

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết
Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh

CHỦ TỊCH UBND TỈNH BẮC NINH

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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 Kết luận số 174-KL/TU ngày 22/01/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp, đô thị và dịch vụ (ĐTĐV) VSIP Bắc Ninh;

Xét đề nghị tại tờ trình số VSIPBN/D&C/LE/18097 ngày 04/05/2018 của Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh; Báo cáo thẩm định số 127/BCTĐ-SXD ngày 23/5/2018 của Sở Xây dựng về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh QHCT Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh QHCT Khu ĐTĐV VSIP với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Nội dung điều chỉnh

1.1. Lý do điều chỉnh quy hoạch: Việc điều chỉnh QHCT Khu ĐTĐV VSIP nhằm cụ thể hóa QHPK Khu công nghiệp, ĐTĐV VSIP Bắc Ninh được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 29/01/2018.

1.2. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới, quy mô quy hoạch

Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Thuộc xã Phù Chẩn, thị xã Từ Sơn và xã Đại Đồng, huyện Tiên Du; ranh giới quy hoạch được điều chỉnh theo Quyết định 57/QĐ-UBND ngày 29/01/2017 của UBND tỉnh, giới hạn như sau:

- Khu A (diện tích khoảng 122,8ha) thuộc xã Phù Chẩn: Phía đông giáp dân cư xã Phù Chẩn và Khu công nghiệp; phía tây và phía nam giáp khu đất nông nghiệp thuộc huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội; phía bắc giáp Quốc lộ 1.

- Khu B (diện tích khoảng 26,7ha) thuộc xã Phù Chẩn và xã Đại Đồng: Phía đông và phía nam giáp Khu công nghiệp; phía tây giáp Trường Đại học Kinh Bắc; phía bắc giáp khu dân cư xã Đại Đồng.

Quy mô quy hoạch: Diện tích khu đô thị giảm từ 200ha xuống còn khoảng 149,5ha; quy mô dân số dự kiến khoảng 24.000 người.

1.3. Mục tiêu, tính chất

Mục tiêu: Cụ thể hóa Đồ án QHPK Khu công nghiệp, ĐTDV VSIP Bắc Ninh được phê duyệt. Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

Tính chất: Là Khu đô thị, dịch vụ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại, đồng bộ theo hướng đảm bảo môi trường.

1.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và cơ cấu sử dụng đất

Đưa ra ngoài ranh giới quy hoạch các dự án liền kề, cụ thể như sau:

- Đưa ra ngoài ranh giới quy hoạch phần diện tích thuộc Trường Đại học Kinh Bắc và phần diện tích Khu ao cá Bắc Hồ.

- Điều chỉnh giảm diện tích Khu đô thị ở (khu A) sang đất Công nghệ cao và điều chỉnh giảm diện tích Khu đô thị (khu B) sang đất Công nghiệp.

Điều chỉnh một số khu đất từ chức năng ở, hỗn hợp sang đất giáo dục, công cộng, công viên cây xanh và bãi đỗ xe cụ thể như sau:

- Khu A:

+ Điều chỉnh một phần Khu đất hỗn hợp cao tầng (ký hiệu HHA1-17) sang đất Công viên cây xanh (ký hiệu X-A1) để tạo cảnh quan, cây xanh cho KĐT. Điều chỉnh Khu đất hỗn hợp cao tầng (ký hiệu HHA1-15, HHA1-18), một phần diện tích các Khu đất hỗn hợp (ký hiệu HHA1-19 và HHA1-20) và đất giao thông nội bộ sang đất Trường mầm non, Trường trung học cơ sở, Trường trung học phổ thông và Trung tâm y tế để đảm bảo nhu cầu về giáo dục liên cấp và chăm sóc sức khỏe cư dân của KĐT.

+ Điều chỉnh Khu đất ở biệt thự và biệt thự song lập (ký hiệu BTA1-4, BTA3-2 và SLA3-11), Khu đất dịch vụ (ký hiệu TIA3-1), Khu đất cây xanh nhỏ rải rác (ký hiệu CXA3-3, CXA3-12) và đường giao thông nội bộ thành Khu đất công viên cây xanh tập trung (ký hiệu XA-87), Trường tiểu học (ký hiệu GD-A6), Trường mầm non (ký hiệu GD-A5), Khu sinh hoạt văn hóa cộng đồng (ký hiệu CC-A2, CC-A3) và bãi đỗ xe (ký hiệu P-A1, P-A4) để đảm bảo bán kính phục vụ, khu sinh hoạt văn hóa cộng đồng và tăng thêm tiện ích phục vụ cư dân của KĐT.

- Khu B:

+ Điều chỉnh Khu đất ở liền kề (ký hiệu LKB-17, LKB-18, LKB-23, LKB-24), Khu đất chợ (ký hiệu CHB-2), Khu đất dịch vụ (ký hiệu TIB3) và đường giao thông nội bộ để bố trí Khu đất nhà ở xã hội giáp với Khu công nghiệp nhằm đáp ứng một phần nhu cầu nhà ở cho công nhân làm việc trong Khu công nghiệp.

+ Điều chỉnh vị trí, diện tích Trường học (ký hiệu THB2-1) và Trường mầm non (ký hiệu NTB2-2) thành Trường tiểu học (ký hiệu GDB-2) và Trường mầm non (ký hiệu GDB-1) để đảm bảo nhu cầu về giáo dục, đảm bảo hợp lý về bán kính phục vụ.

Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh quy hoạch như sau:

TT	Loại đất	Theo Quyết định số 309/QĐ-SXD		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)

A	Đất công trình công cộng	96.298	4,8	93.854	6,28
1	Đất khu trung tâm	9.475	0,5	9.475	0,64
2	Đất xây dựng công trình công cộng	9.394	0,5	5.015	0,33
3	Đất giáo dục	65.916	3,2	74.144	4,96
4	Đất Trung tâm y tế	5.151	0,3	5.220	0,35
5	Đất chợ	6.362	0,3	0	0
B	Đất ở	589.112	29,5	450.757	30,15
1	Đất ở cao tầng	19.537	1,0	0	0
2	Đất ở chung cư	59.215	3,0	0	0
3	Đất nhà ở biệt thự	93.923	4,7	87.331	5,84
4	Đất nhà ở liên kế	286.610	14,3	213.765	14,30
5	Đất biệt thự song lập	129.827	6,5	114.390	7,65
6	Đất nhà ở xã hội	0	0	35.271	2,36
C	Khu đa chức năng (Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ)	354.553	17,7	222.096	14,85
D	Khu tiện ích cụm dân cư	22.401	1,1	0	0
E	Đất công viên, cây xanh	222.926	11,1	186.439	12,47
F	Đất giao thông, bãi đỗ xe	714.710	35,9	542.117	36,25
1	Đất giao thông	714.710	35,9	534.105	35,72
2	Bãi đỗ xe	0	0	8.012	0,53
	Tổng cộng	2.000.000	100	1.495.263	100,00

1.5. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý

Thiết kế đô thị: Là một bộ phận của đồ án quy hoạch, đảm bảo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung về thiết kế đô thị.

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được thẩm định và ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt quy hoạch.

1.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Các hệ thống đường ống đường dây bố trí trong hào kỹ thuật hoặc tuynel gồm: Cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, ống dẫn khí, ga (nếu có). Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được điều chỉnh cho phù hợp với những nội dung điều chỉnh nói trên.

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- San nền: Hướng dốc san nền tạo dốc về các trục đường, cao độ san nền cao nhất là 6,50m; cao độ san nền thấp nhất là 5,20m; cao độ san trung bình khoảng 5,90m. Độ dốc thiết kế san nền: $I = 0,4\%$.

- Thoát nước mưa: Khu quy hoạch được thiết kế là thoát nước riêng. Mạng lưới đường ống thoát nước mưa bố trí dọc các tuyến đường giao thông với

chế độ tự chảy, nước mưa được thu bằng các ga thu trực tiếp và được thoát ra sông Húc và sông Đuống qua trạm bơm Tri Phương.

b) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Không thay đổi.
- Giao thông nội bộ giữ nguyên các mặt cắt: 1 - 1, 2 - 2, 2A - 2A, 7 - 7, 7A - 7A, 7B - 7B, 9 - 9, 10 - 10, 11 - 11, 12 - 12, 13 - 13. Điều chỉnh một số mặt cắt đường nội bộ cho phù hợp với nhu cầu sử dụng và đảm bảo bề rộng lòng đường tối thiểu 7,5m, cụ thể như sau:

- + Mặt cắt 3 - 3: $12,0\text{m} = 2,25\text{m} + 7,5\text{m} + 2,25\text{m}$.

- + Mặt cắt 4 - 4: $11,5\text{m} = 2,0\text{m} + 7,5\text{m} + 2,0\text{m}$.

- + Mặt cắt 5 - 5: $15,5\text{m} = 4,0\text{m} + 7,5\text{m} + 4,0\text{m}$.

- + Mặt cắt 5A - 5A: $13,0\text{m} = 2,25\text{m} + 7,5\text{m} + 3,75\text{m}$.

- + Mặt cắt 6 - 6: $22,5\text{m} = 6,0\text{m} + 10,5\text{m} + 6,0\text{m}$.

- Bãi đỗ xe: Bố trí 04 bãi đỗ xe tĩnh, có diện tích đất khoảng 0,8.ha. Mặt khác trong các Khu công viên và tại các Khu đất hỗn hợp, đất trung tâm thương mại, đất xây dựng nhà ở xã hội bố trí bãi đỗ xe quy mô nhỏ để làm các điểm đỗ xe phục vụ cho các dịch vụ công cộng và khu vui chơi thể thao.

c) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Nhà máy nước trong Khu công nghiệp công suất hiện có giai đoạn 1 là $10.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$, giai đoạn 2 là $13.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$.

- Tổng nhu cầu: $7.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$.

d) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt.

- Tổng nhu cầu: Khoảng 47,38MW.

- Các đường điện hạ thế được đi ngầm.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Từ hệ thống hạ tầng viễn thông, truyền hình trong khu vực.

- Tổng nhu cầu: Khoảng 21.570 thuê bao.

- Các đường dây thông tin liên lạc được đi ngầm.

f) Quy hoạch thoát nước thải:

- Mạng lưới nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng trạm bơm chuyển bậc ở những vị trí có độ sâu chôn cống từ 4,0 - 5,0m.

- Lưu lượng nước thải tính bằng 80% lượng nước sạch sử dụng, công suất khoảng $5.600\text{ m}^3/\text{ng.đ}$. Nước thải sinh hoạt được thu gom về các tuyến cống chính và được chuyển về trạm xử lý nước thải. Sử dụng 3 trạm bơm chuyển bậc trong khu vực để vận chuyển toàn bộ nước thải về Trạm xử lý nước thải ở phía đông nam của dự án.

g) Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý chất thải:

- Chất thải rắn sinh hoạt:

- + Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn: Tại các điểm dịch vụ, nhà điều hành, công trình công cộng, hỗn hợp, đều phải bố trí các thùng thu gom chất thải rắn di động. Trong các khối nhà bố trí các điểm thu gom chất thải rắn thuận tiện cho việc vận chuyển bằng xe đẩy và xe cơ giới.

- + Tổ chức thu gom, vận chuyển theo ngày bằng xe cơ giới đến khu xử lý tập trung đảm bảo môi trường.

1.7. Đánh giá môi trường chiến lược: Thể hiện chi tiết trong thuyết minh Đồ án quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

2. Những nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 29/01/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh; Quyết định số 309/QĐ-SXD ngày 09/12/2011 của Sở Xây dựng.

Điều 2. Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 29/01/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh; Quyết định số 309/QĐ-SXD ngày 09/12/2011 của Sở Xây dựng.

Điều 3.

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về nội dung tham mưu, đề xuất về tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của Pháp luật, phù hợp với quy hoạch, cảnh quan chung.

- Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành liên quan; UBND thị xã Từ Sơn; UBND các xã: Phù Chẩn, Đại Đồng; Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh và các tổ chức, cơ quan đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Thường trực thị ủy Từ Sơn;
- Lưu: VT, CN.XDCB, NNTN, CVP.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tiến Nường

