

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng
Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn**

CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội; Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, Quy định về 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;

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 10/4/2012 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chung nông thôn mới xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 23/5/2012 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 điểm dân cư nông thôn, thôn Phù Khê Thượng, xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ văn bản số 4293/UBND-XDCB ngày 07/11/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc đổi tên và giao chủ đầu tư thực hiện dự án tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 11/7/2019 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ văn bản số 1632/SXD-QH ngày 15/8/2019 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Xét Tờ trình số 272/TTr-UBND ngày 16/7/2019 của Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn về việc trình xin thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, hồ sơ do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bắc Ninh lập và báo cáo kết quả thẩm định của Phòng Quản lý đô thị tại báo cáo số 363/BCTĐ-QLĐT ngày 05/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn và Quy định Quản lý xây dựng theo đề án quy hoạch với những nội dung chính sau:

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

- Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư nông thôn Phù Khê Thượng, xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 23/5/2012 đến nay đã được hơn 07 năm, đề án Quy hoạch chi tiết cần rà soát, điều chỉnh để đảm bảo phù hợp hơn theo tính chất đô thị, cũng như theo các quy định mới được ban hành.

- UBND tỉnh Bắc Ninh có văn bản số 4293/UBND-XDCB ngày 07/11/2018 về việc đồng ý chủ trương về việc đổi tên “dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư nông thôn Phù Khê Thượng, xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn” thành “dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn” và giao UBND thị xã Từ Sơn làm chủ đầu tư thực hiện dự án.

Với những lý do nêu trên việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn là hết sức cần thiết.

II. Nội dung quy hoạch:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:

a. Vị trí khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch:

Vị trí khu đất lập Quy hoạch chi tiết thuộc thôn Thượng, xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường giao thông quy hoạch 35,0m.
- Phía Tây Nam giáp: Khu dân cư cũ thôn Thượng, xã Phù Khê.
- Phía Tây giáp: Khu dân cư cũ thôn Thượng, xã Phù Khê.
- Phía Đông giáp: Quy hoạch Khu đô thị, dịch vụ xã Phù Khê.

b. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Tăng từ 64.325,4m² lên thành 70.200,99m² (tăng 5.875,59m² so với Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 23/5/2012 do mở rộng ranh giới phía Đông Nam của dự án để đầu tư đồng bộ đường giao thông, đảm bảo kết nối hạ tầng Khu nhà ở, việc mở rộng ranh giới đã được Sở Xây dựng Bắc Ninh thỏa thuận, yêu cầu mở rộng tại văn bản số 1632/SXD-QH ngày 15/8/2019).

- Quy mô dân số: Khoảng 1.300 người.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể định hướng Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015 và chủ trương của UBND tỉnh Bắc Ninh tại văn bản 4293/UBND-XDCB ngày 07/11/2018 về việc đổi tên và giao chủ đầu tư thực hiện dự án tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

- Tạo quỹ đất ở, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho dân cư đô thị Từ Sơn cũng như địa bàn xã Phù Khê, mặt khác tạo nguồn vốn để xây dựng các công trình phúc lợi xã hội xã Phù Khê.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo Quy hoạch.

3. Tính chất quy hoạch:

Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi xã hội trên địa bàn xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

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

- Quy hoạch gồm có 06 nhóm nhà ở (nhóm A đến nhóm F), các công trình nhà ở liền kề được quy định tầng cao trung bình từ 04-06 tầng, công trình biệt thự tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng và khoảng lùi công trình nhà ở liền kề được áp dụng phía sau các dãy nhà, phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ (Sở Xây dựng Bắc Ninh thỏa thuận, thống nhất nội dung nêu trên tại văn bản số 1632/SXD-QH ngày 15/8/2019).

- Nhà văn hóa kết hợp với sân thể thao tạo thành quần thể Trung tâm văn hóa thể dục thể thao được bố trí tại vị trí trung tâm của dự án để đảm bảo bán kính phục vụ cho Khu nhà ở.

- Công viên cây xanh, điểm thu gom rác thải sinh hoạt theo giờ, bãi đỗ xe được kết hợp bố trí tại vị trí phía Bắc của dự án.

- Trục đường giao thông có mặt cắt 25,0m được quy hoạch phía Đông và Đông Bắc của dự án, theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015.

5. Cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 23/5/2012		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	25.740,4	40,02	24.196,8	34,47
2	Đất công viên cây xanh	5.501,6	8,55	3.967,7	3,78
3	Đất Thể dục thể thao	-	-	2.330,4	4,04
4	Đất Nhà văn hóa	2.328,0	3,62	1.522,8	3,32
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật	30.755,4	47,81	38.183,3	54,39
	- Bãi đỗ xe	-	-	500,7	0,71
	- Giao thông	30.755,4	-	36.052,2	51,36
	- Rãnh thoát nước, HTKT	-	-	1.630,4	2,32
Tổng cộng		64.325,4	100,0	70.201,0	100,0

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Các hệ thống đường dây, đường ống bố trí trong hào kỹ thuật hoặc tuynel gồm: Cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, ống dẫn khí, ga (nếu có).

a. Hệ thống giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

Phía Bắc của dự án tiếp giáp với trục đường quy hoạch có mặt cắt 25,0m = 5m+15m+5m theo định hướng Quy hoạch chung thị xã Từ Sơn đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 17/12/2014.

* Giao thông đối nội:

- Mặt cắt 1-1: 25,0m = 5,0m+15,0m+5,0m.

- Mặt cắt 2-2: 19,5m = 4,5m+10,5m+4,5m.

- Mặt cắt 3-3: $17,5\text{m} = 3,5\text{m} + 10,5\text{m} + 3,5\text{m}$.
- Mặt cắt 4-4: $15,0\text{m} = 3,75\text{m} + 7,5\text{m} + 3,75\text{m}$.
- Mặt cắt 5-5: $14,0\text{m} = 3,75\text{m} + 7,5\text{m} + 3,75\text{m}$.
- Mặt cắt 6-6: $35\text{m} = 5,0\text{m} + 11,25\text{m} + 2,5\text{m} + 11,25\text{m} + 5,0\text{m}$.
- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Tuân thủ theo bản vẽ Quy hoạch chi tiết được thẩm định, phê duyệt. Đối với các khu chức năng công cộng chỉ giới xây dựng sẽ được quy định cụ thể trong bước giới thiệu địa điểm, lập dự án đầu tư xây dựng.

b. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền: Cốt san nền cao nhất là +5.85, thấp nhất là +5.80. Độ dốc I = 0,4% (căn cứ cao độ nền với các trục đường giao thông hiện trạng thuộc khu dân cư cũ thôn Thượng, xã Phù Khê).

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống tròn BTCT đi dọc các tuyến đường nội của khu quy hoạch, trước mắt đầu nối với hệ thống thoát nước hiện trạng thuộc khu dân cư cũ, quy hoạch bố trí điểm chờ đầu nối thoát nước phía Bắc của dự án đề sau này đầu nối với trục đường quy hoạch 35,0m khi được triển khai.

- Dọc các tuyến đường sẽ bố trí các hố ga thu nước ven đường với khoảng cách giữa các hố ga trung bình từ 30-40m/ga, các tuyến cống thoát nước sẽ được bố trí trên hè đường.

c. Hệ thống thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thoát vào hệ thống thoát nước thải được bố trí nằm phía sau mỗi dãy nhà, sau đó thoát vào hệ thống chung của thị xã Từ Sơn (nhà máy xử lý nước thải tập trung của thị xã Từ Sơn được đặt tại khu phố Trịnh Nguyễn, phường Châu Khê).

- Rác thải: Bố trí các thùng chứa rác được đặt trên vỉa hè. Chất thải rắn được phân loại thành hai loại vô cơ và hữu cơ. Bố trí các xe thu gom rác thải sinh hoạt đặt tại các điểm thu gom rác thải theo giờ được bố trí tại khu công viên cây xanh tại vị trí cố định, kín đáo, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và môi trường xung quanh để chờ vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thị xã.

d. Hệ thống cấp điện:

- Phạm vi quy hoạch đã có đường điện trung thế của khu dân cư cũ lân cận nên sẽ được đầu nối với hệ thống cấp điện chung của khu vực. Liên hệ với ngành điện để được thỏa thuận đầu nối cấp điện cho dự án. Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 1.260,6 kw.

- Bố trí 02 trạm biến áp phục vụ cho quy hoạch được đặt tại vị trí khu đất quy hoạch công viên cây xanh.

- Các tủ điện được bố trí trên vỉa hè, giáp ranh giữa hai lô đất ở, và đặt theo chiều dọc lô đất ở để không làm ảnh hưởng tới việc kết nối và giảm bớt gây mất mỹ quan đô thị.

- Các cột điện chiếu sáng được đặt cách nhau giữa các cột từ 30-40m.

e. Hệ thống cấp nước:

Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước của Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn Bắc Ninh của khu vực là hệ thống đường ống D300 nằm trên trục ĐT277 Nguyễn Văn Cừ, trong quá trình triển khai dự án phối hợp

cùng Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn Bắc Ninh để được đầu nối cấp nước cho dự án. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 280,8m³/ngđ.

f. Hệ thống thông tin liên lạc:

Cấp thông tin được đầu nối với tuyến cáp chính chạy dọc các tuyến đường hiện trạng của khu dân cư cũ. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 240 thuê bao.

g. Đánh giá môi trường chiến lược: Các giải pháp bảo vệ môi trường trong đồ án quy hoạch là cơ sở lập báo cáo đánh giá tác động môi trường khi lập dự án đầu tư.

4. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch:

Là một bộ phận phê duyệt cùng đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết này.

5. Quyết định này điều chỉnh, thay thế Quyết định số 303/QĐ-SUBND ngày 23/5/2012 của UBND thị xã Từ Sơn.

Điều 2: Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn và UBND xã Phù Khê tổ chức công khai quy hoạch điều chỉnh và niêm yết đồ án điều chỉnh quy hoạch tại vị trí xây dựng theo quy định. phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt, chịu trách nhiệm về số liệu cuối cùng (nếu có vướng mắc phải báo cáo cấp có thẩm quyền để kịp thời hướng dẫn, giải quyết).

- Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn căn cứ vào kế hoạch khảo sát, đo đạc, triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa, có trách nhiệm phối hợp với đơn vị thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa, có trách nhiệm phối hợp với đơn vị thực hiện cắm mốc giới. Sau khi hoàn thành cắm mốc ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới hoàn công hồ sơ cắm mốc giới ngoài thực địa theo thực tế triển khai ngoài thực địa, cơ quan có trách nhiệm tổ chức triển khai cắm mốc giới tổ chức nghiệm thu và bàn giao cho UBND xã Phù Khê để tổ chức bảo vệ cột mốc, việc cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

- UBND xã Phù Khê phối hợp cùng Đội Quản lý trật tự đô thị quản lý việc đầu tư xây dựng công trình nhà ở theo đúng Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng và thiết kế mẫu nhà điển hình được duyệt ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 3: Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND-UBND thị xã Từ Sơn, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài Nguyên và Môi trường, Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn, UBND xã Phù Khê, Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bắc Ninh, các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

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

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng Bắc Ninh (b/c);
- TT. TU, HĐND - UBND thị xã Từ Sơn;
- Như Điều 3 (t/h);
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hoàng Bá Huy