

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vạn An, thành phố Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 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 đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 187/TTr-SXD ngày 19/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vạn An, thành phố Bắc Ninh với các nội dung chủ yếu như sau:

I. Sự cần thiết và nội dung chính điều chỉnh quy hoạch

1. Sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vạn An, thành phố Bắc Ninh đã được Sở Xây dựng phê duyệt lần đầu tại Quyết định số 128/QĐ-SXD ngày 23/6/2010 và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 142/QĐ-SXD ngày 11/5/2017, đến nay đã được hơn ba năm, theo quy định tại Điều 46, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 thì đã đến thời hạn rà soát định kỳ theo quy định. Hiện nay, một phần Kênh Đông Xuân Viên nằm trong ranh giới Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Vạn An đã được ngành nông nghiệp cứng hóa để phục vụ tiêu thoát nước cho khu vực phải giữ nguyên nên cần phải nghiên cứu, điều chỉnh đồ án quy hoạch một cách tổng thể để tổ chức lại không gian, kiến trúc, cảnh quan theo hướng tích cực hơn, trong đó: Giảm diện tích đất ở, bổ sung sân luyện tập thể thao, trung tâm văn hóa – thể thao, bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật, hệ thống giao thông đối ngoại được nghiên cứu, đầu nối với hệ thống giao thông của khu vực đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển chung của đô thị.

2. Những nội dung chính điều chỉnh quy hoạch

- Dân số: Tăng từ 6.750 người lên khoảng 7.690 người; quy hoạch thêm ô đất hỗn hợp (gồm các chức năng: Thương mại, dịch vụ, văn phòng và có chức năng nhà ở chung cư), trong dự báo dân số tính cả dân số tạm trú, dân số lưu trú và khách vắng lai được quy đổi theo quy định của quy chuẩn) dẫn đến tăng dân số.

- Tổ chức quy hoạch lại không gian kiến trúc cảnh quan của toàn bộ khu đô thị, các chức năng và hệ thống giao thông nội bộ trong khu đô thị theo hướng hợp lý hơn; xác định rõ chức năng đất công trình thủy lợi; bổ sung hệ thống quảng trường, trung tâm văn hóa – thể thao đất hạ tầng kỹ thuật khác để bố trí đáp ứng chỉ tiêu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD (viết tắt là QCVN 01:2019/BXD).

- Quy hoạch đa dạng các loại nhà ở (nhà ở liên kề, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, nhà ở có sân vườn, ...) và thay đổi thiết kế mẫu nhà cho phù hợp với không gian đô thị; tỷ lệ đất ở xã hội đảm bảo tối thiểu 20% theo quy định.

II. Nội dung của đồ án điều chỉnh quy hoạch.

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

a) Phạm vi nghiên cứu, ranh giới: Tại phường Vạn An và phường Hòa Long, thành phố Bắc Ninh, vị trí và ranh giới cụ thể theo hồ sơ bản vẽ quy hoạch kèm theo.

b) Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích: Khoảng 360.557,47m² (~ 36,06ha).

- Dân số: Khoảng 7.690 người.

2. Mục tiêu, tính chất: Là khu đô thị mới hiện đại, cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, có điểm nhấn đô thị, mật độ dân số thấp, là khu đô thị có môi trường sống chất lượng cao và phát triển bền vững.

3. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu quy hoạch

a) Ưu điểm: Khu quy hoạch có điều kiện thuận lợi về vị trí, nằm tại vị trí nút giao đường H và đường Lạc Long Quân; có đường Âu Cơ là trục chính đô thị đi qua ranh giới lập quy hoạch; đồng thời khu quy hoạch có địa hình bằng phẳng, nền địa chất ổn định, thuận lợi cho phát triển dự án khu nhà ở.

b) Nhược điểm: Tuyến đường H chưa được xây dựng (đang trong quá trình thực hiện các bước đầu tư xây dựng) nên việc tiếp cận, đấu nối với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật chung hiện trạng của khu vực còn hạn chế.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

Khu đô thị Vạn An, thành phố Bắc Ninh được quy hoạch với đầy đủ chức năng, công trình công cộng - dịch vụ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở và các nhóm nhà ở với các chức năng cụ thể như sau:

- Khu công viên cây xanh, hồ nước kết hợp với quảng trường và khu trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ đóng vai trò là trung tâm khu đô thị, là khu vực không gian mở, điểm nhấn đô thị với công trình hỗn hợp cao tầng (25÷30 tầng) nằm trọng tâm tại trục đường H và đường Lạc Long Quân.

- Các khu nhà ở biệt thự, nhà ở liên kề được bố trí đan xen với các công trình công cộng (công trình giáo dục được quy hoạch theo mô hình trường liên cấp), khu

cây xanh.

- Khu đất xây dựng nhà ở xã hội cao tầng (15÷20 tầng) được quy hoạch tại phía tây bắc của khu đô thị.

- Sân chơi nhóm nhà ở và bãi đỗ xe được bố trí tại các nhóm nhà ở (trong các tòa nhà ở xã hội và công trình hỗn hợp bố trí tầng hầm để xe, đảm bảo quy chuẩn, bãi đỗ xe tiếp giáp đường Lạc Long Quân được quy hoạch là bãi đỗ xe thông minh, hiện đại với chiều cao tối đa 5 tầng), đảm bảo bán kính phục vụ và nhu cầu sử dụng của khu đô thị. Trong các công trình nhà ở xã hội và công trình hỗn hợp cao tầng có bố trí các tiện ích hạ tầng xã hội (trường mầm non, sinh hoạt cộng đồng,...) đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đồng bộ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn, đảm bảo tiện ích của khu đô thị (bố trí các điểm trung chuyển CTR sinh hoạt tại các vị trí cây xanh, ít ảnh hưởng tới cảnh quan và môi trường đô thị).

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 142/QĐ-SXD		Phương án điều chỉnh		Chênh lệch (m ²)	Chỉ tiêu quy hoạch			
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích m ²	Tỷ lệ (%)		Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chiều cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa	Dân số
1	Đất ở	141.081,12	39,13	107.923,47	29,93	-33.157,65				
1.1	Đất ở biệt thự	63.166,55	17,52	25.556,69	7,09	-37.609,86	Theo bảng 2.8 QCVN 01:2019 /BXD	3 ÷ 4	2,8	2.800
1.2	Đất ở liền kề	53.300,39	14,78	34.345,89	9,53	-18.954,50		5 ÷ 7	7,0	
1.3	Đất ở hỗn hợp thấp tầng	-	-	26.205,00	7,27	26.205,00		6 ÷ 8	7,0	
1.3	Đất nhà ở xã hội	24.614,18	6,83	21.815,89	6,05	-2.798,29	47	15 ÷ 20	9,40	3.310
2	Đất hỗn hợp (công trình sử dụng hỗn hợp: Thương mại, dịch vụ, văn phòng, chung cư,...)	-	-	43.357,93	12,02	43.357,93	45	25 ÷ 30	13,0	1.580
3	Đất công cộng	19.316,56	5,36	17.410,86	4,83	-1.905,70				
3.1	Đất giáo dục	17.322,92	4,80	14.130,00	3,92	-3.192,92	40	3 ÷ 5	2,0	
3.2	Đất y tế	1.993,64	0,55	3.280,86	0,91	1.287,22	40	3 ÷ 7	2,8	
4	Đất thương mại, dịch vụ	12.898,47	3,58	2.089,46	0,58	-10.809,01	80	3 ÷ 7	5,6	
5	Đất cây xanh, trung tâm văn hoá - thể thao	41.230,09	11,44	44.256,16	12,27	3.026,07				
5.1	Đất cây xanh, mặt nước	39.277,43	10,89	31.277,56	8,67	-7.999,87	5	1	0,05	
5.2	Sân luyện tập thể thao	1.952,66	0,54	3.020,07	0,84	1.067,41	10	1	0,1	

5.3	Đất trung tâm văn hoá - thể thao, quảng trường và sân chơi nhóm nhà ở			9.958,53	2,76	9.958,53	40	1÷3	2,0	
6	Đất giao thông	141.816,73	39,33	129.716,90	35,98	-12.099,83				
6.1	Đất giao thông đối ngoại	20.112,50	5,58	37.631,48	10,44	17.518,98	-	-	-	
6.2	Đất giao thông nội bộ	121.704,23	33,75	92.085,42	25,54	-29.618,81	-	-	-	
7	Bãi đỗ xe	4.214,50	1,17	8.514,82	2,36	4.300,32	60	5	3,0	
8	Đất kênh mương thủy lợi	-	-	1.523,13	0,43	1.523,13	-	-	-	
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	-	-	5.094,91	1,41	5.094,91	-	-	-	
10	Đất nghĩa trang hiện trạng	-	-	669,83	0,19	669,83	-	-	-	
	TỔNG CỘNG	360.557,47	100,00	360.557,47	100,0	-				

Khoảng lùi công trình được quy định cụ thể tại bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật trong hồ sơ đồ án.

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 đảm bảo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng.

- Công trình điểm nhân kiến trúc gồm tòa nhà hỗn hợp cao tối đa 30 tầng và nhà ở xã hội có chiều cao tối đa 20 tầng.

- Thiết kế các công trình nhà văn hóa, trường học, nhà ở thấp tầng theo hình thức kiến trúc hiện đại, kết hợp với không gian cây xanh, mặt nước tạo kiến trúc cảnh quan sinh động cho khu đô thị.

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

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Nguyên tắc: Hệ thống đường dây, đường ống phải đi ngầm, dùng chung hệ thống hào, công cấp kỹ thuật bao gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, cấp quang, ống dẫn khí (nếu có).

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- Cao độ san nền từ +4,5m (theo hệ mốc cao độ Nhà nước, khi thực hiện dự án yêu cầu khảo sát hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh để xác định cao độ thiết kế, đảm bảo đầu nổi hạ tầng cho phù hợp).

- Hệ thống thoát nước mưa: Được thiết kế hệ thống thoát nước riêng, mạng lưới đường cống thoát nước mưa được bố trí dọc các tuyến đường giao thông, nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu nước trực tiếp, đổ vào hệ thống thoát nước chung của thành phố tại đường Âu Cơ và hồ nước theo quy hoạch.

b) Quy hoạch giao thông

- Mở rộng đường Âu Cơ đoạn từ đường H đến nút giao trung tâm khu đô thị với mặt cắt ngang điển hình 1 – 1 rộng $48,0\text{m} = 6,0\text{m} + 7,5\text{m} + 3,0\text{m} + 15,0\text{m} + 3,0\text{m} + 7,5\text{m} + 6,0\text{m}$.

- Đường cấp khu vực gồm các mặt cắt ngang điển hình như sau: Mặt cắt 2 – 2 rộng $27,0\text{m} = 6,0\text{m} + 15,0\text{m} + 6,0\text{m}$; mặt cắt ngang 3 – 3 rộng $25,0\text{m} = 5,0\text{m} + 15,0\text{m} + 5,0\text{m}$; mặt cắt ngang điển 4 – 4 rộng $22,5\text{m} = 6,0\text{m} + 10,5\text{m} + 6,0\text{m}$.

- Giao thông nội bộ gồm các mặt cắt ngang điển hình như sau: Mặt cắt 5 – 5 rộng $16,0\text{m} = 4,25\text{m} + 7,5\text{m} + 4,25\text{m}$; mặt cắt 6 – 6 rộng $15,5\text{m} = 4,0\text{m} + 7,5\text{m} + 4,0\text{m}$; mặt cắt 7 – 7 rộng $13,5\text{m} = 3,0\text{m} + 7,5\text{m} + 3,0\text{m}$.

- Bãi đỗ xe: Trong toàn dự án bố trí các bãi đỗ xe được phân bố trong các khu vực chức năng của dự án để phục vụ nhu cầu khu đô thị, ngoài ra trong từng khu chức năng dịch vụ, trong các khu đất nhà ở xã hội, khu đất sử dụng hỗn hợp đều phải bố trí chỗ đỗ xe ngoài trời, chỗ đỗ xe trong tầng hầm đảm bảo nhu cầu sử dụng và chỉ tiêu theo quy chuẩn trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

c) Quy hoạch cấp nước: Dự kiến nguồn cấp nước cho dự án được đầu nối từ hệ thống cấp nước của thành phố trên đường Âu Cơ và tuyến đường H, trên đó bố trí hệ thống trụ cứu hỏa. Tổng nhu cầu cấp nước của khu đô thị khoảng $3.411,06\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

d) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện cấp cho khu dự án đầu nối vào lưới điện trung thế 22kV hiện trạng phía Bắc dự án; tổng công suất khoảng $16.988,80\text{ kVA}$.

- Hệ thống chiếu sáng đường bằng các cột đèn đặt trên vỉa hè, khu vực cây xanh và nội bộ trong khu nhà ở,... tổ chức chiếu sáng kết hợp trang trí với thiết kế hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan.

e) Quy hoạch thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý, thu gom riêng bằng hệ thống cống, đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của thành phố Bắc Ninh. Tổng lưu lượng thoát nước thải khoảng $2.418,81\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

f) Quy hoạch thông tin liên lạc, công cấp kỹ thuật: Trên hè đường và tại các nút giao thông, bố trí hệ thống hào, cống cấp kỹ thuật và các hố ga kỹ thuật để ngâm hóa đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp điện, thông tin liên lạc,... và dự kiến các đường dây, đường ống trong tương lai). Quy hoạch các cột, trạm BTS theo tiêu chuẩn gắn với các tòa nhà cao tầng để xây dựng khu đô thị thông minh với khoảng các mắt lưới các trạm BTS khoảng $350\text{m} - 500\text{m}$.

g) Quy hoạch hệ thống thu gom chất thải rắn sinh hoạt, nhà vệ sinh công cộng: Bố trí các điểm trung chuyển thu gom chất thải rắn sinh hoạt tại các vị trí cây xanh, đảm bảo khoảng cách, đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị; chất thải rắn được tập kết để vận chuyển đến các cơ sở xử lý chất thải rắn tập trung của địa phương theo quy định. Bố trí các điểm vệ sinh công cộng trong các công trình công cộng như khu cây xanh, bãi đỗ xe, nhà ở xã hội... đảm bảo vệ sinh môi trường và thiết kế phù hợp với kiến trúc cảnh quan của đô thị.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Khu vực phát triển đô thị chủ yếu là đất nông nghiệp, đường nội đồng,... nên ít bị ảnh hưởng. Trong giai đoạn thi công xây

dụng tác động ảnh hưởng tới môi trường với các nguồn gây ô nhiễm môi trường từ hoạt động xây dựng. Dự án sau khi đầu tư xây dựng xong sẽ làm tăng môi trường sinh thái cho khu vực, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong khu dân cư cũ, cụ thể được thể hiện chi tiết trong thuyết minh Đồ án quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

7. Danh mục ưu tiên đầu tư, nguồn lực để thực hiện và danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

a) Danh mục ưu tiên đầu tư:

- Ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình khung hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển khu đô thị cũng như đảm bảo kết nối với các khu vực lân cận.

- Các công trình hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương cũng như vấn đề an sinh xã hội cho người dân.

- Các công trình nhà ở, thương mại, dịch vụ, tòa nhà hỗn hợp,...

b) Nguồn lực thực hiện

- Nguồn vốn nhà đầu tư, các nguồn viện trợ, đầu tư của các tổ chức trong và ngoài nước.

- Khai thác tốt hệ thống hạ tầng đô thị hiện hữu, đẩy mạnh khai thác quỹ đất, tài nguyên của địa phương và các nguồn khác để tạo vốn xây dựng hệ thống hạ tầng.

- Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp đặc điểm của địa phương và môi trường đầu tư hấp dẫn nhằm thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia vào quá trình xây dựng phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch.

c) Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

- Công trình giáo dục: Trường mầm non, trường liên cấp (tiểu học và trung học cơ sở).

- Công trình công cộng: Công trình y tế, trung tâm văn hóa – thể thao, sân luyện tập, công trình thương mại, dịch vụ.

- Công trình nhà ở: Nhà ở thấp tầng, nhà ở biệt thự, nhà ở hỗn hợp, nhà ở thu nhập thấp cao tầng.

- Công trình hỗn hợp điểm nhấn cao tầng.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông,...

8. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tập đoàn Dabaco Việt Nam.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. UBND thành phố Bắc Ninh, UBND phường Vạn An, UBND phường Hòa Long phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, cắm mốc giới quy hoạch và các bước tiếp theo đảm bảo quy định của pháp luật. Giao UBND thành phố Bắc Ninh phối hợp với các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, doanh nghiệp và các đơn vị có liên quan hoàn thiện các thủ tục về đất đai, đầu tư của dự án đảm bảo các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai và các quy định khác có liên quan.

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; UBND thành phố Bắc Ninh; UBND phường Vạn An và UBND phường Hòa Long; Công ty cổ phần tập đoàn Dabaco Việt Nam và các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: XDCEB, TNMT, LĐVP;
- Lưu: VT, XDCEB.

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

Đào Quang Khải