

Số: /BCKQTĐ-KTHT

Tân Yên, ngày tháng 12 năm 2023

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả thẩm định hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Mở rộng đình, chùa Ngô Xá, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây Dựng;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang: Số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Luật Di sản văn hoá số 28/2001/QH10 ngày 29/6/2001 của Quốc hội khóa X, kỳ họp thứ 9; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hoá ngày 18/6/2009 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ về Quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử-văn hóa, danh lam thắng cảnh;

Thông tư 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc quy định chi tiết một số quy định về việc bảo quản, tu bổ phục hồi di tích;

Thông tư 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc quy định chi tiết một số quy định về việc bảo quản, tu bổ phục hồi di tích;

Căn cứ Quyết định số 2487/QĐ-UBND ngày 31/12/2009 của UBND tỉnh Bắc Giang công nhận di tích đình Ngô Xá, chùa Phúc Sơn là di tích lịch sử cấp tỉnh.

Căn cứ Quyết định số 1282/QĐ-UBND ngày 17/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Tân Yên;

Căn cứ Văn bản số 6851/UBND-KGVX ngày 30/11/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận chủ trương dự án: Mở rộng đình, chùa Ngô Xá, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ Quyết định số 1289/QĐ-UBND ngày 23/11/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm, 2040, tỷ lệ 1/25.000;

Căn cứ Văn bản thoả thuận số 1252/SVHTTDL-QLDSVH ngày 22/9/2021 của Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch tỉnh Bắc Giang về việc thoả thuận dự án Tu bổ, tôn tạo di tích đình Ngô Xá, chùa Phúc Sơn, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Cao Xá huyện huyện Tân Yên đến năm 2030 tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Biên bản và phiếu xin ý kiến cộng đồng dân cư, ngày 10/10/2023 về nội dung quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Mở rộng đình, chùa Ngô Xá, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ vào kết quả xin ý kiến đóng góp của các đồng chí thành viên UBND huyện vào Hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dựa án: Mở rộng đình, chùa Ngô Xá, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Tại Văn bản số 371/KTHT ngày 13/12/2023. Kết quả 100% nhất trí.

Theo đề nghị của Hội đồng trị sự - Giáo hội phật giáo Việt Nam tại Tờ trình số 967/TTr-UBND ngày 03/12/2023 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dựa án: Mở rộng đình, chùa Ngô Xá, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện báo cáo KQTD hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Mở rộng đình, chùa Ngô Xá, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, với những nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, ranh giới, tính chất và quy mô nghiên cứu:**

**1.1. Vị trí nghiên cứu:** tại xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

**1.2. Ranh giới nghiên cứu:** Dự án lập quy hoạch được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp đỉnh núi Phúc Sơn và dân cư Cao Xá;
- + Phía Nam giáp đường liên huyện và khu vực hồ, ruộng khu Cao Xá;
- + Phía Đông giáp khu dân cư Cao Xá;
- + Phía Tây giáp khu dân cư Cao Xá.

### **1.3. Quy mô, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:**

- Diện tích nghiên cứu lập Quy hoạch tổng mặt bằng: 45.199,8 m<sup>2</sup>
- Diện tích lập Quy hoạch tổng mặt bằng: 43.698,7m<sup>2</sup>

### **1.4. Tính chất:**

Là khu đất tôn giáo, tín ngưỡng được xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu của nhân dân.

### **2. Hiện trạng sử dụng đất:**

<b>BẢNG THỐNG KÊ SỐ LIỆU HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
<b>Stt</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Chức năng sử dụng đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	TG	Đất tôn giáo ( đình, chùa)	2.042,0	4,5
2	TH	Đất trường học	6.704,4	14,8
3	MN	Đất ao, hồ	5.389,7	11,9
4	ONT	Đất ở nông thôn hiện trạng kết hợp trồng cây lâu năm	604,6	1,3
5	NN	Đất nông nghiệp, cây lâu năm	19.694,4	43,6
6	RSX	Đất rừng sản xuất	7.439,0	16,5
7	GT	Đất giao thông	3.324,9	7,4
<b>Tổng diện tích quy hoạch nghiên cứu quy hoạch</b>			<b>45199,0</b>	<b>100,0</b>

### **3. Quy hoạch sử dụng đất:**

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 45.199,0 m<sup>2</sup>

Diện tích lập quy hoạch chi tiết 1/500: 43.698,7 m<sup>2</sup>

Khu Mở rộng đình, chùa Ngô Xá, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang được quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau:

<b>BẢNG SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
<b>Stt</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Chức năng sử dụng đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>I</b>		<b>Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch</b>	<b>45199,0</b>	
		<b>Diện tích đường giao thông liên huyện</b>	<b>1500,3</b>	
<b>II</b>		<b>Tổng diện tích quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500</b>	<b>43698,7</b>	<b>100,0</b>
<b>1</b>		<b>Giai đoạn 1</b>	<b>20279,2</b>	<b>46,4</b>
	<b>A</b>	<b>Khu sân bãi</b>	<b>1212,2</b>	<b>2,8</b>
	<b>B</b>	<b>Khu đình Ngô Xá</b>	<b>1651,1</b>	<b>3,8</b>
	1	Nghi môn	70,0	0,2
	2	Tiền bái	181,0	0,4
	3	Đại đình - Hậu cung	250,0	0,6
	4	Am hóa vàng	3,0	0,0
	5	Nhà thủ tử- bếp	47,0	0,1
	6	Vệ sinh	18,0	0,0
	7	Đường, sân, cảnh quan, cây xanh	1082,1	2,5
	<b>C</b>	<b>Khu chùa Phúc Sơn</b>	<b>10272,5</b>	<b>23,5</b>

	1	Cổng vào	45,0	0,1
	2	Chùa chính	770,0	1,8
	3	Nhà thờ mẫu	180,0	0,4
	4	Nhà tứ ân	100,0	0,2
	5	Nhà khách VIP có ban tường niệm Bác Hồ	180,0	0,4
	6	Nhà trai - tăng	130,0	0,3
	7	Nhà bếp - vệ sinh nội tự	71,0	0,2
	8	Nhà bếp - vệ sinh khu tăng	135,0	0,3
	9	Bể nước	30,0	0,1
	10	Am hóa vàng	3,0	0,0
	11	Nhà khách	230,0	0,5
	12	Nhà giảng đường	650,0	1,5
	13	Nhà vệ sinh công cộng	120,0	0,3
	14	Đường, sân, cảnh quan, cây xanh	7628,5	17,5
	<b>D</b>	<b>Khu bảo pháp phật</b>	<b>7143,4</b>	<b>16,3</b>
	1	Bảo tháp	625,0	1,4
	2	Đường, sân, cảnh quan, cây xanh	6518,4	14,9
<b>2</b>		<b>Giai đoạn 2</b>	<b>23419,5</b>	<b>53,6</b>
	<b>E</b>	<b>Khu hồ cảnh quan và đất công trình phụ trợ</b>	<b>23419,5</b>	<b>53,6</b>
	1	Thủy đình	2351,7	5,4
	2	Sân lễ hội	6501,2	14,9
	3	Ki ốt	460,6	1,1
	4	Bãi xe	2027,3	4,6
	5	Khu nhà khách và ban quản lý	4085,2	9,3
	6	Khu thu gom rác	473,1	1,1
	7	Đường, sân, cảnh quan, cây xanh	7520,4	17,2

#### **4. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc cảnh quan:**

##### **4.1. Tổ chức không gian quy hoạch giai đoạn 1:**

##### **4.1.1. Giải pháp quy hoạch khu đình Ngô Xá:**

Trùng tu đình Ngô Xá theo khuôn viên cũ của đình với diện tích quy hoạch là 1.651,1m<sup>2</sup> (0,1651 ha) bao gồm các hạng mục sau:

- + Cổng Nghi môn đình (70m<sup>2</sup>)
- + Tiền bái (181 m<sup>2</sup>)
- + Toà Đại đình – Hậu cung (250m<sup>2</sup>)
- + Am hoá sớ (3m<sup>2</sup>)

- + Nhà phụ trợ (Bếp, tủ từ) (47m<sup>2</sup>)
- + Nhà vệ sinh công cộng (18m<sup>2</sup>)
- + Tường rào, sân vườn cảnh quan (1.082,1 m<sup>2</sup>)

Tổng thể được bố cục trên cơ sở diện tích đất hiện trạng và mở rộng ra phía sau (diện tích quy hoạch theo phương án là 1.651,1m<sup>2</sup>). Giữ nguyên hướng và vị trí đình. Các hạng mục được trùng tu, tôn tạo theo kiến trúc ngôi đình cổ truyền thống với đặc điểm phong thủy hướng “Toạ sơn – Hướng thủy” sau là khu sườn núi Phúc Sơn, trước là khu hồ cảnh quan.

#### **4.1.2. Giải pháp quy hoạch khu chùa Phúc Sơn:**

Chùa Phúc Sơn được Trùng tu, tôn tạo trên diện tích đất chùa hiện có và toàn bộ diện tích trường phổ thông cơ sở đã được chuyển đi. Diện tích khoảng 10.272,5m<sup>2</sup> (1.0272ha). Bố cục ngôi chùa theo lối kiến trúc ngôi chùa cổ truyền thống kiểu “Nội công – Ngoại quốc” theo lối chùa 100 gian như mô hình chùa Bồ Đà, chùa Vĩnh Nghiêm. Các hạng mục được bố trí theo cốt địa hình chia ra làm 3 cấp sân chính: Cấp sân Tam quan ngoại; cấp sân Tam quan nội vào đến khu chùa Chính và cấp sân Bảo tháp Phật phía sau khu chùa chính.

Chùa Phúc Sơn trùng tu, tôn tạo bao gồm gần các hạng mục:

- + Cổng vào (45m<sup>2</sup>)
- + Chùa chính (770m<sup>2</sup>)
- + Nhà thờ Mẫu (180m<sup>2</sup>)
- + Nhà tứ ân (100m<sup>2</sup>)
- + Nhà khách Vip có ban tưởng niệm Bác Hồ (180m<sup>2</sup>)
- + Nhà trai - tăng (130m<sup>2</sup>)
- + Nhà bếp- vệ sinh khu tăng (135m<sup>2</sup>)
- + Bể nước (30m<sup>2</sup>)
- + Am hoá vàng (3m<sup>2</sup>)
- + Nhà khách (230m<sup>2</sup>)
- + Nhà giảng đường (650m<sup>2</sup>)
- + Nhà vệ sinh công cộng (120m<sup>2</sup>)
- + Đường, sân vườn, cảnh quan, cây xanh (7.628,5m<sup>2</sup>)

#### **4.1.3 Giải pháp quy hoạch khu bảo tháp Phật:**

Khu xây dựng bảo tháp Phật có diện tích 7.143,4m<sup>2</sup> là diện tích khu vực đồi phía sau khu chùa. Khu tháp bố trí đường lênm đường xuống kết nối với khu chùa Phúc Sơn. Khu tháp bố trí đỉnh cao nhất xây dựng công trình bảo tháp Phật cao 13 tầng, chiều cao 44,718m. Bảo tháp có 2 phần: Phần chân đế tháp hình vuông mỗi chiều 25m\*25m và phần tháp có 13 tầng, tầng 1 có mặt bằng bát giác kích thước 15m\*15m và tầng 13 có kích thước 6\*6m. diện tích 625,0m<sup>2</sup>. Còn lại là diện tích Đường, sân cảnh quan, cây xanh với diện tích là 6.518,4m<sup>2</sup>.

#### **4.2. tổ chức không gian quy hoạch giai đoạn 2:**

##### ***Giải pháp quy hoạch khu phụ trợ, hồ cảnh quan:***

Khu hồ cảnh quan và phụ trợ du lịch có diện tích 23419,5m<sup>2</sup> là khu vực hồ và đất phía trước di tích. Khu vực này sẽ được xây dựng vào giai đoạn 2 của dự án. Là nơi xây dựng hồ nước cảnh quan, các hạng mục phụ trợ du lịch tâm linh cho khu đình chùa như sân lễ hội, bãi đỗ xe, Thủy đình mùa rớt nước, khu dịch vụ và cảnh quan cây xanh bao gồm các hạng mục sau:

- + Thủy đình (2.351,7m<sup>2</sup>)
- + Sân lễ hội (6.501,2m<sup>2</sup>)
- + Ki ốt (460,6m<sup>2</sup>)
- + Bãi xe (2.027,3m<sup>2</sup>)
- + Khu nhà khách và ban quản lý (4.085,2m<sup>2</sup>)
- + Khu thu gom rác (473,1m<sup>2</sup>)
- + Đường, sân, cảnh quan, cây xanh (7.520,4m<sup>2</sup>)

### **4.3. quy hoạch kiến trúc cảnh quan:**

#### **4.3.1. Điểm nhấn tạo hình kiến trúc:**

Điểm nhấn của công trình cần được thể hiện ở phương án bám sát địa hình, các công trình đặt code sân cũng như code kiến trúc theo code địa hình tự nhiên để bám sát địa hình và tạo lên điểm nhấn kiến trúc đặc trưng của khu di tích.

#### **4.3.2. Tầng cao xây dựng đối với từng công trình:**

- Các công trình xây dựng trong khu vực lập quy hoạch không chế: ≤1tầng đối với các hạng mục kiến trúc có mái; Riêng toà bảo Tháp Phật cao 13 tầng với chiều cao 44.718m;

#### **4.3.3. Khoảng lùi công trình:**

Khoảng lùi tối thiểu được xác định dựa vào chỉ giới các tuyến đường giao thông và quy định trong các văn bản pháp luật về Quy hoạch đô thị trong khu vực.

Đối với đất tôn giáo tín ngưỡng, khoảng lùi tối thiểu 3m theo Quy chuẩn Việt Nam 01:2021 của bộ xây dựng.) đưa vào kiến trúc cảnh quan

## **5. Quy hoạch giao thông**

Căn cứ vào quy mô và tính chất và chức năng từng tuyến giao thông trong khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch.

Mạng lưới đường giao thông theo dạng ô cờ nên sự phân biệt cấp hạng đường mang tính chất tương đối.

Hệ thống giao thông khu dự án gồm các tuyến đường cấp nội bộ: tuyến 1, tuyến 2.

Các loại mặt cắt trong dự án:

- Tuyến đường nội bộ 1 lộ giới rộng 15,0 có mặt cắt 3-3 bao gồm:

Lòng đường: 2 x 3,5m = 7,0m

Hè đường: 3,0 + 5,0m = 8,0m

- Tuyến đường nội bộ 2 lộ giới rộng 18,5 có mặt cắt 2-2 bao gồm:

Lòng đường: 2 x 5,5m = 11,0m

Hè đường: 2 x 3,0m = 6,0m

Dải phân cách: = 1,5m

Mặt cắt ngang: Các tuyến đường trong khu thiết kế mặt cắt ngang đường 2 mái dốc, độ dốc ngang 2% hướng về hệ thống thoát nước mưa 2 bên, độ dốc ngang vỉa hè 1,5% hướng về phía lòng đường.

## **6. Quy hoạch hệ thống chuẩn bị kỹ thuật ( san nền- thoát nước mưa)**

### **6.1. San nền:**

- Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường.
- San nền theo phương pháp đường đồng mức. Độ dốc san nền nhỏ nhất là 0,40%. Vật liệu san nền là cát đen hoặc đất đồi đầm chặt.
- Cao độ san nền cao nhất là 29,35m, cao độ thấp nhất là 14,05m.
- Tận dụng phần đất đào để san nền những vị trí đắp nền. Độ chặt phần đắp nền đạt  $K \geq 0.85$ .
- Trong quá trình thi công, nếu phát hiện các công trình ngầm cần có phương án di dời và hoàn trả hợp lý.

### **6.2. Thoát nước mưa:**

Tuân thủ định hướng quy hoạch chung, thiết kế hệ thống thoát nước riêng biệt với thoát nước thải, với chế độ tự chảy.

\* Lưu vực- hướng thoát:

Địa hình khu vực thiết kế có hướng dốc từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây.

Lưu vực Phân chia theo dạng phân tán, nhằm thoát nhanh nước mặt và giảm thiểu kích thước đường cống.

Toàn bộ nước mưa của dự án được thoát ra tuyến mương phía Tây Nam của dự án và thoát vào hồ cảnh quan trước khu di tích bằng hệ thống đường cống BTCT D400-D800, cống UPVC D300 kết hợp các ga thu thăm và hệ thống rãnh xây B300-B600.

## **7. Quy hoạch cấp nước**

Lấy từ nguồn cấp hiện trạng bên ngoài đường liên huyện hiện có.

Nhu cầu cấp nước : 33m<sup>3</sup>/ngđ

## **8. Quy hoạch cấp điện**

Nguồn điện lấy cho đèn được lấy từ đường dây hạ thế thông qua trạm biến áp thôn Ngô Xá.

Tổng công suất yêu cầu toàn khu: 250 (kVA)

## **9. Hệ thống thông tin liên lạc**

Tổng nhu cầu thông tin liên lạc toàn khu là: 130 thuê bao

## **10. Quy hoạch thoát nước thải**

Tổng lưu lượng nước thải của toàn dự án lựa chọn thiết kế trạm xử lý nước thải 33m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Hệ thống thoát nước bản dự kiến của khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn

+ Nước thải trong công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và thoát ra hệ thống thu gom nước thải ngoài nhà. Cống thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè sân vườn của khu di tích sau đó được thu gom đầu nổi ra hệ thống thoát nước thải của khu vực.

- Thu gom rác thải:

Tại các khu vực, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Chất thải rắn phải được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn của thành phố ngay trong ngày.

Vận động tuyên truyền nhân dân phân loại chất thải rắn tại nguồn (ngay từ từng gia đình, từng cơ quan...), cụ thể chất thải rắn được chia ra thành hai loại:

+ Chất thải rắn hữu cơ: Gồm rau quả, thực phẩm phế thải...

+ Chất thải rắn vô cơ: Bao gồm nhựa, thủy tinh, giấy, kim loại...

Hai loại chất thải rắn này cần được để vào hai loại túi riêng, có màu khác nhau. Chất thải rắn vô cơ được phân loại để tái chế, còn chất thải rắn hữu cơ được vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn của huyện.

Khối lượng chất thải rắn ước tính: 1.208 tấn/ngày.

### **11. Đánh giá môi trường chiến lược**

Đồ án 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 các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

Trên đây là kết quả thẩm định Hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dựa án: Mở rộng đình, chùa Ngô Xá, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Đề nghị UBND huyện xem xét, phê duyệt./.

***Nơi nhận:***

- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- LĐVP, CV KT-NN;
- Lưu: KTHT.

**KT.TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

**Phạm Thế Dị**