

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

Số: **268** /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Bắc Giang, ngày 11 tháng 02 năm 2019*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Sân Golf Việt Yên,  
xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH 13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về 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 Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 26/11/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch sân golf Việt Nam đến năm 2020;

Căn cứ Công văn số 1893/BKHĐT-KTDV ngày 27/3/2018 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc bổ sung Dự án Sân golf Việt Yên tại xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang vào Quy hoạch Sân golf Việt Nam đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/07/2013 của UBND tỉnh ban hành Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư Golf Trường An tại Tờ trình số 28/GTA ngày 28/01/2019; Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 26/BC-SXD ngày 31/01/2019,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Sân Golf Việt Yên, xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500 (kèm theo hồ sơ, bản vẽ thiết kế), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô quy hoạch.

a) *Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:* Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc xã Hương Mai và xã Trung Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh

giới nghiên cứu được giới hạn như sau:

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

- Phía Nam: Giáp khu dân cư thôn Dĩnh Sơn, thôn Sơn Hải, thôn Nhắm Chợ, xã Trung Sơn;

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

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

b) *Quy mô quy hoạch*: Diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng Sân golf Việt Yên khoảng 152,4ha, trong đó diện tích Sân golf khoảng 150,2ha, diện tích đường giao thông đối ngoại khoảng 2,2ha; Quy mô dân số khoảng 2100 người.

2. Tính chất: Là khu Sân golf 36 lỗ và các dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng phụ trợ khác.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng (%)
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>	<b>1.523.716</b>	
<b>A</b>	<b>Khu vực sân golf</b>	<b>1.501.959</b>	<b>100</b>
<i>I</i>	<i>Đất xây dựng sân golf</i>	<i>1.368.197</i>	<i>91,10</i>
1	Đất dịch vụ điều hành câu lạc bộ (golf club)	4.788	0,32
2	Sân tập golf	16.160	1,08
3	Khu kỹ thuật golf	11.686	0,78
4	Khu vực các đường golf	380.687	25,34
5	Đất cây xanh - mặt nước cảnh quan	954.876	63,58
<i>II</i>	<i>Đất nghỉ dưỡng và cây xanh dịch vụ</i>	<i>79.700</i>	<i>5,30</i>
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
<i>III</i>	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	<i>54.062</i>	<i>3,60</i>
1	Đất giao thông cơ giới	17.910	1,19
2	Đất giao thông xe điện	32.676	2,18
3	Bãi đỗ xe	3.476	0,23
<b>B</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>21.757</b>	
1	Đường Làng Tự - Dương Huy	19.203	
2	Đường giao thông liên thôn	2.554	

4. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

- Tổ chức không gian trong đồ án Quy hoạch chi tiết 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;

- 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 đánh bóng, sân tập gạt, cụ thể: Chủ đề hồ (Lake course - G.A) tại khu vực 18 đường golf phía Đông; chủ đề núi (Hill course - 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.

#### 5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

##### a) *Giao thông:*

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Làng Tự - Dương Huy: Mặt cắt (1-1) có lộ giới là 42m, phần đường giao thông là 18m, lòng đường 8m, vỉa hè  $5m \times 2 = 10m$ , hành lang  $12m \times 2 = 24m$ ;

+ 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  $3m \times 2 = 6m$ .

- Giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt (3-3) dành cho xe cơ giới có bề rộng lộ giới 10m, trong đó lòng đường 6,0m, hè mỗi bên  $2m \times 2 = 4m$ ;

+ Đường xe điện phục vụ Sân golf mặt cắt (4-4): Chiều rộng 3,0m.

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

- Thiết kế san nền dự án 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 nhà ở thấp tầng cho thuê (Resort);

- 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  $i \geq 0,004$ , đảm bảo thoát nước tự chảy, khớp nối với hệ thống giao thông và cao độ khu công chính, bãi đỗ xe, đất thể dục thể thao hỗn hợp, phù hợp với định hướng hướng kiến trúc cảnh quan và tính năng yêu cầu của khu sân golf. Đối với các khu vực điểm cao trên đỉnh đồi đảm bảo không can thiệp, 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, đất dịch vụ, khu nhà ở thấp tầng cho thuê (Resort): Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc nền thiết kế  $i \geq 0,004$ , 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 tận dụng chủ yếu địa hình tự nhiên để thoát nước tự chảy và thu về mương hở kết hợp làm mương cảnh quan. Đối với khu vực chân núi có hệ thống mương hở gom nước từ B600 đến B800;

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

*c) Quy hoạch cấp nước:*

- Nguồn cấp nước sinh hoạt: Sử dụng nguồn nước sạch của Công ty Cổ phần cấp nước và môi trường đô thị 206. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 350m<sup>3</sup>/ngđ;

- Nguồn cấp nước tưới cây: Sử dụng nguồn nước từ kênh thủy nông Sông Cầu (Công ty Thủy Nông Nam Sông Thương). Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 1.900m<sup>3</sup>/ngđ;

- Mạng cấp nước trong khu vực thiết kế là hệ thống mạng xương cá. Các đường ống cấp chính có đường kính từ D110. Các đường ống nhánh có đường kính từ D50 đến D90. Các họng cứu hỏa được bố trí dọc theo các đường cấp chính D110 với khoảng cách trung bình  $\leq 150m$ .

*d) Quy hoạch cấp điện:*

- Hệ thống điện trong khu vực được thiết kế xây dựng mới hoàn toàn. Xây mới mạng lưới cấp điện cho khu vực quy hoạch bao gồm: Tuyến cáp ngầm 22KV và các trạm biến áp 22/0,4KV; Hệ thống chiếu sáng đường và chiếu sáng công cộng; Mạng hạ thế 0,4KV chiếu sáng sinh hoạt và Sân golf;

- Nguồn cấp: Lấy từ đường dây 22KV hiện trạng và xây mới trạm biến áp để đấu nối cấp điện cho dự án. Tổng công suất tính toán khoảng 3.200KVA;

- Mạng trung thế: Tuyến đường dây 22KV hiện trạng đi qua khu vực lập quy hoạch được hạ ngầm và dịch chuyển lên vỉa hè của các tuyến đường quy hoạch, xây dựng tuyến cáp nhánh 22 KV đi dọc theo một số tuyến đường trong khu quy hoạch để cấp điện cho các trạm biến áp;

- Mạng phân phối: Bố trí các trạm biến áp phân phối 22/0,4KVA;

- Mạng hạ thế 0,4KV chiếu sáng sinh hoạt công cộng, sân golf và dịch vụ.

*e) 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 chôn trực tiếp xuống đất, tại vị trí giao cắt bố trí ga chia cáp.

*f) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

- Toàn bộ hệ thống thoát nước thải của dự án được chảy vào cống thoát nước thải sau đó được đưa về trạm xử lý. Sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định mới được phép xả ra ruộng thoát nước chung và các hồ nước xung quanh, đảm bảo không gây tác động xấu tới môi trường;

- Mạng lưới thoát nước bản là mạng thoát riêng có đường kính D200-D300, vật liệu cống thoát nước thải là HDPE. Tổng lượng nước thải thu gom xử lý trong khu vực khoảng 220m<sup>3</sup>/ngày đêm;

- Vệ sinh môi trường: Được thu gom và vận chuyển đến bãi chôn lấp rác thải của huyện Việt Yên.

*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.

#### 6. 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, hồ điều hòa...

- Các khu chức năng: Khu vui chơi giải trí Sân golf, khu dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng,...

7. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 26/BC-SXD ngày 31/01/2019 của Sở Xây dựng và hồ sơ đồ án Quy hoạch đã thẩm định.

**Điều 2.** Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Công an tỉnh; 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./.

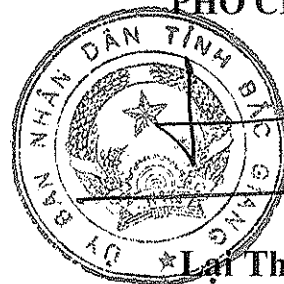
**Nơi nhận:** ↓

- Như Điều 3;
- Lưu VT, XD.Trung.

**Bản điện tử:**

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, XD.

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



*[Handwritten signature]*

**Lại Thanh Sơn**

