân cư, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan môi trường, đảm bảo phát triển bền vững;

- Tạo dựng không gian cảnh quan, kiến trúc sinh thái hấp dẫn, hài hòa với thiên nhiên, có tính khả thi cao; đủ sức cạnh tranh về các giá trị ở, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí trong khu vực và trên cả nước.

- Là động lực thu hút đầu tư các dự án phát triển du lịch, đô thị du lịch, thể thao, nghỉ dưỡng sinh thái gắn với bảo tồn điều kiện tự nhiên của dãy núi Nham Biền.

- Làm cơ sở quản lý xây dựng, đất đai, lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng.

## **3. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:**

Các chỉ tiêu của đồ án lấy theo Tiêu chuẩn đô thị loại I và phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

a) Khu vực phát triển đô thị:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất dân dụng	m <sup>2</sup> đất/người	≥ 45
2	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> đất/người	≥ 15
	- Đất nhóm nhà ở mới	m <sup>2</sup> đất/người	≥ 10
	- Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> đất/người	≥ 1,3
	- Đất cây xanh đơn vị ở	m <sup>2</sup> đất/người	≥ 2,0
	- Đất trường học cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> đất/người	≥ 1,8
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	m <sup>2</sup> đất/người	5 ÷ 6
<b>B</b>	<b>Chỉ tiêu tầng cao</b>		
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	tầng	≤ 5
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	tầng	≤ 5
3	Đất trường học	tầng	3 ÷ 4
4	Đất nhóm nhà ở mới	tầng	≥ 2
5	Đất cây xanh TĐTT, công viên	tầng	≤ 1
<b>C</b>	<b>Chỉ tiêu mật độ xây dựng</b>		
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	%	≤ 60
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	%	≤ 40
3	Đất trường học	%	≤ 40
4	Đất đơn vị ở	%	≤ 60
5	Đất cây xanh TĐTT, công viên	%	≤ 5
<b>D</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Giao thông		
	- Diện tích đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) đến cấp đường khu vực	% diện tích đất xây dựng khu đô thị	13
	- Bãi đỗ xe tĩnh	m <sup>2</sup> /người	2,5
2	Cấp nước		
	- Nước sinh hoạt	lít/người – ngày đêm	≥ 130
	- Nước công cộng, dịch vụ	lít/m <sup>2</sup> sàn – ngày đêm	2
	- Nước trường học	lít/học sinh – ngày đêm	15
	- Nước nhà trẻ, mẫu giáo	lít/học sinh – ngày đêm	75
	- Nước tưới vườn hoa, công viên	lít/m <sup>2</sup> – ngày đêm	3
	- Nước rửa đường	lít/m <sup>2</sup> – ngày đêm	0,5
3	Cấp điện		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất
	- Điện sinh hoạt	w/người	500 ÷ 700
	- Điện công cộng, dịch vụ	kw/m <sup>2</sup> sàn	0,02 ÷ 0,03
	- Điện trường học	kw/học sinh	0,15
	- Điện nhà trẻ, mẫu giáo	kw/cháu	0,2
	- Công viên cây xanh, cảnh quan	kw/ha	≥ 5
	- Điện chiếu sáng giao thông	kw/ha	≥ 10
4	Thoát nước thải và VSMT		
4.1	Thoát nước thải.	% Qsh	≥ 90
4.2	Thu gom chất thải rắn	kg/người - ngày đêm	1,3
	- Tỷ lệ chất thải rắn được thu gom	%	90 ÷ 100
	- Tỷ lệ chất thải ý tế được xử lý, tiêu hủy, chôn lấp an toàn sau xử lý, tiêu hủy	%	90 ÷ 100

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

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề xuất
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Tầng cao	tầng	≤ 3
2	Mật độ xây dựng	%	≤ 5
<b>D</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Cấp nước	lít/m <sup>2</sup> – ngày đêm	≥ 3
	- Nước công cộng, dịch vụ	lít/m <sup>2</sup> sàn – ngày đêm	≥ 2
	- Nước tưới cây xanh, thảm cỏ	lít/m <sup>2</sup> – ngày đêm	≥ 3
2	Cấp điện	kw/ha	≥ 10
3	Thoát nước thải và VSMT	% Qsh	≥ 90
4	Thông tin liên lạc	thuê bao/ha	20

*(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu lập Quy hoạch đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chỉ tiêu đô thị loại I và quy hoạch chung khu vực).*

## **5. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:**

### *a) Các yêu cầu chung:*

- Đảm bảo phù hợp với các quy hoạch được phê duyệt; đang nghiên cứu và với các dự án đã đang triển khai thực hiện có liên quan;

- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan đặc thù vùng núi Nham Biền, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển;

- Xác định tích chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế;

- Quy hoạch sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật

độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí quy mô các công trình ngầm (nếu có);

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khai thác triệt để lợi thế cảnh quan thiên nhiên của khu vực; đảm bảo tính hài hòa với các khu vực lân cận;

- Thiết kế đô thị: Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch. Nghiên cứu hình thành khối màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo, không gian kiến trúc và các chỉ tiêu khống chế;

- Xác định mạng lưới đường giao thông và hệ thống các công trình HTKT hiện đại, đồng bộ; Cập nhật quy mô, hướng tuyến các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi lập quy hoạch đề xuất phương án khớp nối phù hợp.

- Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng.

*b) Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:*

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, các hoạt động liên quan đến văn hóa và các động lực phát triển; hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực;

- Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng đặc thù.

*b) Yêu cầu về phương án quy hoạch:*

- Đảm bảo tuân thủ định hướng phát triển theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt.

- Khai thác tối đa tiềm năng và lợi thế về yếu tố địa hình và cảnh quan núi Nham Biền, định hướng phát triển khu vực trở thành khu dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp,...

- Nghiên cứu kết nối giao thông đối ngoại, hình thành mạng lưới giao thông đối nội, đảm bảo lưu thông liên mạch. Khai thác tiềm năng lợi thế về giao thông đường bộ để phát triển kinh tế - xã hội.

- Phân chia không gian các khu chức năng một cách rõ ràng, phù hợp với chủ trương của địa phương định hướng phát triển của khu vực

- Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy mô đô thị loại I miền núi; Đề xuất các chỉ tiêu kiểm soát phát triển về chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và hình thái kiến trúc phù hợp với đặc điểm cảnh quan, môi trường trong khu vực;

- Hình thành khu trung tâm công cộng, thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí để thúc đẩy phát triển thương mại, dịch vụ và tạo sức hấp dẫn thu hút du khách đến với núi Nham Biền;

- Bổ sung quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu phục vụ dân cư đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị;

- Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng v/v hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

*c) Yêu cầu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:*

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định các kết nối liên vùng, kết nối giao thông với các tuyến đường đối ngoại khác trong khu vực; đảm bảo tiếp cận thuận lợi, an toàn giao thông. Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

*e) Đánh giá môi trường chiến lược:*

+ Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

+ Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù;

+ Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

**5. Các hạng mục dự kiến đầu tư xây dựng:**

- Công trình nhà ở;

- Công trình dịch vụ xã hội, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, thể thao vui chơi giải trí...;

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, cấp điện, cấp thoát nước...

**6. Hồ sơ sản phẩm:** Thành phần hồ sơ đồ án theo quy định tại 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; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

## **7. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện:**

### *a) Tổ chức thực hiện:*

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Yên Dũng;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Bắc Giang;
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Giang.

### *b) Kế hoạch thực hiện:*

Thời gian hoàn thành đồ án không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (không bao gồm thời gian chờ thẩm định, phê duyệt).

### *c) Nguồn vốn:* Vốn tài trợ của Doanh nghiệp.

### *d) Kinh phí:* Tổng kinh phí (tạm tính) khoảng: **3.013.262.000 đồng.**

*(Ba tỷ, không trăm mười ba triệu, hai trăm sáu mươi hai nghìn đồng).*

**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;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

**Lê Ô Pích**