

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: 322/QĐ-SXD

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

Bắc Ninh, ngày 29 tháng 12 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị, dịch vụ tổng hợp,
tại xã Gia Đông, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh
tỷ lệ 1/500

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG

- Căn cứ Luật xây dựng được Quốc hội thông qua ngày 26.11.2003.

- Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24.1.2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07.4.2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 168/2008/QĐ-UBND ngày 03.12.2008 của UBND tỉnh Bắc Ninh, về việc phân công phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

- Công văn số 694/UBND-NN.TN ngày 20.05.2008 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc cho phép Công ty Cổ phần tập đoàn Đức Việt chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ, du lịch sinh thái sang mục đích xây dựng nhà ở theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- Xét tờ trình số 042/TT-ĐV ngày 10.11.2009 của Công ty Cổ phần tập đoàn Đức Việt v/v đề nghị thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị, dịch vụ tổng hợp tại xã Gia Đông, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh và hồ sơ do Công ty Cổ phần doanh nghiệp trẻ Hà Nội lập kèm theo.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị, dịch vụ tổng hợp, tại xã Gia Đông, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh và điều lệ quản lý quy hoạch kèm theo do Công ty Cổ phần tập đoàn Đức Việt làm chủ đầu tư, với những nội dung chính sau:

I/. Lý do sự cần thiết lập quy hoạch chi tiết:

Thuận Thành có địa giới nằm giáp ranh với Thủ đô Hà Nội, nơi tập trung nhiều các nhà đầu tư lớn, ngoài ra còn là nơi có sự phát triển đô thị tương đối đa dạng, là một trong những địa phương trọng điểm phát triển đô thị và công nghiệp đặc biệt là các khu công nghiệp trong khu vực như KCN Thuận Thành 2, Thuận Thành 3... đây là các khu công nghiệp được đầu tư hiện đại và đồng bộ. Vì vậy cần hình thành sớm Khu đô thị, dịch vụ tổng hợp cho cán bộ công nhân viên phục vụ cho các KCN trong khu vực. Khu đô thị, dịch vụ tổng hợp tại xã Gia Đông, huyện Thuận Thành ra đời nhằm đáp ứng yêu cầu cấp bách hiện nay. Do đó việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị, dịch vụ tổng hợp là việc rất cần thiết.

II/. Nội dung quy hoạch chi tiết:

II.1. Về quy mô, vị trí:

- Vị trí: thuộc xã Gia Đông, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. Phía Bắc giáp khu đất của Công ty Cổ phần Dạy nghề lái xe Đức Việt; phía Tây giáp KCN Thuận Thành III; phía Nam giáp đường tỉnh ĐT282; phía Đông giáp ruộng canh tác.

- Quy mô:

+Diện tích: Khu vực nghiên cứu quy hoạch Khu đô thị, dịch vụ tổng hợp có quy mô khoảng 8,35 ha.

+Dân số: 1.957 người.

II.2. Tính chất quy hoạch:

- Là Khu đô thị, dịch vụ tổng hợp có kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại bao gồm những khu vực chức năng chính như sau: Đất thương mại; đất hỗn hợp; đất phúc lợi công cộng; đất ở: nhà cao tầng, đất biệt thự, đất nhà ở liền kề; đất cây xanh; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật.

II.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị, :

- Lối vào chính của Khu dịch vụ tổng hợp tại phía Nam khu đất quy hoạch, từ tuyến đường 282 quy hoạch 40m. Bên cạnh đó có tuyến đường giao thông men theo tuyến mương đã có phía Tây khu đất, phía Đông đề xuất mở thêm tuyến đường 20m để đáp ứng nhu cầu về giao thông cho cả khu. Trục giao thông chính là tuyến đường 16,5m nằm chính giữa khu đất. Các hoạt động chính của Khu dịch vụ tổng hợp được tổ chức theo trục đường chính này, có 3 tuyến đường rộng 13m cắt ngang tuyến đường chính. Tuyến thứ nhất là trục đường nằm giữa không gian cây xanh và mặt sau 2 khu thương mại và hỗn hợp. Tuyến thứ hai là tuyến đường giao thông cho khu biệt thự và nhà ở liền kề nằm chính giữa khu đất. Tuyến thứ ba nằm trước mặt 2 khối nhà chung cư cao 17 tầng cho thuê, nhà trẻ và khu đất hạ tầng về cuối khu đất phía Bắc. Các công trình thấp tầng như nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề được tổ chức phân tán quanh lõi trung tâm, 4 khối nhà cao tầng (lớp công trình thứ 2) nằm tại 4 góc khu đất tạo nên bố cục cân đối và vững chắc.

- Trung tâm thương mại và tòa nhà hỗn hợp có tầm nhìn quan trọng từ hướng tỉnh lộ 282, là bộ mặt chính cho toàn khu.

- Tổ chức cây xanh cảnh quan kết hợp bãi đỗ xe tập trung tại nút giao thông chính của khu đất, cùng dải cây xanh cách ly phía tiếp giáp với tuyến đường tỉnh lộ 282.

II.4. Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

Phần đất quy hoạch Khu đô thị, dịch vụ tổng hợp có quy mô khoảng 8,35 ha trong đó:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ chiếm đất (%)
1	Đất thương mại	4,886	5.9
2	Đất hỗn hợp	4,092	4.9
3	Đất nhà ở	38,508	46.1
a.	Đất nhà ở liền kề	17,208	20.6

b.	Đất nhà ở biệt thự	12,204	14.6
c.	Đất nhà ở cao tầng	9,096	10.9
4	Đất nhà trẻ	4,552	5.5
5	Đất công viên cây xanh	8,385	10.0
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	976	1.2
7	Đất giao thông	22,103	26.5
a.	Đất giao thông	21,203	25.4
b.	Đất bãi đỗ xe	450	0.5
c.	Đất bãi đỗ xe	450	0.5
8	Tổng	83,502	100.0

11.5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền thoát nước mặt:

- Cốt san nền cao nhất + 6.1m, thấp nhất 5,6m. Cốt san nền lấy theo cốt thiết kế dự án mở rộng đường ĐT282.

- Thoát nước mặt thoát theo độ dốc san nền thấp dần về phía Đông và Nam ra hệ thống cống, đổ ra kênh tiêu giáp với Khu công nghiệp Khai Sơn.

b. *Giao thông:* Mạng lưới đường trong khu đô thị là đường bê tông nhựa cụ thể như sau:

TT	Loại đường	Ký hiệu mặt cắt	Chiều rộng (m)	
			Lòng đường	Via hè
1	Đường 13m	1-1	7	2x3
2	Đường 16,5m	2-2	10.5	2x3
3	Đường 10 m	3-3	7	1x3

c. Cấp nước:

- Nguồn nước: lấy từ nhà máy nước khu vực theo tuyến ống cấp nước dọc theo Tỉnh lộ 282 phía Nam của Khu.

- Công suất cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy là: 1189,0 m³/ngày.

d. Cấp điện:

- Nguồn điện: thoả thuận với Điện lực Bắc Ninh khi lập dự án.

- Tổng công suất cấp điện cho toàn Khu: 3401,5KA.

- Xây dựng các trạm biến áp:

+ Trạm biến áp 1: 1250KVA - 22/0,4KV.

+ Trạm biến áp 2 : 1000KVA - 22/0,4KV.

+ Trạm biến áp 3,4 : 320KVA - 22/0,4KV.

+ Trạm biến áp 5,6 : 560KVA - 22/0,4KV.

- Tuyến trung thế: Xây dựng mới nhánh rẽ 24kV cấp điện cho trạm biến áp treo ĐV3, ĐV4 và trạm biến áp kios (hoặc trạm xây) số 1,2,5,6. Bằng tuyến cột BTLT 16B.

- Tuyến hạ thế: Các lộ xuất tuyến cấp điện hạ thế cho khu vực dân cư phải bố trí đi ngầm dọc trên hè đường. Các lộ xuất tuyến hạ thế cho các khu vực dịch vụ, thương mại và nhà ở cao tầng sẽ được tính toán riêng từng khu chức năng.

e. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

+ Hệ thống thoát nước thải độc lập với hệ thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải tập trung về trạm xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo TCVN trước khi xả ra môi trường.

+ Lưu lượng thoát nước thải: $Q_{t.v} = 951,2 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Vệ sinh môi trường.

+ Tổ chức thu gom CTR từ các khu dân cư: bằng xe thu gom CTR và vận chuyển đến khu xử lý CTR tập trung của khu vực.

f. Cấm mốc đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng thể hiện trong bản vẽ QH 15.

Điều 2: Sau khi quy hoạch tỷ lệ 1/500 được duyệt yêu cầu chủ đầu tư thực hiện quy hoạch theo điều lệ quản lý quy hoạch và lập dự án đầu tư. Các hạng mục xây dựng công trình phải được cấp phép xây và nộp phí xây dựng theo quy định.

Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các dự án đã cấp liên kế để điều chỉnh diện tích, ranh giới, đấu nối hạ tầng và chịu trách nhiệm về số liệu cuối cùng (nếu có vướng mắc phải báo cáo cấp có thẩm quyền để điều chỉnh). Cập nhật cốt cao độ theo hệ chuẩn.

Điều 3: Thủ trưởng các đơn vị: phòng Quy hoạch & phát triển đô thị, phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản, phòng Quản lý hạ tầng Sở Xây dựng, phòng Công thương huyện Thuận Thành, UBND xã Gia Đông và Công ty Cổ phần tập đoàn Đức Việt có trách nhiệm thi hành quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND huyện Thuận Thành;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu VT.



Nguyễn Bá Lạc