

Số: 360/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 18 tháng 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000
Khu vực Tam Sơn - Trương Giang, thị xã Từ Sơn (Phân khu số 7)**

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 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung (QHC) đô thị Bắc Ninh đến năm 2045;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 01/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 về việc hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 về việc quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: Số 05/2021/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh; số 1620/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu (QHPK) tỷ lệ 1/5.000 khu vực Tam Sơn - Trương Giang, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Kết luận số 825-KL/TU ngày 14/8/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về điều chỉnh Nhiệm vụ QHPK đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Tam Sơn - Trương Giang, thành phố Từ Sơn (Phân khu số 7), tỉnh Bắc Ninh và văn bản số 425-CV/BCSD ngày 17/8/2023 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh về việc thực hiện Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 825-KL/TU ngày 14/8/2023;



Xét đề nghị của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh tại Tờ trình số 46/TTr-BĐT ngày 31/7/2023, của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số: 10/BCTĐ-SXD ngày 31/7/2023 và 36/BCTĐ-SXD ngày 15/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ QHPK tỷ lệ 1/5.000 Khu vực Tam Sơn - Tương Giang, thị xã Từ Sơn với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án QHPK đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Tam Sơn - Tương Giang, thành phố Từ Sơn (Phân khu số 7).

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới: Bao gồm phần lớn diện tích tự nhiên các phường Tam Sơn - Tương Giang, thành phố Từ Sơn.

(Ranh giới cụ thể theo bản đồ ranh giới, phạm vi lập quy hoạch kèm theo)

b) Quy mô lập quy hoạch: Xác định theo ranh giới phân khu theo Đồ án điều chỉnh QHC đô thị Bắc Ninh đến năm 2045 được phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 (viết tắt là QHC đô thị Bắc Ninh) khoảng 1105,08 ha (giảm khoảng 309,27 ha).

(Quy mô cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập đồ án QHPK, phù hợp với QHC đô thị Bắc Ninh)

3. Tính chất quy hoạch:

- Trung tâm thể thao, thương mại phục vụ các đô thị công nghiệp.

- Hành lang sinh thái dọc sông Ngũ Huyện Khê gắn với bảo tồn các không gian văn hóa, lịch sử, khu phố hiện có,... cung cấp các dịch vụ sinh thái cho các khu vực phát triển đô thị.

4. Dự báo quy mô dân số, các khu chức năng chính và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Dự báo quy mô dân số: Khoảng 61.820 người (trong đó dân số hiện trạng khoảng 28.870 người; Nhiệm vụ QHPK được phê duyệt khoảng 56.000 người, điều chỉnh do cập nhật dự báo dân số theo QHC đô thị Bắc Ninh).

(Quy mô cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập đồ án QHPK, phù hợp với QHC đô thị Bắc Ninh)

b) Các khu chức năng chính:

- Là khu vực có những khu chức năng cấp đô thị: Khu công trình công cộng; khu công viên cây xanh, sinh thái, thể dục thể thao; khu trung tâm văn hoá, du lịch, dịch vụ thương mại và đô thị công nghiệp...

- Cải tạo chỉnh trang, bảo tồn và phát huy các không gian làng xóm cũ trong đô thị nhằm khai thác những giá trị cảnh quan, sinh thái và văn hoá, lịch sử tạo môi trường sống đạt được các tiêu chí đô thị hiện đại.

- Các khu chức năng khác sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án QHPK, phù hợp với định hướng QHC đô thị Bắc Ninh.

c) Dự kiến các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD, QCVN 07: 2016/BXD, đáp ứng định hướng theo QHC đô thị Bắc Ninh, đảm bảo theo Tiêu chuẩn đô thị loại I, cụ thể:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất dân dụng	m ² đất/người	≥ 45
2	Đất đơn vị ở	m ² đất/người	≥ 15
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	m ² đất/người	Theo Bảng 2.3 QCVN 01:2021/BXD
B	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông		
	- Diện tích đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) đến cấp đường khu vực	% diện tích đất xây dựng khu đô thị	≥ 13
	- Bãi đỗ xe tĩnh	m ² /người	≥ 1
2	Cấp nước		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người - ngày đêm	140
	- Nước phục vụ công cộng (Qcc)	% * Qsh	10
	- Nước tiêu thụ công nghiệp dịch vụ trong đô thị (Qcndv)	% * Qsh	8
	- Nước khu công nghiệp (nếu có) (Qkcn)	m ³ /ha - ngày đêm	20-40
	- Nước thất thoát (Qtt)	%*(Qsh+Qcc+Qcndv+Qkcn)	<12
	- Nước cho yêu cầu riêng của nhà máy	%*(Qsh+Qcc+Qcndv+Qkcn+Qtt)	4
3	Cấp điện		
	- Điện sinh hoạt	w/người	700
	- Điện công cộng, dịch vụ	% * Điện sinh hoạt	40 (Chỉ tiêu cụ thể theo Bảng 2.28 QCVN 01:2021/BXD)
	- Điện sản xuất công nghiệp, kho tàng (nếu có)	kW/ha	Theo Bảng 2.29 QCVN 01:2021/BXD
4	Thoát nước thải và VSMT		
4.1	Thoát nước thải.	% * Chỉ tiêu cấp nước	≥ 80%
4.2	Thu gom chất thải rắn	kg/người - ngày đêm	1,3

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu lập đề án quy hoạch đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chỉ tiêu đô thị loại I và QHC khu vực).

5. Yêu cầu, nguyên tắc và nội dung nghiên cứu lập quy hoạch:

5.1. Các yêu cầu chung:

- Thực hiện theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành (QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2016/BXD) và các quy định pháp luật liên quan.

- Phù hợp với định hướng QHC đô thị Bắc Ninh.

- Quy hoạch phải đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai.

5.2. Một số yêu cầu, phân khu chức năng, định hướng quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Về phân tích đánh giá hiện trạng:

- Tổng hợp hiện trạng, phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT); nhận dạng đặc điểm tự nhiên, cảnh quan sinh thái đô thị, hiện trạng dân cư, tỷ lệ dân số lao động; đánh giá lịch sử phát triển, văn hóa xã hội, những tác động môi trường văn hóa lịch sử đến đời sống, kinh tế, xã hội tại khu vực quy hoạch; xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị, đề xuất các chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển; xác định các vấn đề tồn tại, các vấn đề chính cần phải nghiên cứu, giải quyết trong quá trình lập đồ án quy hoạch.

- Rà soát các dự án đã được phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương; phân tích làm rõ các nội dung mới được cập nhật, bổ sung trong QHC đô thị Bắc Ninh liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Khai thác được tối đa các ưu điểm, lợi thế và những hạn chế, bất lợi về điều kiện tự nhiên; phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội và đặc thù về đất đai, hạ tầng tại khu vực quy hoạch, tạo được môi trường sống tốt, an toàn cho dân cư, bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa đặc trưng; hệ thống hạ tầng xã hội (y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ...) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo mọi người dân trong khu vực đều được sử dụng thuận lợi và dễ dàng tiếp cận.

b) Về phân khu chức năng, định hướng quy hoạch sử dụng đất:

- Yêu cầu có sự nghiên cứu tổng thể về không gian kiến trúc, đấu nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh, phù hợp với các chức năng được quy hoạch trong QHC đô thị Bắc Ninh.

- Xác định các khu chức năng chính trong khu vực quy hoạch (khu dân cư cải tạo, khu vực phát triển dân cư mới, các khu chức năng đô thị, các khu vực tự nhiên, các khu vực bảo tồn, các vùng bảo vệ di sản, cảnh quan thiên nhiên,...) đảm bảo gìn giữ các giá trị đặc trưng của tài nguyên, phát huy được tiềm năng để phát triển kinh tế và thuận lợi trong quản lý, bảo vệ.

- Xác định chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về mật độ xây dựng, quy mô dân số, hệ số sử dụng đất, tầng cao, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất quy hoạch, các trục đường, làm cơ sở tính toán và phân bố dân cư trong quy hoạch chi tiết và dự án.

- Xác định được hệ thống công trình dịch vụ - công cộng, chỉ tiêu sử dụng đất và khung hạ tầng kỹ thuật cấp khu vực, đơn vị ở.

c) Về quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Về quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan:

+ Yêu cầu cụ thể hóa các dự báo trong QHC đô thị Bắc Ninh; nghiên cứu, dự báo phải đề cập đến các vấn đề về tai biến thiên nhiên, môi trường, biến đổi khí hậu.

+ Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có), tạo không gian đặc trưng của khu quy hoạch: Không gian dọc các tuyến đường tỉnh; hỗ trợ cung cấp các dịch vụ, thương mại, công cộng, tiện ích đô thị phục vụ cho các khu công nghiệp.

+ Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư đô thị, làng xóm hiện hữu, phát triển mới các khu đô thị, nhà ở xã hội, dịch vụ sinh thái, dịch vụ công cộng, hỗ trợ phát triển khu công nghiệp, khu du lịch

+ Đề xuất khung thiết kế đô thị tổng thể, các không gian trọng tâm của khu vực. Phân vùng cảnh quan trọng tâm, khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn, khu bảo vệ thiên nhiên...).

+ Lựa chọn không gian chủ đạo (khu ở; khu du lịch, khu dịch vụ thương mại, không gian mở, các cửa ngõ, các trục không gian, điểm nhìn,...), xác định các điểm nhấn của đô thị, các điểm nhấn cảnh quan và đề xuất giải pháp thiết kiến trúc cảnh quan, các yêu cầu kiểm soát, quy định quản lý quy hoạch.

+ Đề xuất các ý tưởng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan theo từng khu chức năng, theo hình thức mạng lưới tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo bán kính phục vụ, khả năng tiếp cận của người dân, thống nhất trong không gian tổng thể, mô hình tổ hợp kiến trúc công trình theo định hướng QHC đô thị Bắc Ninh.

+ Phát triển đô thị nén, cao tầng tập trung tại khu trung tâm thể thao, dọc các tuyến đường tỉnh, khu vực nút giao theo định hướng quy hoạch chung, giảm mật độ và thấp tầng về phía các khu vực làng xóm, khu dân cư cũ.

+ Tạo khoảng đệm về không gian xanh, công trình công cộng giữa khu vực phát triển mới với khu vực làng xóm, khu dân cư cũ để tạo chuyển tiếp hài hòa về không gian giữa khu đô thị cũ với khu vực đô thị mới.

+ Phát triển thương mại dịch vụ theo hướng văn minh, lịch sử; nhằm thu hút phát triển dịch vụ du lịch.

+ Phát triển hệ thống công viên, cây xanh, cảnh quan, kết hợp bổ sung đất cây xanh, cải tạo cảnh quan làng xóm, các khu dân cư hiện trạng, tạo nên đặc trưng cho khu vực.



- Về thiết kế đô thị:

+ Đề xuất khung thiết kế đô thị tổng thể, các không gian trọng tâm của khu vực theo các tuyến - điểm - diện. Phân vùng cảnh quan trọng tâm, khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn, khu bảo vệ thiên nhiên...); liên kết không gian trọng tâm, gắn kết với các khu vực liền kề, khớp nối, gắn kết theo định hướng QHC đô thị Bắc Ninh.

+ Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng.

d) Về quy hoạch không gian xây dựng ngầm:

- Xác định các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm gồm: Khu vực xây dựng các công trình công cộng ngầm; ô chức năng sử dụng đất có bố trí tầng hầm; các tuyến hạ tầng kỹ thuật có bố trí đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy-nen kỹ thuật theo ô phố; xác định khu vực hạn chế xây dựng, khu vực cấm xây dựng công trình ngầm.

- Phải xác định được vị trí, quy mô, hướng tuyến, phân tầng của hệ thống giao thông ngầm, hệ thống tuy-nen, hào kỹ thuật, cống bê kỹ thuật, các khu vực xây dựng công trình công cộng, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngầm và dự kiến đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian.

- Các công trình ngầm phải đảm bảo kết nối an toàn, đồng bộ với nhau và với các công trình trên mặt đất về không gian và đầu nối hạ tầng kỹ thuật.

e) Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn, các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong khu quy hoạch, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, xác định các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động, quản lý và quan trắc môi trường.

6. Danh mục hồ sơ đồ án:

- Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch và các quy định pháp luật.

- Thành phần bản vẽ, thuyết minh: Theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

7. Kinh phí thực hiện:

Giá trị dự toán không bao gồm chi phí xây dựng mô hình quy hoạch: 4.737.635.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, bảy trăm ba mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng chẵn).

(Chi tiết theo Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng)

8. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.
- Thời gian lập đồ án không quá 09 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt. Trường hợp việc lập Nhiệm vụ quy hoạch và lập Đồ án quy hoạch do hai pháp nhân khác nhau thực hiện thì thời gian lập đồ án được tính từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn.

Điều 2. Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định này tổ chức lập Đồ án quy hoạch theo các quy định hiện hành.

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

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công thương, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, UBND thành phố Từ Sơn, Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, KTTH, TNMT;
- lưu: VT, XDCB.

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



Đào Quang Khải

