

Số: 714/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 17 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội tại phường Vân Dương, thành phố Bắc Ninh và xã Phương Liễu, huyện Quế Võ.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét Báo cáo thẩm định số 82/BCTĐ-SXD ngày 12/4/2018 của Sở Xây dựng về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết khu nhà ở xã hội tại phường Vân Dương, thành phố Bắc Ninh và xã Phương Liễu, huyện Quế Võ,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu nhà ở xã hội tại phường Vân Dương thành phố Bắc Ninh và xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, với những nội dung sau:

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

a. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới và quy mô quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch theo sơ đồ bản vẽ kèm theo; phía nam giáp đường QL18;

b. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích khoảng 5,86 ha.

- Dân số: Tối đa khoảng 2.900 người.

2. Tính chất

Là khu nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ.

3. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phân khu chức năng và thiết kế đô thị.

a. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Bố trí 02 cụm các công trình nhà ở xã hội cao tầng (chiều cao từ 12, 15 và 18 tầng) làm điểm nhấn chính của dự án, các công trình thấp tầng, không gian cây xanh bố trí xung quanh và xen kẽ đảm bảo hài hòa cảnh quan và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Cụm các công trình công cộng tổ chức tại phía bắc dự án gồm: Trường mầm non (diện tích khoảng 3.738 m²), nhà văn hóa (diện tích khoảng 1.006 m²), thể dục thể thao (diện tích 3.011 m²) đáp ứng yêu cầu sử dụng của khu nhà ở.

- Công trình nhà ở thương mại liên kết: Tại vị trí phía tây nam, mỗi lô bề rộng 8 m, dài 22 m, chiều cao xây dựng 6 tầng và 01 tầng mái; tại vị trí nằm giáp đường đi xã Kim Chân, mỗi lô rộng 5 m, dài 15 m, chiều cao xây dựng 5 tầng. Kiến trúc các công trình thương mại thiết kế hiện đại, sơn màu sáng hài hòa với cảnh quan khu vực.



- Tổ chức khu cây xanh tập trung tại vị trí trung tâm dự án, nằm giữa khu nhà chung cư cao tầng; cây xanh theo các tuyến đường giao thông, đường dạo; phía tây dự án tổ chức dải cây xanh giáp với ranh giới kênh tiêu tạo thành hành lang xanh.

- Hệ thống giao thông chính của khu là trục đường kết nối với đường đi xã Kim Chân với mặt cắt 14,5m; các tuyến giao thông nội khu với mặt cắt lòng đường khoảng 5 m đến 6 m đảm bảo lưu thông và yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Trong khu vực quy hoạch tổ chức khu đất hạ tầng kỹ thuật nằm giáp khu đất nhà văn hóa, đất thể thao, dự kiến sẽ bố trí bể nước phòng cháy chữa cháy chung và một số hạng mục phụ trợ.

- Cây xanh được lựa chọn về chủng loại, bố trí phù hợp với các khu chức năng.

b. Phân khu chức năng

- Khu chức năng công cộng tại phía bắc dự án, bao gồm: Trường mầm non; khu thể dục thể thao; khu nhà văn hóa;

- Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại bố trí tại 02 khu vực; các tòa nhà ở xã hội cao tầng (từ 12 đến 18 tầng); các căn chung cư có diện tích từ 35 đến dưới 70 m²; tầng hầm để xe và bố trí hạ tầng kỹ thuật cho tòa nhà đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, tầng dịch vụ thương mại, tầng dành cho hoạt động cộng đồng.

- Các khu nhà ở thương mại liên kế bố trí tại các mặt đường lớn, đảm bảo hướng tiếp cận và an toàn giao thông.

- Khu cây xanh cảnh quan tập trung tại vị trí trung tâm khu vực dự án, gồm cây xanh bóng mát (cây lấy gỗ), trồng cỏ, cây bụi, cây xanh tiểu cảnh tạo điểm nhấn và cảnh quan.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất			
STT	Các khu chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	0,10	1,72
2	Đất xây dựng trường mầm non	0,37	6,37
3	Đất cây xanh	0,59	10,09
4	Đất thể dục thể thao	0,30	5,14
5	Đất xây dựng nhà ở xã hội	2,86	48,74
6	Đất xây dựng nhà ở thương mại liên kế	0,71	12,19
7	Bãi đỗ xe	0,07	1,26
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,04	0,69
9	Giao thông	0,81	13,80
Tổng diện tích		5,86	100,00

5. Thiết kế đô thị: Thiết kế đô thị: Là một bộ phận của Đồ án quy hoạch.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Nguyên tắc: Các hệ thống phải đi ngầm, dùng chung (hào kỹ thuật hoặc tuynel), bao gồm cấp điện, cấp nước, các đường dây thông tin, cáp quang, ống dẫn khí, ga nếu có; đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án liền kề.

a. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

+ Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng đảm bảo thoát nước triệt để và không gây ngập úng công viên, nước mặt tự chảy từ các lô đất

ra các tuyến công đặt dọc theo đường giao thông xung quanh và chảy vào các hồ ga thu nước mặt đường, sau đó thoát ra kênh Kim Đôi tại điểm đầu nối phía bắc khu vực quy hoạch.

+ San nền: Cao độ khống chế cho toàn khu vực nghiên cứu là $\geq 5,0$ m cao độ tuyến đường 41,5 m đi xã Kim Chân, độ dốc $\geq 0,1\%$ đảm bảo thoát nước tự chảy và không ngập úng; khu vực dự án san nền cục bộ theo cao độ hiện trạng từ 4,9m đến 4,95m.

b. Quy hoạch giao thông: Hệ thống đường giao thông chính, giao thông đối ngoại tuân thủ theo quy hoạch phân khu được duyệt, hệ thống đường giao thông đối ngoại được thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị.

- Hệ thống bãi đỗ xe phù hợp, thuận tiện cho việc gửi xe: Bố trí 1 bãi đỗ xe có diện tích 738m² nằm phía tây nam dự án giáp đường gom Quốc Lộ 18.

- Các mặt cắt đường:

+ Mặt cắt đường đối ngoại A - A: $41,5\text{m} = 6,0\text{m} + 29,5\text{m} + 6,0\text{m}$;

+ Mặt cắt các đường nội bộ 1 - 1: $14,0\text{m} = 3,25\text{m} + 7,5\text{m} + 3,25\text{m}$;

+ Mặt cắt 2 - 2: $12,75\text{m} - 25,18\text{m} = (2\text{m} - 14,43\text{m}) + 7,5\text{m} + 3,25\text{m}$;

+ Mặt cắt 3 - 3: 9,0 m;

c. Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Xác định trong bản đồ Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và bản vẽ thiết kế đô thị.

d. Quy hoạch cấp nước: Khu vực quy hoạch chủ yếu là nước sinh hoạt và nước tưới rửa vệ sinh công cộng; cấp nước cứu hỏa sử dụng trên các trục đường chính.

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 698 m³/ng.đ.

- Nguồn nước: Từ hệ thống cấp nước của thành phố Bắc Ninh (tuyến ống dọc đường QL.18).

e. Quy hoạch cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 6.527,6 kVA.

- Hệ thống cấp điện cho toàn khu bố trí 5 trạm biến áp 35(22)/0,4kV, gồm 2 trạm 560 KVA; 3 trạm 2x1000 KVA.

f. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu: Khoảng 1500 thuê bao.

- Nguồn cấp: Từ các công trình viễn thông trong khu vực.

g. Quy hoạch thoát nước thải:

+ Nước thải trong khu vực dự án chủ yếu là nước thải sinh hoạt, tổng lưu lượng nước thải dự kiến trong quy hoạch $Q = 569$ m³/ngày.

+ Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố và thu gom về nhà máy xử lý nước thải tập trung tại xã Kim Chân.

h. Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý chất thải: Rác thải được thu gom bằng hệ thống các thùng rác, vận chuyển tới bãi tập kết của khu vực để chuyển về khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt chung của thành phố.

i. Quy hoạch hệ thống, công cấp kỹ thuật: Bố trí hệ thống cấp kỹ thuật trên các tuyến đường để bố trí các đường dây, đường ống.

* Đồ án quy hoạch chi tiết là cơ sở để định vị, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật xây dựng các công trình, tổ chức không gian cảnh quan,...; Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và môi trường, Sở Xây dựng theo chức năng quản lý chịu trách nhiệm hướng dẫn hoàn thiện các thủ tục liên quan đến: Chủ đầu tư thực hiện dự án, mục đích sử dụng đất, đồ án phù hợp với quy hoạch chung,... đảm bảo đúng quy định.

Điều 2. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công thương; UBND thành phố Bắc Ninh, UBND phường Vân Dương, thành phố Bắc Ninh; UBND huyện Quế Võ, UBND xã Phương Liễu, huyện Quế Võ; Công ty cổ phần Cầu Ngà Bắc Ninh và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thực hiện./

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: HCTC, NNTN, CN.XDCB, CVP.



**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tiến Như