

Số 07 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 31 tháng 01 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết
Khu đô thị phục vụ Khu công nghiệp Thuận Thành III, Phân khu B**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 941/QĐ-UBND ngày 07/7/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hồ và phụ cận huyện Thuận Thành;

Căn cứ Kết luận số 194-KL/TU ngày 09/2/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch”;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Quý Bắc Ninh tại tờ trình số 59/2018/TQBN-TTr ngày 30/10/2018 và tờ trình số 74/TTr-TQBN ngày 11/12/2018; Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 22/BCTĐ-SXD ngày 22/01/2019 về việc Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phục vụ Khu công nghiệp Thuận Thành III, Phân khu B,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phục vụ Khu công nghiệp Thuận Thành III, Phân khu B, huyện Thuận Thành và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch với những nội dung sau:

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch.

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Gia Đông, huyện Thuận Thành có ranh giới như sau: Phía bắc giáp ranh giới Khu công nghiệp Thuận Thành III, phân khu B; phía đông giáp đất nông nghiệp của xã Gia Đông; phía tây giáp Khu công nghiệp Thuận Thành III phân khu B và Khu nhà ở; phía nam giáp QL17 (ĐT282 cũ).

2. Quy mô quy hoạch.

Tổng diện tích lập quy hoạch: Khoảng 75,93ha (759.353,4 m²), trong đó:

- Diện tích Khu đô thị: Khoảng 70,285 ha (702.850,4 m²);
- Diện tích Khu dân cư hiện trạng: Khoảng 2,824 ha (28.247,7 m²);
- Diện tích đường gom QL17: Khoảng 2,825 ha (28.255,3 m²);

Dân số quy hoạch: Khoảng 14.000 - 15.000 người, bao gồm:

- Dân số hiện trạng: Khoảng 500 người;

- Dân số nhà ở xã hội: Khoảng 4.500 người;
- Dân số nhà ở khu đô thị: Khoảng 10.000 người.

3. Tính chất quy hoạch: Là Khu đô thị và dịch vụ có kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại; hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đầy đủ và tiện nghi; môi trường sống tốt bao gồm: Trung tâm dịch vụ, thương mại, Trung tâm văn hóa, công viên cây xanh, mặt nước; Khu hành chính, công trình công cộng giáo dục, y tế và thể dục thể thao.

4. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Khu đô thị được tổ chức thành các khu đất chức năng chính: Công cộng, thương mại dịch vụ, cây xanh, thể dục thể thao, nhà ở, đồng bộ về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, cụ thể như sau:

- Khu công cộng gồm đất: Trường Mầm non, Tiểu học, Trung học cơ sở; trạm y tế; hành chính; nhà văn hóa; chợ. Trong đó, đất giáo dục được quy hoạch thành một khu tập trung.

- Khu thương mại dịch vụ: Bố trí khu vực giáp QL17 và xây dựng các công trình cao tầng, tạo điểm nhấn cho Khu đô thị.

- Khu cây xanh và thể dục thể thao: Các công viên cây xanh, kết hợp vui chơi giải trí và đất thể dục thể thao được bố trí trong từng nhóm nhà ở.

- Khu ở mới: Quy hoạch với các dãy nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở kết hợp với thương mại dịch vụ và nhà ở xã hội đáp ứng các đối tượng về nhà ở.

- Khu ở hiện trạng (Khu dân cư thôn Ấp Khám và khu dân cư giáp QL17): Được đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với Khu đô thị.

- Bãi đỗ xe bố trí phân tán trong các nhóm nhà ở đảm bảo sử dụng thuận tiện.

5. Bảng cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 211/QĐ-SXD ngày 10/6/2016		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu đô thị	651.460,0	100,00	702.850,4	100,00
I	Đất ở	272.020,0	41,76	318.129,3	45,26
1	Đất nhà ở thương mại	231.082,0	35,47	277.149,1	39,43
-	Nhà ở liền kề	137.270,0	21,07	188.007,9	26,75
-	Nhà ở liền kề có sân vườn	28.690,0	4,40	36.438,3	5,18
-	Nhà ở có sân vườn song lập	29.994,0	4,60	-	-
-	Nhà ở biệt thự	13.794,0	2,12	25.316,0	3,60
-	Nhà ở chung cư	5.120,0	0,79	-	-
-	Nhà ở liền kề kết hợp với thương mại dịch vụ	16.214,0	2,49	27.386,9	3,90
2	Nhà ở xã hội	40.938,0	6,28	40.980,2	5,83
II	Đất công cộng	37.967,0	5,83	58.713,6	8,35

1	Y tế	2.866,0	0,44	7.414,9	1,05
2	Giáo dục (Trường: Mầm non, Tiểu học và Trung học cơ sở)	21.380,0	3,28	45.074,2	6,41
3	Hành chính và Nhà văn hóa	8.036,0	1,23	6.224,5	0,89
III	Đất thương mại dịch vụ	48.235,0	7,40	12.745,9	1,81
1	Thương mại dịch vụ	20.392,0	3,13	7.060,9	1,00
2	Thương mại hỗn hợp	27.843,0	4,27	-	0,00
3	Chợ	5.685,0	0,87	5.685,0	0,81
IV	Đất cây xanh, mặt nước và thể dục thể thao	72.612,0	11,15	74.668,4	10,63
1	Cây xanh và mặt nước	59.771,0	9,17	66.617,1	9,48
2	Thể dục thể thao	12.841,0	1,97	8.051,3	1,15
V	Đất giao thông và bãi đỗ xe	220.626,0	33,87	238.593,2	33,95
1	Đường giao thông	210.306,0	32,28	221.740,4	31,55
2	Bãi đỗ xe	10.320,0	1,58	16.852,8	2,40
B	Diện tích Khu dân cư hiện trạng	24.017,0		28.247,7	
C	Diện tích đường gom QL17	15.031,0		28.255,3	
Tổng diện tích lập quy hoạch (A+B+C)		690.508,0		759.353,4	

6. Thiết kế đô thị

Công trình điểm nhấn kiến trúc tại cửa ngõ Khu đô thị là các công trình thương mại dịch vụ quy mô lớn, chiều cao từ 12 - 15 tầng và các công trình nhà ở liên kế kết hợp với thương mại dịch vụ hợp khối chiều cao 5 - 7 tầng bố trí dọc trục đường QL17, mật độ xây dựng đảm bảo quy chuẩn, hình thức kiến trúc hiện đại.

Các công trình công cộng, y tế, trường học với chiều cao 3 - 5 tầng với mật độ xây dựng tối đa 40% (chiều cao khối lớp học trường mầm non thiết kế theo quy chuẩn).

Tổ hợp các công trình nhà ở xã hội cao tầng tập trung, mật độ xây dựng đảm bảo quy chuẩn, chiều cao công trình 10 tầng là điểm kết hướng nhìn từ QL17 vào Khu đô thị.

Các công trình nhà ở liên kế chiều cao 4 - 6 tầng, mật độ xây dựng theo quy định, nhà ở biệt thự mật độ xây dựng tối đa 50%, chiều cao 3 - 4 tầng được bố trí đan xen khu cây xanh với giải pháp thiết kế tiện nghi, khai thác các yếu tố truyền thống (như hình thái kiến trúc, vật liệu thân thiện môi trường) kết hợp bố trí hài hòa cảnh quan sân vườn ngoài nhà góp phần cảnh quan chung của đô thị.

Khu dân cư hiện trạng được nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kết nối với hệ thống giao thông chung đô thị, bổ sung các công trình hạ tầng xã hội: Quy hoạch công viên cây xanh, công trình công cộng, bãi đỗ xe xung quanh khu dân cư cũ làm vùng đệm chuyển tiếp giữa khu dân cư cũ và mới, tạo cảnh quan, môi trường đô thị.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Theo quy định hiện hành.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Các hệ thống đường ống, đường dây bố trí ngầm trong tuynel kỹ thuật, hào kỹ thuật và công cấp kỹ thuật gồm: Cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, ống dẫn khí, ga (nếu có).

a) San nền: Cao độ san nền hoàn thiện trung bình từ +4,2m đến +5,82m (theo cao độ nhà nước); khu vực san nền đảm bảo nguyên tắc nước mặt tự chảy; hướng thoát nước mưa về phía kênh Đại Quảng Bình.

b) Quy hoạch giao thông

- Mặt cắt 1-1 rộng 61,0m = 6,0m + 10,5m + 28,0m + 10,5m + 6,0m;
- Mặt cắt 2-2 rộng 26,0m = 4,0m + 8,0m + 2,0m + 8,0m + 4,0m.
- Mặt cắt 3-3 rộng 22,0m = 4,0m + 14,0m + 4,0m;
- Mặt cắt 4-4 rộng 15,5m = 4,0m + 7,5m + 4,0m;
- Mặt cắt 5-5 rộng 15,0m = 4,0m + 7,0m + 4,0m;
- Mặt cắt 6-6 rộng 9,0m = 2,0m + 5,0m + 2,0m;
- Mặt cắt 7-7 (QL17) rộng 42,0m = 6,0m + 7,5m + 4,0m + 16,5m + 8,0m;
- Mặt cắt 8-8 rộng 22,0m = 5,0m + 12,0m + 5,0m;
- Mặt cắt 9-9 rộng 23,0m = 4,0m + 15,0m + 4,0m;
- Mặt cắt 10-10 rộng 17,0m = 4,0m + 9,0m + 4,0m.
- Bãi đỗ xe: Bố trí 13 bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 16.852,8 m².

c) Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Được xác định trong bản đồ "Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng" được duyệt kèm theo.

d) Cấp điện: Tổng công suất khoảng 19.430kVA; nguồn cấp điện từ tuyến đường điện cao thế 110Kv trong khu vực.

e) Cấp nước: Tổng lưu lượng khoảng 4.433,46m³/ngày đêm; nguồn nước từ Trạm cấp nước của Khu vực theo Quy hoạch chung đô thị Hồ và phụ cận được duyệt.

f) Thoát nước thải

Tổng lưu lượng thoát nước thải khoảng 2.963,74m³/ngày đêm.

Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước thải riêng, nước mưa riêng. Nước thải thu gom về trạm xử lý nước thải tại Khu công nghiệp để xử lý đạt quy chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường.

h) Thoát nước mưa: Nước mưa thoát vào hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch, sau đó thoát ra kênh tiêu Đại Quảng Bình. Khu dân cư hiện trạng thôn Ấp Khám đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng đảm bảo tránh tình trạng ngập úng.

i) Chất thải rắn: Tổng nhu cầu thu gom, xử lý chất thải rắn khoảng 15,0 tấn/ngày đêm; chất thải rắn được phân loại tại nguồn để tái chế, thu gom về nhà máy xử lý tại khu vực huyện Thuận Thành.

j) Thông tin liên lạc: Tổng nhu cầu thuê bao 4.800 thuê bao; nguồn cấp từ trạm BTS địa phương.

9. Đánh giá môi trường chiến lược

Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường gồm:

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Cấm xả thải không qua xử lý trực tiếp ra môi trường.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly Khu công nghiệp và cây xanh Khu đô thị.

Sử dụng đất hợp lý theo kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Bảo vệ và hồi phục môi trường sinh thái; giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

Các dự án đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật. Kiểm soát và có giải pháp giảm thiểu các tác động khi triển khai xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

Điều 2: Giao Sở Xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ: Phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Quý Bắc Ninh, UBND huyện Thuận Thành, UBND xã Gia Đông tổ chức công bố công khai và cắm mốc giới theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Công thương, UBND huyện Thuận Thành, UBND xã Gia Đông và các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ quyết định thực hiện.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / 

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- TT TU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.XDCB, NNTN, CVP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tiến Nhưng