

Số: **272** /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày **02** tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
V/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết
Khu đô thị liên hợp thể thao tỉnh Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

Căn cứ 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 các Thông tư của Bộ Xây dựng số: 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về quy định hồ của nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 1369/QĐ-TTg ngày 17/10/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 (viết tắt là QHV tỉnh Bắc Ninh); số 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015 về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (viết tắt là QHC đô thị Bắc Ninh);

Theo đề nghị của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh, và Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị liên hợp thể thao Bắc Ninh (viết tắt là QHCT Khu ĐT - LHTT Bắc Ninh) với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Sự cần thiết lập quy hoạch: Việc lập quy hoạch chi tiết làm cơ sở triển khai ĐTXD các công trình của Khu ĐT – LHTT Bắc Ninh, cụ thể hóa QHPK Khu đô thị Nam Sơn và QHC đô thị Bắc Ninh được phê duyệt.

2. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới, quy mô quy hoạch, sự phù hợp với QHV tỉnh; QHC đô thị Bắc Ninh và QHPK đô thị:

a) Phạm vi nghiên cứu, ranh giới: Thuộc địa phận các xã: Tân Chi, Lạc Vệ huyện Tiên Du và các xã Hán Quảng, Yên Giả, Chi Lăng huyện Quế Võ, cụ thể theo sơ đồ bản vẽ kèm theo.

b) Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích quy hoạch: Khoảng 1.340,45ha (trong đó: xã Tân Chi khoảng 116,15ha, xã Lạc Vệ khoảng 106,75ha, xã Hán Quảng khoảng 600,57ha, xã Yên Giả 139,58ha và xã Chi Lăng khoảng 377,40ha).

- Dự kiến dân số của khu vực lập quy hoạch: Khoảng 70.000 người (dân số hiện trạng khoảng 6.877 người).

(Quy mô dân số sẽ được tính toán cụ thể hóa quá trình lập đồ án quy hoạch).

c) Sự phù hợp với QHPK Khu đô thị Nam Sơn: Theo QHPK Khu đô thị Nam Sơn được phê duyệt, khu vực này được quy hoạch phát triển đô thị với các khu ở mới, các khu công viên cây xanh, công trình công cộng, thương mại dịch vụ và Khu liên hợp thể thao, hồ điều hòa.

3. Mục tiêu:

- Xây dựng Khu khu đô thị, khu liên hợp thể thao hiện đại phục vụ cho thi đấu quốc gia, quốc tế, đầy đủ các chức năng từ các môn thể thao trong nhà, bóng đá, thể thao dưới nước, các trường đua xe đạp, xe mô tô..., các công viên vui chơi, giải trí, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

- Làm cơ sở thực hiện đầu tư xây dựng các công trình của Khu liên hợp thể thao, các công trình hạ tầng của khu đô thị, các công trình nhà ở, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí...

4. Tính chất:

- Là Khu liên hợp thể thao cấp vùng thủ đô Hà Nội, đảm bảo tiêu chuẩn tổ chức các sự kiện thi đấu thể thao tương đương cấp quốc gia, quốc tế, các hoạt động thể thao trong nhà và ngoài trời đồng bộ, đào tạo vận động viên có quy mô cấp vùng thủ đô Hà Nội, vùng tỉnh Bắc Ninh.

- Là Khu đô thị mới thông minh, hiện đại, trung tâm thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, khu đô thị có chất lượng môi trường sống cao có kiến trúc cảnh quan hài hòa với thiên nhiên, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

5. Phân khu chức năng, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

a) Đánh giá hiện trạng: Phân tích đánh giá hiện trạng đất đai, điều kiện tự nhiên, địa hình, hiện trạng kiến trúc, thực trạng sử dụng đất, hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật,... để khai thác quỹ đất hiện có làm cơ sở đề xuất tính chất, chức năng của khu quy hoạch với các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc phù hợp với QHPK Khu đô thị Nam Sơn.

b) Phân khu chức năng:

Khu ĐT LHTT Bắc Ninh có quy mô diện tích khoảng 1.340,45ha đáp ứng các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiêu chí của Khu liên hợp thể thao cấp vùng thủ đô Hà Nội và khu đô thị thuộc đô thị loại I, được tổ hợp bởi các chức năng chủ yếu sau:

- Khu liên hợp thể thao gồm các chức năng sử dụng đất chính: Sân vận động phục vụ thi đấu các môn thể thao và nhà thi đấu đa năng,...; khu thể thao ngoài trời (các sân bóng đá mini, bóng chuyền, bóng rổ, tennis, sân tập golf,...), khu thể thao dưới nước (thi đấu trong nhà); các trung tâm đào tạo, huấn luyện và khu nhà ở vận động viên, chuyên gia; trung tâm thương mại - dịch vụ, khách sạn; trung tâm y tế thể

thao; đất cây xanh, quảng trường, đất giao thông và đất hạ tầng kỹ thuật khác.

- Khu hồ điều hòa kết hợp các môn thể thao dưới nước ngoài trời: Đua thuyền, thủy cung, vui chơi giải trí,...

- Khu công viên cây xanh và vui chơi giải trí gồm: Khu cây xanh, các khu vui chơi ngoài trời kết hợp các trường đua xe đạp, xe mô tô, đua ngựa,...

- Khu nhà ở và các công trình thương mại, dịch vụ, công trình công cộng phục vụ khu đô thị: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở cao tầng và nhà ở xã hội; đất công cộng phục vụ khu nhà ở (công trình tiện ích đô thị, trường học, y tế, thể dục thể thao, văn hóa,...); đất cây xanh, đất giao thông và đất hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn QCVN 01: 2008/BXD và các quy định hiện hành.

c) Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

Tổ chức không gian chức năng đảm bảo phù hợp QHPK Khu đô thị Nam Sơn, QHC đô thị Bắc Ninh và không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh: Khu vực ven sông Đuống bố trí các công trình thấp tầng, khu vực ven hồ điều hòa quy hoạch khu nghỉ dưỡng chất lượng cao phục vụ nhu cầu du lịch và chuyên gia; quy hoạch các khu không gian xanh tạo vùng đệm ngăn cách dân cư cũ và dân cư mới; dọc tuyến đường tỉnh 287 và Quốc lộ 38 bố trí các công trình có chức năng hỗn hợp cao tầng (thương mại, dịch vụ, nhà ở); đề xuất các giải pháp tổ chức không gian gắn với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật chung của toàn khu vực.

Điểm nhấn chính kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch là các công trình thể thao có quy mô lớn, các công trình hỗn hợp cao tầng, đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, các trục không gian; đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm công cộng, thương mại, dịch vụ, các trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh, mặt nước.

Đề xuất giải pháp quy hoạch kết nối khu vực hồ điều hòa, công viên nước với khu vực tâm linh Chùa Dạm, sông Đuống tạo thành một trung tâm du lịch lớn của tuyến du lịch dọc sông Đuống.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất: Trên cơ sở nghiên cứu, đề xuất quy mô của Khu liên hợp thể thao, khu công viên nước và hồ điều hòa, khu công viên cây xanh kết hợp vui chơi giải trí, phần diện tích còn lại quy hoạch Khu đô thị đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch, dân số theo Quy chuẩn QCVN 01: 2008/BXD và các quy định hiện hành; xác định chức năng sử dụng đất, kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng lô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng hiện đại, đồng bộ, phù hợp với các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

b) Các chức năng sử dụng đất chính:

- Khu liên hợp thể thao cấp vùng: Sân vận động trung tâm, các sân thể thao ngoài trời khác, các nhà thi đấu, học viện bóng đá, học viện golf (dự kiến), học viện quần vợt, trung tâm thể thao dưới nước trong nhà, khu hoạt động thể thao dưới nước ngoài trời,...



- Khu hồ điều hòa kết hợp các môn thể thao dưới nước: Đua thuyền, thủy cung, vui chơi giải trí,...

- Khu công viên cây xanh và vui chơi giải trí: Khu cây xanh, các khu vui chơi ngoài trời kết hợp các trường đua xe đạp, xe mô tô, đua ngựa,...

- Khu đô thị: Khu trung tâm công cộng, dịch vụ, thương mại đô thị; đất xây dựng nhà ở (bao gồm: Nhà ở liền kề, nhà phố thương mại, nhà biệt thự, nhà ở sinh thái và nhà ở xã hội); đất xây dựng công trình hỗn hợp (khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng, ở chung cư...); đất xây dựng công trình công cộng cấp đơn vị ở, đô thị (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở; trường trung học phổ thông; công trình y tế; thể dục thể thao; văn hóa, thương mại,...); đất vườn hoa cây xanh; bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật khác và đất giao thông đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính:

+ Khu Liên hợp thể thao tương đương cấp quốc gia, hệ thống thi đấu và tập luyện đạt chuẩn quốc tế: Sân vận động trung tâm diện tích khoảng 20ha, khoảng từ 20.000 - 30.000 chỗ ngồi; Trung tâm thể dục thể thao dưới nước trong nhà diện tích khoảng 3,0ha, khoảng 5.000 chỗ ngồi; Khu nhà thi đấu đa năng diện tích khoảng 2,0ha, khoảng 7.500 chỗ ngồi; Trung tâm huấn luyện thể dục thể thao diện tích khoảng 5,0ha; Khu thi đấu quần vợt diện tích khoảng 2,0ha, khoảng 3.000 chỗ ngồi; Khu sân tập khác diện tích khoảng 3,0ha; dự kiến quy hoạch Học viện golf diện tích khoảng 10,0ha (khi lập quy hoạch chi tiết phải rà soát các điều kiện, quy định hiện hành về học viện golf thì mới đưa vào quy hoạch); Trung tâm y tế thể thao (hoặc Bệnh viện thể thao) diện tích khoảng 1,5ha; Khu trò chơi thể dục thể thao (là tổ hợp gồm có trò chơi điện tử, trò chơi ảo,...) diện tích khoảng 1,0ha; Khu trường đua (xe mô tô, xe đạp, đua ngựa,...) diện tích khoảng 60ha; Khu thể dục thể thao dưới nước ngoài trời kết hợp hồ điều hòa diện tích khoảng 100ha, quy mô cụ thể của các công trình thể thao sẽ được tính toán, xác định trong quá trình lập Đồ án QHCT.

+ Đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh công cộng, công trình công cộng cấp đô thị theo QHPK Khu đô thị Nam Sơn và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

+ Đất cây xanh đơn vị ở: Đảm bảo $\geq 2m^2$ /người, đồng thời cây xanh cấp đô thị đảm bảo $\geq 6m^2$ /người, đề nghị nghiên cứu theo hướng tăng diện tích cây xanh.

+ Đất xây dựng trường học: Quy hoạch các khu đất trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở và trường trung học phổ thông được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ cho các khu ở với chỉ tiêu sử dụng đất $\geq 20m^2$ /chỗ.

+ Đất xây dựng Nhà ga đường sắt đô thị cấp I có diện tích khoảng 45,0ha.

+ Đất bãi đỗ xe: Đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu đô thị, đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; bố trí các bãi đỗ xe tính hợp lý trong sử dụng.

+ Bố trí đất để xây dựng các công trình công cộng khác, hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo yêu cầu sử dụng và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

+ Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn khu đô thị khoảng $50m^2$ /người.

7. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý.

- Thiết kế đô thị:

+ Yêu cầu xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực, bố trí các công trình cao tầng dọc đường tỉnh 287 và các tuyến đường trục chính của khu đô thị và khu liên hợp thể thao; khoảng lùi xây dựng của công trình trên từng lô đất; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường. Các nội dung khác tuân thủ theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

- Nghiên cứu đề xuất Quy định quản lý theo đề án QHCT làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý theo quy hoạch được phê duyệt, với các nội dung chính sau:

+ Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với từng lô đất, các chỉ tiêu chiều cao, hình thức kiến trúc, màu sắc, và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, phố, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật;

8. 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. Quy hoạch nhà ga trung tâm đường sắt đô thị có đề xuất các yêu cầu đối với các không gian chức năng, không gian kỹ thuật, không gian ngầm đảm bảo theo quy định.

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật được nghiên cứu khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các đề án: QHPK Khu đô thị Nam Sơn, QHC đô thị Bắc Ninh và QHV tỉnh Bắc Ninh được phê duyệt.

9. Hồ sơ sản phẩm và chi phí lập quy hoạch

- Hồ sơ sản phẩm đề án theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

- Chi phí lập quy hoạch thực do doanh nghiệp tài trợ không hoàn lại.

10. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan tổ chức lập QHCT: Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh.

- Cơ quan thẩm định QHCT: Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt QHCT: UBND tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch căn cứ Nhiệm vụ Quy hoạch được phê duyệt để tổ chức lập Đề án QHCT KhuĐT - LHTT Bắc Ninh theo các quy định hiện hành. UBND huyện Quế Võ, UBND huyện Tiên Du cập nhật vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Ban quản lý các KCN tỉnh; Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh, UBND huyện Quế Võ, UBND huyện Tiên Du và các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ quyết định thực hiện.

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

Nơi nhận

- Như Điều 3;
- TTTU, TTHĐND tỉnh (b/c)
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- TTHU, TTHĐND huyện: Tiên Du, Quế Võ;
- Văn phòng UBND tỉnh: XDCB, TNMT, KTTH, các PCVP, CVP.
- Lưu: VT, XDCB.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hương Giang