

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: **18** /QĐ-SXD

Bắc Ninh, ngày **24** tháng 01 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: **92**.....

Ngày **06** tháng **03** năm 20 **17**..

**Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở và dịch vụ
khu công nghiệp Yên Phong**

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG BẮC NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội; Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc 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 Xây dựng Quy định về hồ sơ 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 Quyết định số 34a/2015/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy định phân công phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND ngày 08/02/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn 2050;

Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Chờ và phụ cận đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 06/4/2015 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 26/10/2016; Đồ án Quy hoạch phân khu Khu phía Đông Bắc thị trấn Chờ, huyện Yên Phong (đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt nhiệm vụ tại Quyết định số 1110/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 và được Sở Xây dựng lấy ý kiến các ngành và địa phương về nội dung đồ án);

Căn cứ văn bản số 519/UBND-XDCB ngày 15/3/2016 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc khảo sát địa điểm lập Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết (QHCT) tại xã Đông Tiến và xã Yên Trung, huyện Yên Phong.

Căn cứ Quyết định số 608/QĐ-SXD ngày 30/12/2016 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt Nhiệm vụ QHCT Khu nhà ở và dịch vụ khu công nghiệp Yên Phong;

Căn cứ Biên bản lấy ý kiến nhân dân về nội dung đồ án QHCT Khu nhà ở và dịch vụ khu công nghiệp Yên Phong;

Căn cứ các văn bản tham gia ý kiến: Số 72/KH-ĐTĐG ngày 19/01/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, số 102/STNMT-CCQLĐĐ ngày 17/01/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường, số 96/SGTVT-QLCL ngày 17/01/2017 của Sở Giao thông vận tải, số 65/SNN-QLXD ngày 18/01/2017 của Sở Nông nghiệp và Phát triển



nông thôn, 55/CV-UBND ngày 16/01/2017 của UBND huyện Yên Phong, số 03/CV-UBND ngày 16/01/2017 của UBND xã Đông Tiến và văn bản tham gia ý kiến ngày 17/01/2017 của Phòng Quản lý Hạ tầng về việc tham gia ý kiến Đồ án QHCT Khu nhà ở và dịch vụ khu công nghiệp Yên Phong;

Căn cứ Thông báo kết luận số 443TB-TU ngày 23/01/2017 của Thường trực Tỉnh ủy về việc chủ trương triển khai Đồ án QHCT Khu nhà ở và dịch vụ khu công nghiệp Yên Phong; văn bản số 231/UBND-XDCB ngày 23/01/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc triển khai Đồ án QHCT Khu nhà ở và dịch vụ khu công nghiệp Yên Phong;

Xét đề nghị của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera tại tờ trình số 21/CTHT-ĐT ngày 07/01/2017 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt QHCT Khu nhà ở và dịch vụ khu công nghiệp Yên Phong, tỷ lệ 1/500 hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam lập và báo cáo thẩm định của Phòng Quy hoạch và Phát triển đô thị,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Đồ án QHCT Khu nhà ở và dịch vụ khu công nghiệp Yên Phong và Quy định quản lý quy hoạch kèm theo với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Tiến, xã Long Châu, huyện Yên Phong có ranh giới cụ thể như sau: Phía bắc giáp đường Quy hoạch Chung (lộ giới 42.0m), Thôn Ô Cách và xã Đông Tiến, phía Nam Đất ruộng ven Quốc lộ 18, phía Đông giáp Khu công nghiệp Yên Phong, phía tây giáp đất ruộng.

b) Quy mô

- Diện tích: Khoảng 19,25ha. Trong đó diện tích khu nhà ở công nhân khoảng 9,60ha, diện tích khu nhà ở thương mại và dịch vụ 9,65ha.

- Dân số: Khoảng 5.900 người.

2. Mục tiêu, tính chất quy hoạch

a) Mục tiêu

- Đáp ứng nhu cầu phát triển của khu công nghiệp Yên Phong về nhà ở công nhân, giải quyết kịp thời các nhu cầu phát triển đô thị trong khu vực một các hoàn chỉnh, đồng bộ bền vững; cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt và định hướng phát triển của địa phương.

- Khớp nối đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực xây dựng mới, hiện có, khu vực ngoại vi và các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt.

b) Tính chất quy hoạch: Là khu đô thị, dịch vụ, thương mại và nhà ở gồm nhà ở thương mại và nhà ở xã hội với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, có cảnh quan đẹp, sinh thái thân thiện môi trường.

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

a) Phân khu chức năng chính, bao gồm: Công trình công cộng, cây xanh, thể dục thể thao, y tế, nhà ở công nhân, nhà ở liền kề, nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại cao tầng và bến xe, bãi đỗ xe và được kết nối thông qua hệ thống các trục giao thông nội bộ.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Hệ thống giao thông được tổ chức trên cơ sở đầu nối với các khu vực xung quanh đã phê duyệt quy hoạch đảm bảo thuận lợi khi sử dụng và phù hợp với quy hoạch chung.

- Công trình công cộng: Trường mầm non, trường tiểu học, nhà văn hóa, trạm y tế cao 2-3 tầng mật độ xây dựng không quá 40%, cây xanh tập trung, khu thể thao và bến xe, bãi đỗ xe bố trí tại vị trí trung tâm đảm bảo bán kính phục vụ.

- Các công trình nhà ở công nhân với chiều cao từ 9 - 12 tầng bố trí giáp các công trình công cộng, công viên cây xanh và tại ngã tư nên tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan cho Khu nhà ở.

- Công trình nhà ở liền kề thiết kế kiến trúc hiện đại, đồng bộ, màu sắc thống nhất cho từng dãy phố với chiều cao từ 03 - 05 tầng.

- Công trình chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp cao từ 12-18 tầng được bố trí phía tây nam của khu tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho toàn khu.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	A	Đất nhà ở	85.209,5	44,27
1.1	OCH	Đất chung cư xã hội	42.691,3	22,18
1.2	OTM	Đất ở thương mại	32.781,2	17,04
	OTM1-OTM12	Đất ở thương mại theo 20% đất ở Khu nhà ở xã hội	10.693,2	5,56
	OTM13-OTM30	Đất ở Thương mại và dịch vụ	22.088,0	11,48
1.3	HH	Đất chung cư thương mại và dịch vụ hỗn hợp	9.737,0	5,06
2	B	Đất công cộng	13.485,0	7,00
2.1	VH	Đất văn hóa	2.666,0	1,39
2.2	GD	Đất giáo dục	10.035,0	5,21
	NT	Đất trường mầm non	3.135,0	1,63
	TH	Đất trường tiểu học	6.900,0	3,58
2.3	YT	Đất Y tế	784,0	0,41
3	CX-TT	Đất cây xanh, thể thao	33.911,5	17,62
3.1	TDTT	Đất thể thao	3.076,0	1,60
3.2	CX	Đất cây xanh	30.835,5	16,02
4	P	Đất bãi đỗ xe	3.764,2	1,96
5	GT	Đất giao thông	56.107,8	29,15
		Tổng diện tích đất	192.478,0	100,00

H.C.N

SỞ
Y DƯỢC

VH BẮC

5. Quy hoạch 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).

a) San nền, thoát nước mưa

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất. Cao độ nền thiết kế thấp nhất là 5,1m, cao nhất là 5,25m. Độ dốc là 0.2%.

- Nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc theo các trục đường quy hoạch thoát ra hệ thống mương thoát nước phía Đông dự án, giáp với khu công nghiệp Yên Phong và kênh tiêu giáp phía Tây khu đất.

b) Giao thông

- Giao thông nội bộ, bao gồm các mặt cắt:

+ Mặt cắt 1 - 1: $17,00\text{m} = 3,25\text{m} + 10,50\text{m} + 3,25\text{m}$.

+ Mặt cắt 2 - 2: $25,00\text{m} = 5,00\text{m} + 15,00\text{m} + 5,00\text{m}$.

+ Mặt cắt 3 - 3: $12,00\text{m} = 3,00\text{m} + 6,00\text{m} + 3,00\text{m}$.

- Giao thông đối ngoại là tuyến đường quy hoạch phía Bắc dự án và tuyến đường nội bộ khu công nghiệp Yên Phong phía Đông dự án bao gồm các mặt cắt:

+ Mặt cắt 4 - 4: $42,00\text{m} = 5,00\text{m} + 10,50\text{m} + 11,00\text{m} + 10,50\text{m} + 5,00\text{m}$;

+ Mặt cắt 5 - 5: $46,80\text{m} = 5,00\text{m} + 15,00\text{m} + 4,80\text{m} + 15,00\text{m} + 7,00\text{m}$.

- Bến xe, bãi đỗ xe: Diện tích 3.764,00 m² gồm 2 bãi được bố trí phía Đông và phía Tây dự án.

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

d) Cấp nước: Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước ở phía bắc dự án. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 1.550m³/ngđ.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

- Hệ thống nước thải được xây dựng độc lập với hệ thống nước mưa, hướng thoát chính là từ phía tây về trạm bơm phía đông của dự án, từ đó bơm về hố ga thoát nước của khu công nghiệp rồi tự chảy về trạm xử lý nước thải tập trung tại phía đông bắc khu công nghiệp Yên Phong. Tổng công suất nước thải khoảng 1.100m³/ngđ.

- Rác thải: Bố trí các thùng chứa rác được đặt trên vỉa hè. Chất thải rắn được phân loại thành 02 loại vô cơ và hữu cơ. Rác thải được thu gom và chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của huyện Yên Phong tại xã Tam Đa.

f) Cấp điện: Nguồn điện lấy từ trạm biến áp 110/22KV khu vực ở phía Đông Bắc dự án. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 12.200 KW.

g) Thông tin liên lạc: Cấp điện thoại sử dụng cáp đi ngầm trên vỉa hè, các đường cáp khu vực được đi ngầm và sử dụng loại cáp quang. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 5.900 thuê bao.

6. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch: Là một bộ phận phê duyệt cùng đồ án Quy hoạch chi tiết này.

Điều 2: Chủ đầu tư có trách nhiệm: Phối hợp với UBND huyện Yên Phong, UBND các xã Đông Tiến và Long Châu tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt và cấm mốc quy hoạch; phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và các quy định về xây dựng hiện hành; phối hợp với các dự án đã cấp liên kết để điều chỉnh diện tích, ranh giới, đầu nối hạ tầng và chịu trách nhiệm về số liệu cuối cùng (nếu có vướng mắc phải báo cáo cấp có thẩm quyền để kịp thời hướng dẫn giải quyết).

Điều 3. Các Phòng chuyên môn thuộc Sở Xây dựng; Chủ tịch UBND huyện Yên Phong, Chủ tịch UBND các xã Đông Tiến và Long Châu, Giám đốc Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện.

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

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- PCT TT UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Cục Thuế tỉnh;
- Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Yên Phong;
- Giám đốc, các PGĐ Sở XD;
- Lưu: VP, QLNN, QLHT, TĐ, QH.

GIÁM ĐỐC



Cao Văn Hà

