

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Hồng Hạc - Xuân Lâm, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG BẮC NINH

- Căn cứ luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17.6.2009;
- Căn cứ Văn bản số 974/UBND-XDCB ngày 08/7/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc khảo sát, lập quy hoạch chi tiết và Dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sinh thái Xuân Lâm, huyện Thuận Thành;
- Căn cứ Văn bản số 1312/UBND-XDCB ngày 05/9/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc đồng ý cho Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 36 làm chủ đầu tư khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sinh thái Xuân Lâm huyện Thuận Thành;
- Căn cứ Văn bản số 17/UBND-XDCB ngày 06/01/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc bổ sung diện tích khảo sát lập quy hoạch chi tiết xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sinh thái Xuân Lâm huyện Thuận Thành;
- Căn cứ Văn bản số 555/UBND-XDCB ngày 06/04/2010 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chuyển chủ đầu tư khảo sát, lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Hồng Hạc - Xuân Lâm, huyện Thuận Thành;
- Căn cứ Quyết định số 90/QĐ-SXD ngày 04/5/2009 của Giám đốc sở Xây dựng Bắc Ninh về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Xuân Lâm, huyện Thuận Thành tỷ lệ 1/2000.
- Căn cứ Quyết định số 93a/QĐ-SXD ngày 28/4/2010 của Giám đốc Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Hồng Hạc-Xuân Lâm, huyện Thuận Thành.
- Xét tờ trình số 02/2010/TT-DCQH ngày 5.5.2010 của Công ty cổ phần Đầu tư Công đoàn Ngân hàng Công thương V/v đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Hồng Hạc - Xuân Lâm, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh và điều lệ quản lý quy hoạch do Công ty TNHH SURBANA INTERNATIONAL CONSULTANTS (Việt Nam) lập kèm theo.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Hồng Hạc-Xuân Lâm, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh và điều lệ quản lý quy hoạch do Công ty TNHH SURBANA INTERNATIONAL CONSULTANTS (Việt Nam) lập với những nội dung chính sau:

I/. Lý do Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

Trong quá trình triển khai thực hiện xuất hiện một số vấn đề cần phải điều chỉnh như sau:

- Thay đổi về ranh giới: Ranh giới được giao nằm trong phạm vi xã Xuân Lâm, tuy nhiên trong quá trình thực hiện có sự chồng lấn và có điều chỉnh về phía Nam sang vĩ diện tích 66ha (xã Ngũ Thái khoảng 63ha; xã Song Liễu khoảng 3ha).
- Xét tới hành lang của tuyến xăng-dầu: Trong phương án cũ, chưa có thỏa thuận với đơn vị chủ quản và giải pháp cụ thể về bảo vệ hành lang và xử lý điểm giao cắt.
- Khởi nói hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Quy hoạch chi tiết xây dựng đã duyệt chưa làm rõ được việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực phụ cận có biến động rất mạnh trong thời gian qua.
- Chức năng và tính chất của khu đô thị có bổ sung thêm các công trình dịch vụ và tăng diện tích cây xanh nhằm tăng tính chất đô thị sinh thái.
- Dự án có vị trí quan trọng trong định hướng phát triển vùng phía Đông Nam của tỉnh, khu vực tiếp giáp với vùng phát triển mạnh của Thủ đô Hà Nội. Việc điều chỉnh về tính chất, chức năng để phù hợp với định hướng phát triển, vai trò hạt nhân cho khu vực là cần thiết.
- Khi điều chỉnh quy hoạch 1/2000 được duyệt, với mục tiêu đề ra là xây dựng một khu đô thị hiện đại, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với quy hoạch, tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, sớm đưa dự án đầu tư xây dựng thành hiện thực thì việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Hồng Hạc-Xuân Lâm là việc làm tất yếu.

IV/. Nội dung Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

II.1. Về quy mô, vị trí:

- Quy mô : Diện tích 198,5 ha; Dân số: 11320 người.
- Vị trí: Phạm vi nghiên cứu Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Hồng Hạc - Xuân Lâm thuộc 3 xã Xuân Lâm, Ngũ Thái và Song Liễu được giới hạn bởi: phía Nam là xã Song Liễu, đường tỉnh 283; phía Bắc giáp Cụm CN Xuân Lâm ; Phía Đông là xã Ngũ Thái; phía Tây giáp Thành phố Hà Nội.

II.2. Tính chất quy hoạch:

Là Khu đô thị sinh thái cao cấp có kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại; hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đầy đủ và tiện nghi; môi trường sống tốt bao gồm: Khu trung tâm dịch vụ, thương mại; Trung tâm văn hóa, công viên cây xanh mặt nước; Khu hành chính, công trình công cộng giáo dục, y tế, v.v...; Đầu mối chính về hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và vệ sinh môi trường; Khu đô thị sinh thái có môi trường cảnh quan tiện nghi, đảm bảo giá trị mỹ quan, môi trường sinh thái.

II.3. Quy hoạch sử dụng đất:

II.3.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Các hướng chính vào khu đô thị sinh thái Hồng Hạc - Xuân Lâm gồm:
 - + Hướng Đông - Tây: Tiếp giáp với khu dân cư hiện có, các dự án đang triển khai trong khu vực. Đây là hướng tiếp cận nội vùng.

Bảng 2: Cơ cấu sử dụng đất tỷ lệ 1/500:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ%
1	Đất trung tâm công cộng	30,37	15,30
2	Đất khu ở	72,10	36,31
2.1	Đất nhà biệt thự 1	19,68	9,91
2.2	Đất nhà biệt thự 2	14,55	7,33
2.3	Đất nhà ở xã hội	7,08	3,57
2.4	Đất nhà biệt thự	20,01	10,08
2.5	Đất nhà biệt thự cao cấp	10,78	5,43
3	Đất cây xanh TĐTT, Mặt nước	44,96	22,65
4	Đất HTKT	0,87	0,44
5	Đất giao thông đô thị	50,23	25,30
	Tổng	198,53	100,00

II.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

II.4.1. Quy hoạch san nền:

- Cao độ thiết kế san nền thấp nhất + 5.5m.
- Độ dốc san nền thấp nhất $\geq 0,2\%$..

II.4.2 Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới đường trong khu đô thị là đường bê tông nhựa cụ thể như sau:

T	Hạng mục	Chiều dài (m)	Diện tích (m2)	Bề rộng (m)				Kí hiệu mặt cắt	
				Lòng đường	Hệ đường	Phân cách	Lộ giới		
A	Mạng lưới đường								
1	Đường đối ngoại loại 1	620,3	26.053,9	12,0x2	6,0x2	6,0	42,0	MC 1-1	
2	Đường đối ngoại loại 2	245,5	3.314,3	7,5	3,0x2	-	13,5	MC 2-2	
3	Đường trục chính	2.301,1	93.192,9	11,25x2	6,0x2	6,0	40,5	MC 3-3	
4	Đường chính	4.485,5	121.107,2	15,0	6,0x2	-	27,0	MC 4-4	
5	Đường khu vực	378,5	6.245,6	3,75x2	3,0x2	3,0	16,5	MC 5-5	
7	Đường nội bộ loại 1	176,1	2.906,0	7,5	4,5x2	-	16,5	MC 6-6	
8	Đường nội bộ loại 2	26.291,8	315.501,6	6,0	3,0x2	-	12,0	MC 7-7	
	Cộng	34.498,8	568.321,4						
B	Bãi đỗ xe								
1	Tổng mạng lưới đỗ xe		18.902						P1-P14

II.4.3 Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Công suất tính toán 40766,21 KVA.
- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho đô thị được dự kiến lấy từ nguồn cấp của điện lực Bắc Ninh.

- Lưới điện: Lưới hạ thế để cấp điện cho hộ phụ tải nhà cao tầng bố trí các tủ phân phối hạ thế (TĐP) và đối với các hộ thấp tầng (từng nhóm hộ) bố trí các tủ điện hạ thế (TĐ). Lưới điện chiếu sáng đèn đường dùng lưới đi ngầm.

II.4.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt trung bình toàn khu đô thị 7000 m³/ngày.đêm;

- Dùng nguồn nước mặt từ sông Đuống (có thể xem xét tới nguồn nước từ Gia Lâm - Hà Nội, sẽ được nghiên cứu chính xác trong bước dự án).

- Mạng lưới đường ống thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng. Các ô mạng lưới có cấu tạo độc lập. Các điểm đầu nối ống phân phối với mạng truyền dẫn bên ngoài đều phải lắp đặt van khoá, đồng hồ đo lưu lượng thiết bị đo áp ... để quản lý.

- Cấp nước cứu hỏa: Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho khu đô thị là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m. Tại các công trình quan trọng và các toà nhà cao tầng, thì bể chứa ngầm phải đảm bảo dung tích nước sinh hoạt và dự trữ lượng nước chữa cháy cho công trình.

II.4.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải riêng, nước mưa riêng. Toàn bộ nước thải tập trung về trạm làm sạch để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo TCVN trước khi xả ra môi trường.

-- Tổng lượng nước thải trung bình là 5000 m³/ngày.đêm

- Vệ sinh môi trường:

+ Chất thải rắn được thu gom tại điểm tập kết trong đô thị và chuyển tới khu chôn lấp chất thải rắn của tỉnh Bắc Ninh tại huyện Quế Võ.

+ Nghĩa trang: Sẽ tập trung chôn cất vào nghĩa trang nhân dân của khu vực.

Điều 2: Chủ đầu tư căn cứ quy hoạch được duyệt này để lập dự án đầu tư.

Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các dự án đã cấp liên kế để điều chỉnh diện tích, ranh giới, đầu 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 các xã Xuân Lâm, Ngũ Thái, Song Liễu và Công ty cổ phần Đầu tư Công đoàn Ngân hàng Công thương có trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này là cơ sở thu hồi và giải phóng mặt bằng (thay thế chứng chỉ quy hoạch) và triển khai các bước tiếp theo.

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

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND Tỉnh (b/c);
- UBND huyện Thuận Thành;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu VP - QH - QLHT.

