

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

Số: *296* /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp, tại phường Vân Dương, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; 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;

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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

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 Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Kinh Bắc tại các Tờ trình số 01/20/TTr-KINH BAC INP ngày 16/06/2020; Báo cáo thẩm định số 143/BCTĐ-SXD ngày 26/6/2020 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp, tại phường Vân Dương, thành phố Bắc Ninh với những nội dung sau:

1. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới, quy mô quy hoạch
a) Phạm vi nghiên cứu, ranh giới: Tại phường Vân Dương, thành phố Bắc Ninh, cụ thể theo hồ sơ bản vẽ quy hoạch.

b) Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích: Khoảng 17,34 ha.

- Dân số: Khoảng 7.268 người.

2. Mục tiêu, tính chất

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

đồng bộ đáp ứng nhu cầu cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp và các đối tượng khác theo quy định của pháp luật.

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

Khu nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp tại phường Vân Dương, thành phố Bắc Ninh được tổ chức thành các khu đất với chức năng chính: Khu nhà ở xã hội cao tầng, khu nhà ở thương mại thấp tầng, trường học, khu công trình công cộng - chợ, khuôn viên cây xanh tập trung, khu văn hóa, thể dục thể thao... và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Ngoài ra trong khu vực quy hoạch còn có đất công trình thủy lợi.

- Điều chỉnh vị trí và tăng diện tích ô đất quy hoạch xây dựng trường học so với vị trí được quy hoạch theo Quy hoạch phân khu phường Vân Dương được phê duyệt để gắn với các ô đất xây dựng nhà văn hóa, thể thao tạo ra cụm công trình công cộng, cách xa vị trí quy hoạch xây dựng chợ để đảm bảo vệ sinh môi trường, chống tiếng ồn và tránh ùn tắc giao thông cục bộ.

- Đất xây dựng nhà ở xã hội: Gồm các khối nhà ở chung cư cao tối đa 15 tầng (không bao gồm tầng tum, kỹ thuật), được xác định là các công trình điểm nhấn chính về chiều cao, hình thức kiến trúc tạo cảnh quan đô thị cho dự án.

- Đất xây dựng công trình nhà ở thương mại liền kề: Bố trí tại khu vực tiếp giáp dân cư hiện trạng và Khu đô thị Him Lam, gồm các dãy nhà ở liền kề với chiều cao 05 tầng, tỷ lệ đảm bảo theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Đất xây dựng công trình công cộng (chợ): Bố trí tại khu vực phía đông, tiếp giáp khu vực dân cư hiện trạng, với chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Sau khi đầu tư xong hệ thống hạ tầng hạ tầng kỹ thuật dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương để khai thác, sử dụng phục vụ nhu cầu cho người dân phường Vân Dương.

- Đất xây dựng trường học (trường liên cấp): Quy hoạch tại khu vực trung tâm khu nhà ở, tiếp giáp khu văn hóa, thể thao và cây xanh mặt nước, với chiều cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, đảm bảo chỉ tiêu diện tích theo Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Khu cây xanh tập trung, khu văn hóa, thể thao được quy hoạch kết nối với mặt nước của công trình thủy lợi tạo không gian công cộng mở, là điểm nhấn về cảnh quan cây xanh cho khu nhà ở.

- Bãi đỗ xe tập trung được bố trí tại vị trí trung tâm trên trục giao thông chính vào khu nhà ở xã hội.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đồng bộ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn, đảm bảo tiện ích của khu nhà ở.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

ST T	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Chiều cao công trình tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Theo hợp đồng dự án (m ²)
I	Đất ở		69.039,76	39,82				108.497,81
1	Đất xây dựng nhà ở xã hội	OCC	55.230,01	31,86 (80% đất ở)		15	≤ 10	86.859,81
2	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng	OLK	13.809,75	7,96 (20% đất ở)		5	≤ 5	21.638
II	Đất xây dựng công trình công cộng		25.080,94	14,47	40			13.916,55
1	Đất xây dựng trường học	GD	20.075,69	11,58	40	5	≤ 2	-
2	Đất xây dựng công trình văn hóa	VH	1.330,95	0,77	40	2	≤ 1	-
3	Đất xây dựng chợ	TM	3.674,30	2,12	40	5	≤ 2	-
III	Đất cây xanh	CX	12.544,83	7,23	5	1		22.340,23 (gồm cây xanh, mặt nước, thể thao)
IV	Đất thể dục – thể thao	TTH	3.110,20	1,79	-	-	-	
V	Đất công trình thủy lợi		21.967,80	12,67	-	-	-	
VI	Đất giao thông, bãi đỗ xe		41.182,87	23,75	-	-	-	48.745,41 (gồm đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe)
1	Đất giao thông		37.914,88	21,87	-	-	-	
2	Đất bãi đỗ xe	P	3.267,99	1,88	-	-	-	
VII	Đất HTKT	HT	470,0	0,27	-	-	-	
Tổng diện tích			173.396,40	100				193.500,00

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, diện tích đỗ xe, diện tích sinh hoạt cộng đồng, tiện ích công cộng cho các tòa nhà chung cư xã hội đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Công trình điểm nhấn kiến trúc gồm: Các tòa nhà chung cư gồm các khối nhà cao tối đa 15 tầng (không bao gồm tầng tum, kỹ thuật), mật độ xây dựng đảm



bảo quy chuẩn, hình thức kiến trúc hiện đại. Trong các tòa nhà chung cư bố trí chỗ đỗ xe tại tầng 1 và bãi đỗ xe trong khuôn viên lô đất nhà ở xã hội, đảm bảo chỉ tiêu diện tích $\geq 12\text{m}^2$ để xe/100m² sàn nhà ở; bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng, các tiện ích công cộng phục vụ cho các cư dân trong khu nhà ở; các căn hộ chung cư được thiết kế có diện tích đa dạng, phù hợp với nhu cầu của các đối tượng mua nhà (diện tích sử dụng tối thiểu là 25m², tối đa là 70m²).

- Thiết kế các công trình nhà văn hóa, trường học theo hình thức kiến trúc hiện đại, kết hợp với không gian cây xanh, mặt nước tạo điểm nhấn cho khu nhà ở

- Các dãy nhà ở liên kế được tổ chức hợp khối cao 05 tầng, thống nhất về hình thức, ngôn ngữ kiến trúc, góp phần chỉnh trang kiến trúc các khu dân cư hiện trạng.

- Khuôn viên cây xanh kết hợp khai thác mặt nước Kênh thủy lợi đóng vai trò trực cảnh quan liên kết các không gian trong khu nhà ở.

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

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- Cao độ san nền thấp nhất +4.0, cao nhất +5.5 (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 nối hạ tầng cho phù hợp).

- Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom từ hệ thống rãnh xây thu nước từ các công trình, đầu nối vào hệ thống thoát nước dọc các tuyến đường giao thông bằng các cống tròn, cống hộp bê tông cốt thép, hướng thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu nhà ở thoát ra kênh Kim Đồi và kênh Kim Đồi 9.

- Mặt cắt các kênh Kim Đồi và Kim Đồi 9 đảm bảo phù hợp theo quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; được nạo vét, kiên cố để đảm bảo năng lực tiêu thoát nước cho khu vực; kiên cố hóa mái kênh kết hợp với trồng cây xanh, làm đường dạo dọc bờ kênh tạo cảnh quan môi trường, phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan của khu nhà ở.

b) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Gồm các tuyến đường QL.18 hiện trạng phía đông bắc dự án; đường vào trung tâm phường Vân Dương phía tây bắc của dự án và đường hiện trạng vào phường Vân Dương phía đông nam dự án.

- Giao thông nội bộ: Gồm các tuyến đường trục trung tâm được đầu nối với tuyến đường vào trung tâm phường Vân Dương, tại nút giao sang Khu đô thị Him Lam có Mặt cắt 1-1 (30,0m): 5,5m + 7,5m + 4,0m + 7,5m + 5,5m và Mặt cắt 2-2 (26,0m): 1,5m + 7,5m + 4,0m + 7,5m + 5,5m; Các tuyến đường nội bộ trong khu nhà ở, cụ thể như sau: Mặt cắt 3-3 (18m): 3,5m + 10,5m + 4m; Mặt cắt 4-4 (15,5m): 3,5m + 10,5m + 1,5m; Mặt cắt 5-5 (15m): 3,75m + 7,5m + 3,75m; Mặt cắt 6-6 (12m): 3,0m + 7,5m + 1,5m;

- Bãi đỗ xe: Các bãi đỗ xe tập trung được bố trí gần các công trình thương mại, dịch vụ, nhà ở xã hội đảm bảo khoảng cách tiếp cận theo quy định.

c) Quy hoạch cấp nước: Nguồn nước từ hệ thống đường ống cấp nước chung của khu vực, từ phía QL.18. Mạng lưới cấp nước bằng các đường ống chuyên tải đường kính 110mm, trên đó bố trí hệ thống trụ cứu hỏa với đường kính cấp nước chữa cháy tối đa 120m.

d) Quy hoạch cấp điện

- Hạ ngầm các đường dây trung thế cắt qua khu vực dự án trong hệ thống hào, công cấp kỹ thuật ngầm dưới các tuyến đường giao thông và khu vực vườn hoa cây xanh.

- Nguồn điện cấp cho khu dự án được đấu nối từ đường dây trung thế cắt qua dự án. Các đường dây trung thế, hạ thế trong dự án được ngầm hóa trong hệ thống hào, công cấp kỹ thuật.

- Hệ thống chiếu sáng đường bằng các cột đèn chiếu sáng đặt một bên hè đường với khoảng cách trung bình giữa các cột là 35m; cột cao 11m, công suất đèn Led 150W ánh sáng vàng đối với các tuyến đường có mặt đường rộng > 10,5m; cột cao 8m, công suất bóng đèn Led 120W, ánh sáng vàng đối với các tuyến đường có mặt đường rộng 7,5m. Khu vực cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe và nội bộ khu nhà ở xã hội, trường học, khu chợ, thương mại được tổ chức chiếu sáng kết hợp trang trí với thiết kế hiện đại, đảm bảo theo quy định và phù hợp với kiến trúc cảnh quan của dự án.

e) Quy hoạch thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được thu gom riêng bằng hệ thống rãnh xây và công tròn bê tông cốt thép đường kính D300 - D400, đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của thành phố;

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, công cấp kỹ thuật và các hố ga kỹ thuật để ngầm hóa đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp điện, thông tin liên lạc,... và dự kiến các đường dây, đường ống trong tương lai).

g) Quy hoạch hệ thống thu gom chất thải rắn sinh hoạt, nhà vệ sinh công cộng: Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn sinh hoạt tại các vị trí phù hợp, đảm bảo khoảng cách, che chắn đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định; 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 vườn hoa, bãi đỗ xe, nhà ở xã hội... đảm bảo vệ sinh môi trường và thiết kế phù hợp với kiến trúc cảnh quan của dự án.

h) Đánh giá tác động môi trường: Yêu cầu Chủ đầu tư tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND thành phố Bắc Ninh, UBND phường Vân Dương tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch được duyệt và cấm mốc quy hoạch; tổ



chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và các quy định pháp luật; phối hợp với các dự án liền kề để xác định ranh giới, đấu nối hạ tầng cho phù hợp.

- Có giải pháp đấu nối đường vào từ QL.18, đường vào trung tâm phường Vân Dương và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh theo quy định; thực hiện đầy đủ các quy định về hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, an toàn lưới điện theo quy định pháp luật.

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; Ban Quản lý các KCN tỉnh; Cục thuế tỉnh; UBND thành phố Bắc Ninh; UBND phường Vân Dương; Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Kinh Bắc và các cơ quan đơn vị 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;
- Thường trực Thành ủy Bắc Ninh;
- Trung tâm hành chính công tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: XDChB, TNMT, các PCVP, CVP;
- Lưu: VT, XDChB.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hương Giang