

Số: **399** /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày **27** tháng 8 năm 2020

### QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại thành phố Bắc Ninh và huyện Quế Võ (thuộc ranh giới đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị Đông Nam thành phố Bắc Ninh)**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ: Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14; 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; Luật Nhà ở số 65/2014/QH13; 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;

Căn cứ: Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; 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; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 17/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 939/QĐ-UBND ngày 07/7/2017 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Phố Mới và phụ cận đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 784/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Bắc Ninh;

Căn cứ Kết luận số 656-KL/TU ngày 20/11/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Nhiệm vụ QHCT Khu đô thị tại thành phố Bắc Ninh và huyện Quế Võ (thuộc ranh giới đồ án QHPK Khu đô thị Đông Nam thành phố Bắc Ninh);

Xét Tờ trình số 650/TTr-BĐT ngày 04/10/2019 của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh và Báo cáo thẩm định số 275/BCTĐ-SXD ngày 14/10/2019 của Sở Xây dựng và hồ sơ có liên quan.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại thành phố Bắc Ninh và huyện Quế Võ (thuộc ranh giới đồ án quy hoạch phân khu Khu đô thị Đông Nam thành phố Bắc Ninh với những nội dung sau:

1. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới, quy mô quy hoạch, sự phù hợp với Quy hoạch vùng tỉnh; Quy hoạch chung đô thị và Quy hoạch phân khu khu đô thị:

a) Phạm vi nghiên cứu, ranh giới: Thuộc địa phận phường Vũ Ninh, xã Kim Chân thành phố Bắc Ninh và xã Phương Liễu, xã Đại Xuân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

b) Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: Khoảng 500 ha (khi triển khai thực hiện các bước tiếp theo cần xác định rõ ranh giới các khu vực dân cư hiện hữu và các dự án hiện hữu).

- Dự kiến dân số của khu vực lập quy hoạch: Tối đa khoảng 30.000 người (dân số hiện trạng khoảng 6.000 người).

*(Quy mô dân số sẽ được cụ thể hóa quá trình lập đồ án quy, đảm bảo phù hợp với quy mô dân số theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Đông Nam thành phố Bắc Ninh được phê duyệt).*

c) Sự phù hợp với Quy hoạch phân khu Khu đô thị Đông Nam thành phố Bắc Ninh: Theo Quy hoạch phân khu Khu đô thị Đông Nam thành phố Bắc Ninh 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 phục vụ cho khu đô thị.

## 2. Mục tiêu

- Thúc đẩy phát triển đô thị, nhà ở, phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Làm cơ sở thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng của khu đô thị, đơn vị ở, các khu nhà ở.

- Xây dựng khu đô thị hiện đại, có điểm nhấn, có sức hút cư dân, các nhà đầu tư và có bản sắc riêng, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kết nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất; cung cấp các dịch vụ về y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân.

3. Tính chất: Là khu đô thị xây dựng mới, hiện đại, có bản sắc riêng, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đồng thời là khu vực bố trí công viên, vui chơi giải trí cấp đô thị.

## 4. 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 trên cơ sở đó đề xuất tính chất, chức năng của khu quy hoạch với các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc theo Quy hoạch phân khu Khu đô thị Đông Nam thành phố Bắc Ninh.

b) Phân khu chức năng: Khu đô thị với quy mô khoảng 500ha đáp ứng các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiêu chí của khu đô thị thuộc đô thị loại I, được tổ hợp bởi các chức năng chủ yếu sau: Đơn vị ở gồm các nhóm nhà ở, khu nhà ở phục vụ khu công nghiệp với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, bố trí các công trình giáo dục, y tế, thương mại, thể thao đáp ứng yêu cầu

của khu đô thị; khu công viên cấp đô thị gắn với vui chơi giải trí; yêu cầu phân rõ thành từng tiểu khu đảm bảo hợp lý.

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

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đảm bảo các chức năng công cộng, cây xanh và các công trình đầu mối hạ tầng cấp đô thị, phù hợp với Quy phân khu Khu đô thị Đông Nam thành phố Bắc Ninh.

- Nghiên cứu tổ chức không gian chức năng đảm bảo kiến trúc, cảnh quan, hiện đại, có điểm nhấn, có sức hút, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn.

- Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian gắn với hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật chung của toàn khu vực; quy hoạch hệ thống giao thông khu vực quy hoạch kết nối, phù hợp với hệ thống giao thông cấp vùng được quy hoạch trong đồ án Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bắc Ninh, đảm bảo hạn chế giao cắt đối với ĐT.285B và ĐT.278; điểm đầu nối với đường tỉnh không được nhỏ hơn 300m; bố trí các bãi xe tĩnh đảm bảo theo quy chuẩn và đáp ứng yêu cầu sử dụng.

5. Quy hoạch sử dụng đất

- 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các chức năng sử dụng đất chính gồm: Đất xây dựng nhà ở thương mại, đất xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; đất xây dựng công trình công cộng (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 công viên cây xanh, mặt nước, khu vui chơi giải trí; 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.

- Có giải pháp quy hoạch hoàn trả hệ thống kênh, mương trong ranh giới dự án

- Cập nhật các tuyến đường điện đi qua ranh giới dự án để quy hoạch các khu chức năng và hành lang an toàn đường điện đảm bảo quy định.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất chính:

+ Đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh công cộng, công trình công cộng cấp đô thị theo Quy hoạch phân khu Khu đô thị Đông Nam thành phố Bắc Ninh và Quy chuẩn.

+ Đất cây xanh đơn vị ở: Đảm bảo tối thiểu 2m<sup>2</sup>/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 đảm bảo bán kính phục vụ và được bố trí đảm bảo cho các khu ở, đáp ứng chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu 20m<sup>2</sup>/học sinh.

+ Đất thể dục thể thao đảm bảo Quy chuẩn và nhu cầu của khu đô thị.

+ Đất xây dựng công trình y tế tối thiểu 3,0ha.



+ 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 tinh hợp lý trong sử dụng.

+ Bố trí đất để xây dựng các công trình dịch vụ, 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<sup>2</sup>/người.

## 6. 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 ĐT.285B, ĐT.278 và các tuyến đường trục chính của khu đô thị; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; 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.

+ Tại các nút giao thông, phải hạ cốt vỉa hè bằng với lòng đường để làm lối đi cho người đi bộ và người khuyết tật.

- Nghiên cứu đề xuất Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết 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, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật;

+ Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm.

## 7. 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 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 Quy phân khu Khu đô thị Đông Nam thành phố Bắc Ninh, Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh, Quy hoạch chung đô thị Phố Mới và phụ cận và Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Bắc Ninh được phê duyệt.

## 8. Hồ sơ sản phẩm và chi phí lập quy hoạch

- Hồ sơ sản phẩm đồ 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 đồ 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 theo quy định.

#### 9. Tổ chức thực hiện

- Đơn vị tiếp nhận hồ sơ quy hoạch và trình thẩm định, phê duyệt: Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Bắc Ninh.

- Tiến độ thực hiện: Thời gian lập Đồ án QHCT không quá 06 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

#### Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch căn cứ Nhiệm vụ Quy hoạch được phê duyệt để tổ chức lập Quy hoạch chi tiết theo các quy định hiện hành.

- Sở Xây dựng khi thẩm định các bước tiếp theo: Hướng dẫn đơn vị tư vấn xác định rõ ranh giới của đồ án với các khu dân cư cũ và các dự án hiện hữu tránh chồng lấn; đảm bảo chất lượng đồ án với các phân khu đáp ứng cơ cấu sử dụng đất theo quy định để làm cơ sở lựa chọn các nhà đầu tư có năng lực thực hiện dự án.

**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, UBND thành phố Bắc Ninh, UBND huyện Quế Võ và các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành.

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

#### *Nơi nhận*

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Thường trực thành ủy Bắc Ninh;
- Thường trực huyện ủy Quế Võ;
- Văn phòng UBND tỉnh: XDCEB, TNMT, KTTH, các PCVP, CVP;
- Lưu: VT, XDCEB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



*Nguyễn Hương Giang*

**Nguyễn Hương Giang**