

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đề án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tây Yên Tử,
huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000)**

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;

Căn cứ Thông báo số 107/TB-UBND ngày 26/3/2021 của UBND tỉnh thông báo Kết luận phiên họp UBND tỉnh tháng 3 năm 2021;

Căn cứ Thông báo số 249-TB/TU ngày 20/4/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh Ủy thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy chủ trương về nội dung Quy hoạch chung thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 222/BC-SXD ngày 21/6/2021; UBND huyện Sơn Động tại Tờ trình 1258/TTr-UBND ngày 10/6/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tây Yên Tử, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000), với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi và ranh giới:

a) *Vị trí, ranh giới nghiên cứu:*

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch chung thị trấn Tây Yên Tử bao gồm toàn bộ đất thuộc địa giới hành chính thị trấn Thanh Sơn và xã Tuấn Mậu, diện tích khoảng 8.205,89 ha; ranh giới nghiên cứu được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp xã Tuấn Đạo;
- Phía Nam: Giáp xã Thanh Luận, huyện Sơn Động và xã Thượng Yên Công, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh;
- Phía Đông: Giáp xã Thanh Luận;
- Phía Tây: Giáp xã Lục Sơn, huyện Lục Nam.

b) *Quy mô diện tích:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 8.205 ha.

2. Tính chất: Là trung tâm kinh tế - văn hóa, dịch vụ thương mại, nông lâm ngư nghiệp; khu du lịch tâm linh, du lịch vui chơi giải trí, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái của tỉnh Bắc Giang; đầu mối giao thông đường bộ khu vực phía Đông tỉnh Bắc Giang và của huyện Sơn Động.

3. Quy mô dân số: Dân số hiện trạng năm 2020 là 7.065 người; dự báo đến năm 2025: khoảng 9.000 người, đến năm 2035: khoảng 13.500 người.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Đến năm 2035	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất tự nhiên (A+B)	8.205,89	100,00
	<i>Đất xây dựng</i>	580,78	7,08
	<i>Đất khác</i>	7.625,11	92,92
A	Đất xây dựng đô thị	580,78	100,00
1	Đất dân dụng	402,07	69,23
-	Đất đơn vị ở	159,11	27,4
	<i>Đất ở hiện trạng chính trang</i>	118,02	20,32
	<i>Đất ở mới</i>	41,09	7,07
-	Đất công trình dịch vụ - công cộng	28,37	4,88
-	Đất cây xanh	25,64	4,41
-	Đất giao thông	177,51	30,56
2	Đất ngoài dân dụng	178,71	30,77
-	Đất trụ sở cơ quan, trường chuyên nghiệp	11,44	1,97
-	Đất hỗn hợp thương mại - dịch vụ	20,74	3,57

TT	Loại đất	Đến năm 2035	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
-	Đất tiêu thụ công nghiệp+khoáng sản	78,09	13,45
-	Đất giao thông đối ngoại	68,44	11,78
	<i>Trong đó: bến bãi đỗ xe</i>	4,68	0,81
B	Đất khác	7.625,11	
-	Đất an ninh	0,45	
-	Đất di tích, tôn giáo tín ngưỡng	33,90	
-	Đất du lịch sinh thái	558,73	
-	Đất cây xanh chuyên đề	194,09	
-	Đất dự trữ phát triển	46,56	
-	Đất nghĩa trang, xử lý CTR, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	11,38	
-	Đất lâm nghiệp	5.249,46	
-	<i>Trong đó: Đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng</i>	4.077,39	
-	Đất vườn tạp xen lẫn đất ở hiện trạng	79,77	
-	Đất sản xuất nông nghiệp	1.331,48	
-	Sông suối, mặt nước chuyên dùng	119,30	
-	Đất chưa sử dụng	0,00	

5. Định hướng phát triển không gian và các khu vực phát triển:

a) Định hướng phát triển:

Dựa trên khung hạ tầng chính của khu vực gồm ĐT293, ĐT291 và hệ khung thiên nhiên đồi núi, sông suối định hướng phát triển đô thị Tây Yên Tử như sau:

- Tập trung xây dựng cải tạo chỉnh trang khu vực hiện hữu; xây dựng khu hành chính mới đối diện trường THPT số 3 Sơn Động kết hợp với khu vực quảng trường và khu trung tâm thể thao – văn hóa của thị trấn; phát triển các trung tâm công cộng hỗ trợ cho đô thị hiện hữu; phát triển cụm công nghiệp phía Đông thị trấn tạo động lực thu hút dân số cơ học, phát triển kinh tế xã hội cho thị trấn gắn với đô thị thương mại dịch vụ;

- Phát triển khu đô thị dịch vụ du lịch mới tại ngã Ba Chẽ kết hợp khu du lịch sinh thái Tây Yên Tử nhằm phát triển kinh tế cho người dân; mạng lưới giao thông được nghiên cứu hướng tuyến đảm bảo sự kết nối chặt chẽ với các khu vực phát triển;

- Phát triển không gian khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng kết nối đô thị hiện hữu với đô thị dịch vụ mới, tạo ra một sản phẩm du lịch mới cho địa phương nhằm thu hút đầu tư, tăng thu nhập cho người dân và trở thành điểm đến cuối tuần hấp dẫn cho khu vực miền Bắc.

b) Các khu vực phát triển:

Thị trấn Tây Yên Tử chia làm 4 khu vực:

- Khu số 1 (diện tích 1.290,35ha, chiếm tỷ lệ 15,72%): Là khu đô thị trung tâm hiện hữu gắn với trung tâm hành chính - kinh tế của thị trấn; phát triển hệ thống trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm cơ quan, trung tâm TDTT- văn hóa cấp đô thị. Bao gồm các chức năng: Khu hành chính, quảng trường thị trấn; khu hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng,..; khu trường học, trung tâm y tế; khu trung tâm văn hóa, công viên cây xanh, thể dục thể thao, cảnh quan công viên; khu ở; cụm công nghiệp; khu sinh thái nông – lâm nghiệp;

- Khu số 2 (diện tích 1.612,27ha, chiếm tỷ lệ 19,65%): Là khu vực phát triển mới phía Bắc ĐT 293 gắn với sự phát triển của khu du lịch tâm linh – sinh thái Tây Yên Tử. Bao gồm các chức năng: Khu dân cư hiện hữu; khu dân cư mới; khu thương mại - dịch vụ; khu du lịch sinh thái nông nghiệp;

- Khu số 3 (diện tích 2.014,75ha, chiếm tỷ lệ 24,55%): Là khu ở hiện hữu, khu sinh thái rừng, khu du lịch tâm linh – sinh thái Tây Yên Tử. Bao gồm các chức năng: Khu dân cư hiện hữu; khu dân cư mới; khu du lịch tâm linh – sinh thái Tây Yên Tử; khu sân golf; khu sinh thái rừng;

- Khu số 4 (quy mô 3.288,52ha, chiếm tỷ lệ 40,08%): Là khu dân cư hiện hữu gắn với khu du lịch sinh thái Ba Tia, khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng. Bao gồm các khu chức năng: Khu dân cư hiện hữu; khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng; khu du lịch sinh thái Ba Tia; khu nhà máy nhiệt điện; khu vực khai thác than; khu sinh thái rừng đặc dụng.

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

a) Giao thông:

** Giao thông đối ngoại:*

- Đường tỉnh 291: Trục dọc Bắc - Nam, kết nối với thị trấn An Châu:

+ Đoạn ngoài khu vực xây dựng đô thị: Đường cấp III mặt cắt (B-B) nền đường rộng 12m; hành lang an toàn 13m;

+ Đoạn khu vực xây dựng đô thị: Mặt cắt (3-3) rộng 27m; trong đó: Lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2 x 6m = 12m.

- Đường tỉnh 293: Trục ngang Đông – Tây, kết nối với thành phố Bắc Giang, tỉnh Quảng Ninh:

+ Đoạn ngoài khu vực xây dựng đô thị: Đường cấp II, mặt cắt (A-A) nền đường rộng 22,5m; hành lang an toàn 17m;

+ Đoạn khu vực xây dựng đô thị: Mặt cắt (2-2) rộng 34,5m; trong đó: Lòng đường rộng 2x10,5m = 21m; dải phân cách giữa rộng 1,5m; vỉa hè 2x6m = 12m.

- Quy hoạch tuyến đường tránh khu du lịch tâm linh sinh thái Tây Yên Tử kết nối giữa Bắc Giang – thị trấn - Quảng Ninh: Mặt cắt (3-3) rộng 27m.

- Quy hoạch tuyến kết nối sang mỏ Vàng Danh, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh với đường hầm xuyên núi: Mặt cắt (3-3) rộng 27m.

- Cải tạo, mở rộng đường huyện 96D đi thị trấn An Châu, lộ giới 19m.

** Giao thông đối nội:*

Mặt cắt (1-1): Lộ giới 49m (trục kết nối Khu du lịch Tây Yên Tử); trong đó:

- + Lòng đường: 16,5m x 2 = 33m.
- + Dải phân cách giữa: 06m.
- + Lề đường: 5m x 2 = 10m.

Mặt cắt (2-2): ĐT293 đoạn đi trong đô thị, lộ giới 34,5m; trong đó:

- + Lòng đường: 21m.
- + Hè đường: 6m x 2 = 12m.
- + Dải phân cách: 1,5m

Mặt cắt (3-3): Lộ giới 27m; trong đó:

- + Lòng đường: 15m.
- + Hè đường: 6m x 2 = 12m.

Mặt cắt (4-4): Lộ giới 22,5m; trong đó:

- + Lòng đường: 10,5m.
- + Hè đường: 6m x 2 = 12m.

Mặt cắt (5-5): Lộ giới 19m; trong đó:

- + Lòng đường: 7m.
- + Hè đường: 6m x 2 = 12m.

Mặt cắt (6-6): Đường hiện trạng cải tạo; lộ giới 13-14m; trong đó:

- + Lòng đường: 7m
- + Hè đường: 3-3,5m x 2 = 6-7m

** Các công trình phục vụ giao thông*

- Xây dựng bến xe tại cửa ngõ phía Đông Nam của thị trấn đạt chuẩn cấp 3, quy mô 1,3ha theo tiêu chuẩn phân loại cấp kỹ thuật bến xe khách.
- Xây dựng mới và cải tạo các cầu trên các tuyến chính.
- Xây dựng các bãi đỗ xe theo nhu cầu phát triển của Khu du lịch tâm linh Tây Yên Tử.

b) San nền: Cao độ nền xây dựng: Cao độ khống chế $H \geq +57,5\text{m}$; độ dốc san nền đắp $>0,004$ đảm bảo thoát nước tự chảy, chủ động tiêu thoát, tránh úng cục bộ.

c) Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải cho khu vực xây dựng mới và thoát nước chung cho khu vực hiện trạng;
- Lưu vực thoát nước mưa được phân chia hành 2 lưu vực chính:
 - + Lưu vực I: Phía Đông suối Bài: thuộc thị trấn cũ, chia 2 lưu vực thoát vào hồ, thoát ra suối Bài và thoát ra sông Nước Vàng;
 - + Lưu vực II: Phía Tây suối Bài chia 2 lưu vực thoát nước thoát ra suối Bài.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước mặt suối Nước Vàng và suối Nước Trong; tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng $5.800 \text{ m}^3/\text{ngđ}$;
- Công trình đầu mối:

+ Tại trung tâm thị trấn: Tiếp tục sử dụng trạm cấp nước của thị trấn tại đập dâng suối Nước Vàng, công suất 2.500m³/ngđ;

+ Tại khu vực Tuấn Mậu: Cải tạo nâng cấp trạm cấp nước tại thôn Đồng Thông, công suất 2.000 m³/ngđ và trạm tăng áp công suất 600m³/ngđ;

- Mạng lưới đường ống: Quy hoạch mạng vòng kết hợp cấp nước chữa cháy; sử dụng ống gang dẻo kết hợp ống HDPE, đường kính từ 90-225mm.

đ) Cấp điện:

- Nguồn điện: Được cấp từ Trạm 110kV Sơn Động (dự kiến vận hành cuối 2021) công suất lên 2x25MVA có liên kết với trạm 110kV Lục Ngạn;

- Lưới 35kV: Sử dụng 2 tuyến 35kV hiện có liên kết với lộ 35kV từ trạm Sơn Động cung cấp cho khu vực đảm bảo đáp ứng công suất tiêu thụ khoảng 13.400kW.

e) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải cho khu vực xây dựng mới và nửa riêng cho khu vực hiện trạng.

+ Quy hoạch 04 trạm xử lý nước thải sinh hoạt và 1 trạm xử lý nước thải công nghiệp tại các điểm đô thị, công nghiệp tập trung; tổng công suất xử lý khoảng 4.500m³/ngđ; các khu vực phân tán, xử lý nước thải tại chân công trình bằng bể tự hoại, bể xử lý nước thải kiểu BASTAF đảm bảo yêu cầu về môi trường theo quy định;

- Quản lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn thải trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý Chất thải rắn chất thải rắn tập trung;

+ Quy hoạch khu xử lý chất thải rắn tập trung của thị trấn tại cánh đồng Vạn có diện tích 4ha.

- *Nghĩa trang:* Xây dựng 01 nghĩa trang tập trung cho thị trấn tại cánh đồng Vạn quy mô khoảng 4ha.

g) Thông tin liên lạc:

- Xây dựng và phát triển hạ tầng viễn thông với công nghệ hiện đại, độ phủ rộng khắp, tốc độ và chất lượng cao;

- Phát triển nhanh mạng lưới và các dịch vụ mới, dịch vụ giá trị gia tăng đáp ứng nhu cầu xã hội và du dịch vụ du lịch;

- Bảo đảm an toàn cơ sở hạ tầng và an ninh thông tin cho các hoạt động ứng dụng viễn thông, công nghệ thông tin, truyền hình, đặc biệt là trong việc thúc đẩy phát triển chính phủ điện tử, thương mại điện tử trên địa bàn thị trấn Tây Yên Tử.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, việc đầu tư xây dựng thị trấn Tây Yên Tử cần đảm bảo hạn chế tối đa các tác động làm ảnh hưởng tới đời sống về vật chất, tinh thần, cảnh quan, môi trường và phải làm động lực thúc đẩy kinh tế toàn huyện Sơn Động phát triển.

i) *Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung*: Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đảm bảo theo quy định tại Khoản 1, Điều 35, Luật Quy hoạch đô thị, phù hợp với nội dung của đồ án và có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

7. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn đầu (đến năm 2025)

- Dự xây dựng khu trung tâm hành chính mới, khu quảng trường, Trung tâm văn hóa –TĐTT;
- Dự án xây dựng khu trung tâm thương mại;
- Dự án xây dựng khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng kết nối với khu dịch vụ du lịch thác Ba Tia;
- Dự án đường trung tâm hiện hữu;
- Dự án khu dân cư mới ngã Ba Mậu;
- Dự án xây dựng chợ thị trấn;
- Cụm công nghiệp;
- Dự án xây dựng nghĩa trang đô thị;
- Xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải khu vực trung tâm;
- Xây dựng trạm xử lý nước thải tại trung tâm thị trấn cũ;
- Xây dựng khu xử lý rác thải có diện tích 4ha;
- Đầu tư 1 tuyến ống truyền dẫn nước sạch $\Phi 160\text{mm}$ từ hệ thống cấp nước của thị trấn tại đập dâng suối Nước Vàng;
- Nâng cấp trạm cấp nước tại đập dâng suối Nước Vàng, công suất $2.500\text{m}^3/\text{ngđ}$;
- Xây dựng trạm cấp nước tại thôn Tân Lập, công suất $1.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$;
- Xây dựng tuyến cống thoát nước D2000 thoát nước cho khu vực thị trấn cũ;
- Kè suối Bài đoạn qua khu vực xây dựng đợt đầu.

Điều 2. UBND huyện Sơn Động 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 chính, 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 Sơn Động 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