|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **HUYỆN YÊN THẾ** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Yên Thế, ngày tháng năm 2024* |

**Dự thảo tóm tắt**

**Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và sân Golf Yên Thế**

*Địa điểm: xã Tiến Thắng và xã Tam Tiến, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang*

Các căn cứ pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/ 2014;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018.

- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Thủ tướng Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

- 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 52/2020/NĐ-CP ngày 27/04/2020 của Chính phủ về Đầu tư xây dựng và kinh doanh sân Golf.

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ 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;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang Ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

- Văn bản số 3833/UBND-XD ngày 27/08/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc hướng dẫn thực hiện quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

- Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bản tỉnh Bắc Giang;

- Quyết đinh số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-20330, tầm nhìn đến năm 2050;

- Văn bản số 4962/UBND-XD của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (tỷ lệ 1/25.000);

- Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (tỷ lệ 1/25.000);

- Văn bản số 6315/UBND-XD ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc nghiên cứu khảo sát (chưa thực hiện tài trợ kinh phí) khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và sân golf tại huyện Yên Thế.

- Văn bản số 6912/UBND-KTN ngày 04/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc tài trợ kinh phí để khảo sát, lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và sân golf Yên Thế.

- Và các văn bản có liên quan khác.

Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và sân Golf Yên Thế với những nội dung chính như sau:

**1. Vị trí, phạm vi ranh giới**:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Tiến Thắng và xã Tam Tiến, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang. Ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông, lâm nghiệp xã Tam Tiến.

- Phía Nam giáp điểm dân cư thôn Tiến Trung, xã Tiến Thắng.

- Phía Đông giáp điểm dân cư thôn Hố Luồng, xã Tiến Thắng.

- Phía Tây giáp đường tỉnh 294B.

**2. Quy mô lập quy hoạch:**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch phân khu: khoảng 388 ha.

- Quy mô dân số khoảng 8.000-10.000 người.

*Ghi chú:*

*+ Ranh giới và quy mô lập đồ án quy hoạch phân khu sẽ được chính xác hóa trong giai đoạn lập, trình duyệt đồ án quy hoạch;*

*+ Quy mô dân số sẽ được chuẩn xác trong bước lập, thẩm định và phê duyệt đồ án.*

**3. Mục tiêu, tính chất:**

***3.1. Mục tiêu***

Cụ thể hoá Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Thế, quy hoạch chung xã Tiến Thắng.

Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho dự án. Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực không gian sân golf, khu vực điểm nhấn trong quy hoạch, các quy định về sử dụng đất.

Tạo lập một khu đô thị sinh thái và sân golf đẳng cấp, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kiến trúc cảnh quan; hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp với đặc điểm tự nhiên và yêu cầu về một đô thị kết hợp thể thao, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng bền vững, góp phần tạo động lực phát triển cho huyện Yên Thế nói riêng và tỉnh Bắc Giang nói chung.

Đáp ứng mục tiêu khai thác, sử dụng đất có hiệu quả gắn liền với việc phát triển bền vững, thúc đẩy quá trình đô thị hóa, phát triển và chuyển dịch cơ cấu kinh tế của huyện Yên Thế nói chung và của xã Tiến Thắng, xã Tam Tiến nói riêng.

Hiện thực hóa các cơ hội thu hút đầu tư và động lực phát triển đô thị sinh thái kết hợp thể thao cao cấp, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội.

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

***3.2. Tính chất***

Là khu đô thị sinh thái và sân Golf kết hợp du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí hồ Cầu Rễ.

**4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

*Các chỉ tiêu tính toán, Quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch phân khu 1/2000, cân đối trên cơ sở Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Thế đến năm 2040, tầm nhìn 2050.*

| TT | **Hạng mục** | **Đơn vị** | **Chỉ tiêu** |
| --- | --- | --- | --- |
| **I** | **Dân số:** |  |  |
| 1.1 | Dân số trong khu vực nghiên cứu QHPK | Người | Khoảng 8.000-10.000 |
| **II** | **Chỉ tiêu sử dụng đất:** |  |  |
| 2.1 | Đất xây dựng đô thị | | |
|  | Đất dân dụng bình quân: | m2/người | 70-100 |
|  | CTCC đô thị | m2/người | ≥ 2 |
|  | CX vườn hoa TT, TDTT | m2/người | ≥ 4 |
|  | Đường giao thông đô thị | m2/người | 13-18 |
| **III** | **Hạ tầng xã hội:** |  |  |
| 3.1 | Nhà trẻ, mẫu giáo | Cháu/1000 dân | 50 |
| m2 /1 chỗ | 12 |
| 3.2 | Trường tiểu học | Hs/1000 dân | 65 |
| m2 /1 chỗ | 10 |
| 3.3 | Trường trung học cơ sở | Hs/1000 dân | 55 |
| m2 /1 chỗ | 10 |
| 3.4 | Trường trung học phổ thông | Hs/1000 dân | 40 |
| m2 /1 chỗ | 10 |
| 3.5 | Công trình văn hóa | Công trình/đơn vị ở | 1 |
| 3.6 | Công trình y tế | Công trình/đơn vị ở | 1 |
| **IV** | **Hạ tầng kỹ thuật đô thị:** |  |  |
| 4.1 | Mặt cắt đường nhỏ nhất (không áp dụng với các tuyến đường chỉnh trang hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp với khu công viên, cây xanh, bãi xe tĩnh) | m | ≥19 |
| 4.2 | Cấp nước sinh hoạt | lít/ng-ngđ | 80-150 |
| 4.3 | Cấp nước trường học, CTCC | lít/ng-ngđ | 15-75 |
| 4.4 | Thoát nước thải sinh hoạt | 80% Qsh |  |
| 4.5 | Thoát nước thải trường học, CTCC | 10% Qsh |  |
| 4.6 | Rác thải | kg/ng-ngđ | ≥0,8 |
| 4.7 | Cấp điện sinh hoạt | Kwh/ng/năm | 450-1000 |
| 4.8 | Cấp điện trường học, CTCC | W/m2 sàn | 15-30 |
| 4.9 | Chiếu sáng đường phố | Cd/m2 | 0,75-1,5 |

**5. Các khu chức năng chính sử dụng đất**

Chức năng sử dụng đất chính trong Khu đô thị sinh thái & sân Golf Yên Thế tại hồ Cầu Rễ là: đất phát triển sân golf thể dục thể thao, đất phát triển dịch vụ thương mại du lịch, đất phát triển đô thị, vùng mặt nước hồ Cầu Rễ và các vùng đệm cảnh quan...

Các khu chức năng chính sử dụng đất trong đồ án được xác định bao gồm có:

- Khu phát triển sân Golf;

- Khu đô thị sinh thái;

- Khu thương mại dịch vụ du lịch;

- Khu biệt thự sinh thái ven hồ;

- Khu cảnh quan hồ Cầu Rễ;

- Vùng đệm cảnh quan: đất rừng sản xuất, đất nông nghiệp, đất ở làng xóm…

**Nội dung nghiên cứu cụ thể đối với từng khu chức năng**

***a. Cơ cấu tổ chức không gian***

+ Nêu các nguyên tắc tổ chức, vị trí các khu chức năng, mối quan hệ về kinh tế - xã hội và kỹ thuật bên trong và bên ngoài khu vực lập quy hoạch;

+ Xác định, lựa chọn cơ cấu khu chức năng (Cấu trúc phát triển khu vực quy hoạch);

+ Phân tích so sánh, lựa chọn phương án tối ưu.

***b. Quy hoạch sử dụng đất***

+ Bảng dự kiến cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn;

+ Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian: các loại công trình công cộng, dịch vụ thương mại, cây xanh công viên, các nhóm nhà ở,... ;

+ Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng ô phố: Diện tích, quy mô dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng.

+ Đối với đất công viên, cây xanh: Quy định tỷ lệ tối đa, tối thiểu đối với các loại đất (Cây xanh, thảm cỏ, mặt nước; xây dựng công trình; sân lát, đường dạo...);

+ Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng loại công trình kiến trúc hoặc ô phố;

+ Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư.

***c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan***

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu;

- Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng;

- Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan;

- Xác định các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, gồm:

+ Đưa ra vị trí, quy mô các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát.

+ Xác định các nội dung cần thực hiện để kiểm soát phát triển.

+ Mô tả các nội dung cần thực hiện tại các vùng, khu vực kiểm soát.

+ Xác định chỉ giới xây dựng trong khu vực thiết kế.

- Tổ chức không gian: Trên cơ sở cấu trúc phát triển khu vực quy hoạch lựa chọn, đề xuất giải pháp thiết kế kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

***d. Thiết kế đô thị***

+ Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.

+ Xác định chiều cao xây dựng công trình.

+ Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông.

+ Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

+ Đối với hệ thống cây xanh: Thiết kế hệ thống cây xanh phải sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

***e. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật***

Xác định mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trên các đường khu vực chính;

Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật: Nêu đủ các thông số kỹ thuật, phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư.

*\* Giao thông:*

+ Các giải pháp thiết kế mới mạng lưới và các công trình giao thông, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của mạng lưới, các tuyến và các công trình giao thông (bến bãi, các đầu mối giao thông...)

+ Làm rõ quy mô chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phố, vị trí, quy mô và các yêu cầu kỹ thuật đối với các công trình giao thông: Bãi đỗ xe, nút giao nhau, chỗ quay đầu xe.

+ Đề xuất giải pháp kết cấu của các loại đường.

*\* Chuẩn bị kỹ thuật:*

+ Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung;

+ Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: Ta luy, tường chắn, ổn định công trình, phòng chống ngập úng cục bộ;

+ Thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế), cao độ xây dựng của các lô đất, các nút giao nhau và tính toán khối lượng đào đắp;

+ Tính toán mạng lưới thoát nước mưa, quy mô và các yêu cầu kỹ thuật đối với các công trình: Giếng thu, giếng thăm.

*\* Cấp nước:*

+ Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước;

+ Các giải pháp cấp nước;

+ Thiết kế mới trong khu vực quy hoạch, và mạng lưới cấp nước đến các công trình. Các công trình cấp nước trên mạng lưới đường ống như: Trạm bơm tăng áp, hố van, bể chứa nước sạch, họng cứu hỏa…;

*\* Cấp điện:*

+ Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng điện;

+ Thiết kế mới mạng lưới cấp điện.

+ Kiểm tra nguồn điện cấp có còn phù hợp với quy hoạch chung và nhu cầu sử dụng điện khi tính toán trong khu vực lập quy hoạch.

+ Mạng lưới điện cao áp hạ ngầm nếu đi qua khu vực lập quy hoạch, đối với mạng lưới trung áp, hạ áp cũng hạ ngầm, đảm bảo mỹ quan.

*\* Chiếu sáng khu dân cư:*

+ Xác định chỉ tiêu chiếu sáng.

+ Tính toán nhu cầu sử dụng điện.

+ Đề xuất các giải pháp thiết kế chiếu sáng về nguồn cấp, lưới điện... cho (chiếu sáng các công trình giao thông; các công trình công cộng...)

+ Bố trí hệ thống cột chiếu sáng đường phố; chiếu sáng các công trình kiến trúc...

*\* Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

+ Xác định tiêu chuẩn và khối lượng nước thải, chất thải rắn;

+ Tính toán mạng lưới thoát nước thải, xác định quy mô và các yêu cầu kỹ thuật đối với các công trình thoát nước thải.

*\* Đánh giá môi trường chiến lược:*

+ Dự báo, đánh giá tác động xấu đối với môi trường của các phương án quy hoạch xây dựng đô thị làm cơ sở lựa chọn phương án quy hoạch tối ưu.

+ Các vấn đề môi trường đã và chưa được giải quyết trong đồ án quy hoạch.

+ Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch.

+ Đề xuất biện pháp quản lý, giám sát môi trường khu vực.

**6. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí**

***6.1. Hồ sơ sản phẩm:***

Hồ sơ sản phẩm tuân thủ 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 và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định 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 về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

| **Stt** | **Danh mục hồ sơ** | **Tỷ lệ** |
| --- | --- | --- |
| **I** | **Phần bản vẽ** |  |
| 1 | Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất | 1/10.000 – 1/25.000 |
| 2 | Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng | 1/2000 – 1/5.000 |
| 3 | Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường | 1/2000 – 1/5.000 |
| 4 | Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất | 1/2000 – 1/5.000 |
| 5 | Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan | 1/2000 – 1/5.000 |
| 6 | Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng | 1/2000 – 1/5.000 |
| 7 | Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác | 1/2000 – 1/5.000 |
| 8 | Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật | 1/2000 – 1/5.000 |
| 9 | Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm | Tỷ lệ thích hợp |
| 10 | Các bản vẽ thiết kế đô thị | Theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD |
| **II** | **Phần văn bản** |  |
| 1 | Thuyết minh tổng hợp | quyển A4 |
| 2 | Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị | quyển A4 |
| 3 | Dự thảo tờ trình và dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch | quyển A4 |
| 4 | Phụ lục kèm theo thuyết minh | khổ A4 |
| **III** | **Hồ sơ số hóa toàn bộ đồ án** | Đĩa CD |

***6.2. Dự toán kinh phí:***

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị, với quy mô khu vực lập quy hoạch phân khu là khoảng 388 ha;

Tổng chi phí thực hiện: **3.098.332.000** đồng.

Bằng chữ: *Ba tỷ, không trăm chín mươi tám triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn đồng.*

**7. Tổ chức thực hiện**

***7.1. Tiến độ thực hiện:***

Thời gian thực hiện là 09 tháng kể từ ngày có Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và không kể thời gian chờ xét duyệt thẩm định.

***7.2. Tổ chức thực hiện:***

- Cơ quan phê duyệt: Uỷ ban nhân dân tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan lập quy hoạch: UBND huyện Yên Thế;

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định.

**8. Kết luận**

- Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và sân Golf Yên Thế là cơ sở pháp lý quan trọng để tiến hành triển khai lập đồ án theo các quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Các nội dung nghiên cứu và hồ sơ phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch sẽ được tuân thủ theo các định hướng của Quy hoạch xây dựng vùng đã được phê duyệt và yêu cầu thực tế của khu vực lập quy hoạch.

- Ranh giới quy hoạch theo sơ đồ bản vẽ quy hoạch kèm theo.