

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 620 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 02 tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đông Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; 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; 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 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 17/10/2018;

Căn cứ Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 558/QĐ-TTg ngày 15/5/2019;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh số: 782/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu phía đông bắc thị trấn Chờ, huyện Yên Phong; 2067/QĐ-UBND ngày 07/11/2018 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đông Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong; 315/QĐ-UBND ngày 30/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ QHCT Khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đông Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong;

Xét đề nghị của Liên danh HTPT-Văn Phú 1 tại các Tờ trình số 21/TTr-LD ngày 23/8/2019 và số 25/TTr-LD ngày 10/9/2019; Báo cáo thẩm định số 252/BCTĐ-SXD ngày 20/9/2019 của Sở Xây dựng Bắc Ninh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở công nhân và thương mại, dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đông Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong với những nội dung sau:

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

a) Phạm vi nghiên cứu, ranh giới: Tại xã Đông Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong; cụ thể theo hồ sơ bản vẽ quy hoạch kèm theo.

b) Quy mô quy hoạch:

- Diện tích: Khoảng 6,645ha.
- Dân số dự kiến: Khoảng 3.500 người.

2. Mục tiêu, tính chất

Là khu nhà ở xã hội và khu thương mại, dịch vụ với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ đáp ứng nhu cầu cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

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

- Khu nhà ở công nhân và thương mại dịch vụ khu công nghiệp tại xã Đông Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong tổ chức thành các khu đất chức năng chính: Công trình công cộng (trường mầm non), thương mại dịch vụ, cây xanh cảnh quan - thể dục thể thao, giao thông hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Đất xây dựng nhà ở xã hội: Nhà ở xã hội gồm 07 khối nhà, chiều cao công trình từ 12 đến 15 tầng được xác định là các công trình điểm nhấn chính về chiều cao tạo dựng cảnh quan đô thị cho dự án; Khu nhà ở thương mại liền kề (được hưởng ưu đãi theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) với chiều cao từ 5 đến 6 tầng bố trí nằm dọc trên tuyến đường nối ĐT.295 đi cầu Đông Xuyên.

- Đất công trình công cộng: Trường mầm non chiều cao tối đa 3 tầng được bố trí hài hòa nằm tại khoảng giữa dự án liên kết với khu cây xanh tập trung, khu thể dục thể thao tạo nên sự kết nối không gian nhằm khai thác hiệu quả cảnh quan môi trường cho dự án.

- Đất cây xanh cảnh quan - thể dục thể thao: Cây xanh cảnh quan tập trung và đất thể dục thể thao được bố trí tại trung tâm của dự án đảm bảo diện tích theo quy chuẩn, cải thiện môi trường, đảm bảo bán kính phục vụ và nâng cao chất lượng sống của cư dân trong khu quy hoạch.

- Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ nằm phía đông bắc khu đất, phục vụ nhu cầu giao lưu trao đổi hàng hóa cho cư dân và khu vực lân cận.

- Đất công trình giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đồng bộ, đảm bảo tiện ích của khu nhà ở.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

S T T	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chiều cao công trình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Theo Hợp đồng Dự án (m ²)	Theo QCVN 01:2008/BXD (m ²)
1	Đất xây dựng công trình công cộng	MN	2.627,30	3,95	40	2-3	1,0-1,5	2.740,5 (tính cho 3600 người)	2.625 (theo quy hoạch khoảng)

	(trường mầm non)								3500 người)
2	Đất cây xanh, thể dục thể thao		6.528,24	9,82					
-	Đất cây xanh cảnh quan	CX	3.527,92	5,30	-	-	-	2.589,3	≥ 3.500 (1m2/người)
-	Đất thể dục thể thao	TDTT	3.000,32	4,52	10	1-2	-	1.519,7	≥ 3.000
3	Đất ở		30.283,80	45,57					
-	Đất nhà ở thương mại	OTM	6.014,44	9,05				6.235,8	
		OTM-01	3.254,95		88	5-6	4,0-5,0		
		OTM-02	2.759,49		88	5-6	4,0-5,0		
-	Đất nhà ở xã hội	OXH	24.269,36	36,52				27.016,1	
		OXH-01	18.404,61		40	12-15	5,0-6,0		
		OXH-02	5.854,75		60	12-15	7,0-9,0		
4	Đất giao thông		20.916,44	31,48				13.800,60	
-	Bãi đỗ xe	P	443,21	0,67				442,40	
-	Đất đường giao thông		20.473,23	30,81				13.443,6	
5	Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ	TM	6.098,03	9,18	60	4-8	3,0-5,0	6.098	
Tổng diện tích quy hoạch			66.453,81	100,00				60.000	

Tổng diện tích quy hoạch tăng khoảng 6.450m² do mở rộng ranh giới phía đông nam đến đường giao thông hiện trạng, đưa tuyến đường gom của tuyến đường lên cầu Đông Xuyên vào trong ranh giới quy hoạch để đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch.

5. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý

a) Thiết kế đô thị: Các chỉ tiêu quy hoạch về chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình, khoảng cách giữa các dãy nhà, diện tích đỗ xe cho các tòa nhà chung cư xã hội yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Công trình điểm nhấn kiến trúc gồm các công trình: Nhà thương mại, dịch vụ cao từ 4 đến 8 tầng, các tòa nhà chung cư gồm 7 khối nhà cao từ 12 đến 15 tầng, mật độ xây dựng đảm bảo quy chuẩn, hình thức kiến trúc hiện đại. Trong các tòa nhà chung cư bố trí tầng hầm (hoặc tầng trệt) và bãi đỗ xe ngoài trời để xe, đảm bảo chỉ tiêu diện tích ≥ 12m² sàn để xe/100m² sàn nhà ở; bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng trong từng tòa nhà.

- Trường mầm non với chiều cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40% (chiều cao khối lớp học trường mầm non thiết kế theo quy chuẩn).

- Các công trình nhà ở thương mại liền kề chiều cao 5-6 tầng, mật độ xây dựng theo quy định, giải pháp thiết kế kiến trúc hợp khối thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, hình thức kiến trúc theo hướng hiện đại.

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

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- Cao độ san nền của khu khống chế theo cao độ đường từ ĐT.295 đi cầu Đông Xuyên (đoạn tiếp giáp dự án), cao độ san nền trung bình khoảng +5,80m.

- Thoát nước mưa: Mạng lưới cống thoát nước mưa bố trí dọc theo các tuyến đường. Nước mưa được thu gom bằng các ga thu, đổ vào hệ thống cống tròn BTCT D600 ÷ D1200 sau đó thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực (tuyến cống thoát nước dọc đường đi cầu Đông Xuyên theo quy hoạch phân khu Khu phía Đông Bắc thị trấn Chờ, huyện Yên Phong).

b) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt A-A: $5,00+5,50+1,00+11,25+3,00+11,25+1,00+5,50+5,00= 48,5m$ (đường nối ĐT.295 đi cầu Đông Xuyên theo quy hoạch phân khu Khu phía Đông Bắc thị trấn Chờ, huyện Yên Phong);

+ Mặt cắt B-B: $6,00+10,50+7,00+10,50+6,00 = 40,0m$ (đường kênh Bắc theo quy hoạch phân khu Khu phía Đông Bắc thị trấn Chờ, huyện Yên Phong).

- Giao thông nội bộ: Đường trong khu vực Dự án có mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt cắt 1-1: $4,50+10,50+4,50 = 19,50m$;

+ Mặt cắt 2-2: $3,00+7,50+3,00 = 13,50m$;

+ Mặt cắt 3-3: $5,00+7,50+1,00=13,50m$ (mở rộng đường gom đường nối ĐT.295 đi cầu Đông Xuyên đoạn đi qua khu quy hoạch từ 5,50m lên thành 7,50m).

- Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe tập trung được bố trí ở phía Tây khu quy hoạch, diện tích 443,21 m².

c) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước sạch chung của khu vực. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt có đường kính D50÷D160, vật liệu ống sử dụng là ống HDPE.

- Tổng nhu cầu: Khoảng 1.075 m³/ngày đêm

- Tại các ngã 3, ngã 4 đường giao thông trên hè có tuyến ống đường kính $D \geq 90$ lắp đặt trụ cứu hoả đảm bảo theo quy chuẩn kỹ thuật.

d) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được đấu nối vào các tuyến trung thế gần với khu quy hoạch và sử dụng 04 trạm biến áp phân phối 35(22)/0,4kV. Hệ thống cấp điện hạ thế lõi đồng loại 3 pha 4 dòng Cu/XLPE/DSTA/PVC – 06/1kV được luồn trong hệ thống hào, công cấp kỹ thuật để cấp điện từ TBA đến các tủ điện; cáp sử dụng loại cáp ngầm, cách điện bằng lớp XLPE và bảo vệ cơ học bằng lớp DSTA, có chống thấm dột.

- Tổng nhu cầu: Tổng công suất lắp đặt khoảng 6.400 KVA.

- Quy hoạch hệ thống chiếu sáng: Dùng cột thép mạ kẽm nhúng nóng bát giác cần đơn. Những tuyến đường có chiều rộng lòng đường 7,5m thiết kế cột đèn cao 8m, sử dụng bóng đèn Led công suất 100W; tuyến đường có chiều rộng lòng đường 10,5m thiết kế cột đèn cao 11m, sử dụng bóng đèn Led công suất 150W, ánh sáng vàng, khoảng cách giữa các cột đèn 30÷35m; chiếu sáng sân vườn, cây xanh bằng hệ thống cột thép mạ kẽm nhúng nóng bát giác cần đơn cao 8m, sử dụng bóng đèn Led công suất 100W kết hợp với đèn led trang trí.

e) Quy hoạch thoát nước thải:

- Nước thải từ các hộ dân được xử lý qua hệ thống bể tự hoại, thu gom bằng hệ thống cống BTCT D300 rồi thoát vào hệ thống thu gom xử lý nước thải được bố trí trong khuôn viên cây xanh khu nhà ở xã hội ký hiệu OXH-01. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Tổng công suất nước thải sinh hoạt khoảng 500 (m³/ngđ).

f) Quy hoạch thông tin liên lạc

- Đấu nối với hệ thống thông tin liên lạc trong khu vực, cáp được đi trong hệ thống hào, công cấp kỹ thuật.

- Tổng số máy điện thoại cố định của khu vực khoảng 550 số.

g) Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý chất thải: Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn tại các điểm dịch vụ, công trình công cộng đều phải bố trí các thùng thu gom chất thải rắn di động; tổ chức thu gom, vận chuyển theo ngày bằng xe cơ giới đến khu xử lý tập trung đảm bảo môi trường.

h) Đánh giá tác động môi trường: Thể hiện chi tiết trong thuyết minh Đồ án quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm: Phối hợp với UBND huyện Yên Phong, UBND các xã Đông Tiến và Yên Trung tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt và cắm mốc quy hoạch; tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và các quy định pháp luật; phối hợp với các dự án liên kề để xác định ranh giới, đấu nối hạ tầng cho phù hợp.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và

Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông; Ban Quản lý các KCN tỉnh; Cục thuế tỉnh; UBND huyện Yên Phong; UBND các xã Đông Tiến và Yên Trung; Liên danh HTPT-Văn Phú 1 và các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ quyết định thực hiện. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU, TTHĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- TTHU, TTHĐND huyện Yên Phong;
- Trung tâm hành chính công tỉnh;
- Lưu: VT, CN.XDCB, KTTH, NNTN, CVP.

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



Nguyễn Tiến Như

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số CT: 2872 Quyền số: 03 SCT/BS

02 -10- 2021

PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG



Đặng Quang Hải