

Số: 558 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 26 tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Đề án Quy hoạch chi tiết Tòa nhà văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ để ở tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định về một số nội dung quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về việc 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;

Căn cứ: Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 13/11/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc thu hồi đất đã giao cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển thương mại Hải An và giao đất cho trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh để quản lý theo quy hoạch; Văn bản số 85/UBND-TNMT ngày 09/1/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc cho phép Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh hoàn thiện hồ sơ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh tại tờ trình số 43/TTr-TTPTQĐ ngày 08/7/2020; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 181/BCTĐ-SXD ngày 14/8/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án Quy hoạch chi tiết Tòa nhà văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ để ở tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh gồm các nội dung chủ yếu sau:

1. Nội dung đề án
- 1.2. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết Tòa nhà văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ để ở tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh.
- 1.3. Về vị trí, ranh giới quy hoạch: Thuộc phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh; ranh giới được giới hạn như sau: Phía đông bắc giáp đường nội bộ dự

án Tổ hợp thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp tại ngã 6; phía đông nam giáp khu dân cư hiện hữu; phía tây nam giáp đường quy hoạch và Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ để bán; phía tây bắc giáp đường Lý Thái Tổ.

1.4. Quy mô quy hoạch:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch: Khoảng 5.648,2m².
- Quy mô dân số: Khoảng 1.650 người.

2. Mục tiêu, tính chất

2.1. Mục tiêu:

- Quy hoạch theo định hướng kiến trúc hiện đại, hợp khối cao tầng, tăng giá trị sử dụng đất, để thực hiện mục tiêu xây dựng đô thị Bắc Ninh hiện đại, văn minh, đạt tiêu chuẩn đô thị loại I trực thuộc Trung ương

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

2.2. Tính chất: Là tòa nhà hỗn hợp có các chức năng văn phòng, thương mại dịch vụ, căn hộ để ở, có kiến trúc hiện đại, đảm bảo các quy định về phòng chống cháy nổ, đảm bảo các tiện ích và an toàn cho dân cư sinh sống.

3. Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan: Tòa nhà văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ để ở với hình thức kiến trúc hiện đại hợp khối, cao tầng, cụ thể như sau:

- Chiều cao công trình: Tối đa 35 tầng, bao gồm tầng kỹ thuật, tầng áp mái và mái trong đó khối đế cao 05 tầng (không bao gồm tầng hầm); tầng hầm để xe 03 tầng; tầng 01 đến tầng 07 bố trí chức năng văn phòng, thương mại dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng, y tế, dịch vụ thể thao, điểm mầm non,...; tầng 08 đến tầng 35 bố trí căn hộ chung cư (trong đó toàn bộ tầng 17 bố trí chỗ lánh nạn khi xảy ra sự cố cháy nổ).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Tầng hầm: Phía tây bắc (giáp đường Lý Thái Tổ) cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10,0m đối với tầng 01, cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 1,5m đối với tầng 02 và tầng 03; các phía còn lại cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4,0m đối với tầng 01, cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 1,5m đối với tầng 02 và tầng 03.

+ Khối đế và khối tháp: Phía tây bắc (giáp đường Lý Thái Tổ) cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 15,0m; các phía còn lại cách chỉ giới đường đỏ của khu đất tối thiểu 7,5m;

- Kiến trúc công trình: Hợp khối hiện đại, ưu tiên hướng nhìn ra đường Lý Thái Tổ, phù hợp tính chất chức năng công trình.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Hệ số SĐĐ
1	DO	Đất xây dựng công trình	2.618,5	46,36	≤13 lần
2	CX	Đất cây xanh	1.140,0	20,18	Không bao gồm diện tích kỹ thuật, PCCC, chỗ để xe
3	GT	Đất sân đường giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật	1.889,7	33,46	

		Sân đường giao thông nội bộ	1.839,7	32,57
		Đất hạ tầng kỹ thuật (xây dựng trạm biến áp)	50,0	0,89
4		Tổng	5.648,2	100,00

Chỉ tiêu, cơ cấu diện tích các chức năng của tòa nhà: Diện tích xây dựng khối đế khoảng 2.618,5m², khối tháp khoảng 2.370,7m²; các chức năng văn phòng, thương mại dịch vụ, công cộng tiện ích tòa nhà được bố trí tại khối đế 5 tầng và tầng 6 tầng 7; tổng diện tích sàn sử dụng vào các mục đích không phải để ở khoảng 40.387,10m², chiếm khoảng 49,33% (trong đó gồm khoảng 2.877,9m² sàn thương mại dịch vụ, khoảng 5.331,4m² sàn văn phòng làm việc); diện tích sàn sử dụng căn hộ để ở khoảng 41.485,60m² (không bao gồm diện tích hành lang, diện tích sử dụng chung), chiếm khoảng 50,67%, cụ thể như sau:

- Khối tầng hầm: 03 tầng hầm với tổng diện tích sàn khoảng 14.544,30m², diện tích chỗ đỗ xe khoảng 12.675,0m² đảm bảo QCVN 04:2019/BXD.

- Khối đế công trình (từ tầng 1 - tầng 5): Tổng diện tích sàn khoảng 12.564,5m², trong đó, diện tích sàn nhà trẻ khoảng 1.426,1m², diện tích sinh hoạt cộng đồng khoảng 511,0m², còn lại là các diện tích dịch vụ thương mại, văn phòng, dịch vụ cộng đồng khác và diện tích hàng lang, kết cấu, kỹ thuật,...

- Khối tháp công trình (từ tầng 6 - tầng 35): Tổng diện tích sàn khoảng 69.308,2m², trong đó chức năng văn phòng, dịch vụ tiện ích được bố trí tại tầng 6 và tầng 7; diện tích căn hộ để ở khoảng 41.485,6m²; gian lánh nạn được bố trí ở toàn bộ tầng 17 với diện tích sàn khoảng 2.034,7m² đảm bảo QCVN 04:2019/BXD, còn lại là diện tích hàng lang, kết cấu, kỹ thuật,...

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Yêu cầu chung: Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gồm các hạng mục: Cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, đầu nối với hạng mục hạ tầng kỹ thuật của các dự án liền kề.

a) Chỗ đỗ xe: Hệ thống chỗ đỗ xe được thiết kế bố trí trong 03 tầng hầm, diện tích đảm bảo theo quy định tối thiểu 25m² chỗ đỗ xe/100m² sàn sử dụng, theo Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt.

c) San nền và hệ thống thoát nước mưa:

- San nền: Khống chế theo cao độ đường Lý Thái Tổ và các công trình xung quanh, hướng thoát nước ra trực đường Lý Thái Tổ.

- Nước mặt thoát ra hệ thống thoát nước đường Lý Thái Tổ đổ về hệ thống thoát nước chung của thành phố qua hệ thống cống D600.

d) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu: Khoảng 1.750 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Từ hệ thống cấp nước của thành phố Bắc Ninh (tuyến ống dọc đường Lý Thái Tổ).

- Bố trí họng nước chữa cháy cho lực lượng chữa cháy ở mỗi tầng, đảm bảo khoảng cách từ cửa căn hộ xa nhất đến họng nước chữa cháy không lớn hơn 45m; hệ thống phòng cháy chữa cháy, cấp nước cho hệ thống chữa cháy phải đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cho nhà và công trình QCVN 06:2020/BXD.

e) Quy hoạch cấp điện

- Tổng công suất khoảng: Khoảng 4.500 kVA.

- Nguồn điện: Cấp điện cho công trình từ đường điện trung thế gần dự án.

f) Quy hoạch thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu: Khoảng 2.000 thuê bao.

- Nguồn cấp: Từ trạm BTS khu vực.

g) Quy hoạch thoát nước thải: Tiêu chuẩn lưu lượng thoát nước thải tính bằng 90% tiêu chuẩn lượng cấp nước sinh hoạt sử dụng, được thu gom vào hệ thống bể phốt, bể xử lý rồi đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của thành phố.

h) Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý chất thải: Rác thải được thu gom bằng hệ thống các thùng rác, vận chuyển tới bãi tập kết của khu vực để chuyển về khu xử lý chung của thành phố.

i) Đánh giá môi trường chiến lược: Thể hiện chi tiết trong thuyết minh Đồ án quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

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

- Thiết kế đô thị: Là một bộ phận của đồ án quy hoạch, thực hiện 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.

- Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết: Là cơ sở pháp lý để quản lý theo quy hoạch xây dựng.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh tổ chức hoàn thiện hồ sơ Đồ án quy hoạch theo Báo cáo thẩm định được duyệt.

- Giao Sở Xây:

+ Hướng dẫn triển khai các bước tiếp theo đảm bảo đồ án phù hợp quy hoạch, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực quy hoạch và các nội dung liên quan đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

+ Hướng dẫn thực hiện các bước tiếp theo 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, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Thông tin và Truyền thông, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Công ty Điện lực Bắc Ninh, UBND thành phố Bắc Ninh, UBND phường Đại Phúc, các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ quyết định thực hiện./.

Nơi nhận

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Hương Giang