

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ TỪ SƠN**

Số: 128/QĐ-UBND

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

Từ Sơn, ngày 01 tháng 02 năm 2021

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại khu phố Trịnh Xá, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỪ SƠN**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định 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;

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

Căn cứ Quyết định số 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ 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 về quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 17/5/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc sửa đổi điều 6 của quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 1316/2014/QĐ-UBND ngày 17/12/2014 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị xã Từ Sơn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ văn bản số 3589/UBND-XDCB ngày 15/10/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chuyển chủ đầu tư thực hiện dự án điểm dân cư mới để đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ hướng dẫn số 07/HD-SXD ngày 24/5/2013 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc hướng dẫn thẩm định, phê duyệt quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;





Căn cứ văn bản số 2791/SXD-QH ngày 24/12/2020 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

Xét Tờ trình số 05/TTr-TTPTQĐ ngày 15/01/2021 của Trung tâm phát triển quỹ đất về việc trình xin thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn và hồ sơ quy hoạch do Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Đông Dương lập;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại báo cáo thẩm định số 79/BCTĐ-QLĐT ngày 29/01/2021 báo cáo kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại khu phố Trịnh Xá, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại khu phố Trịnh Xá, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch với các nội dung chính sau:

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

#### a. Vị trí khu vực lập quy hoạch

Vị trí khu đất lập Quy hoạch chi tiết thuộc khu phố Trịnh Xá, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường Lý Thường Kiệt.
- Phía Đông Nam giáp: Dự án Quy hoạch chi tiết khu dân cư mới.
- Phía Tây Bắc giáp: Đường bê tông hiện trạng và Khu dân cư cũ.
- Phía Tây Nam giáp: Địa giới hành chính thành phố Hà Nội.

#### b. Quy mô:

- Quy mô dân số: Khoảng 250 người.
- Quy mô diện tích: 9.687,5m<sup>2</sup>.

### 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 10/09/2015 và chủ trương của UBND tỉnh Bắc Ninh tại văn bản số 3589/UBND-XDCB ngày 15/10/2020 về việc chuyển chủ đầu tư thực hiện dự án điểm dân cư mới để đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn.

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

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

### 3. Tính chất quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại khu phố Trịnh Xá, phường Châu 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

Chức năng các loại đất có trong Quy hoạch gồm: Nhà ở riêng lẻ, Bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật, Công viên cây xanh, giao thông. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cụ thể:

- Bãi đỗ xe được bố trí phía Tây Bắc tiếp giáp với khu dân cư cũ, để đáp ứng nhu cầu sau này dân cư đến sinh sống tại dự án có bãi đỗ, gửi xe khi xã hội ngày nay càng phát triển, nhu cầu cuộc sống con người ngày càng tăng cao; đồng thời phục vụ cho cả khu dân cư cũ.

- Công viên cây xanh được bố trí tại phía Tây Bắc của dự án, nằm tiếp giáp với khu đất quy hoạch bãi đỗ xe và khu dân cư cũ, tạo thành khu công cộng tập trung, tạo không gian kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn cho khu nhà ở.

- Các nhóm nhà ở liền kề được quy định chiều cao công trình từ 03÷06 tầng, riêng đối với dãy nhà ở nằm tiếp giáp với đường Lý Thường Kiệt định hướng hình thức kiến trúc theo một môđun chung; hình thức kiến trúc đối với khu chức năng nhà ở được quy định cụ thể tại Điều lệ Quản lý xây dựng được và hồ sơ thiết kế đô thị ban hành kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết.

#### 5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	NO	4.042,7	41,73
2	Đất công viên cây xanh	CX	393,5	4,06
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	GT, HTKT	5.251,3	54,21
	- Bãi đỗ xe		630,7	-
	- Giao thông, hạ tầng kỹ thuật		4.570,6	-
	- Điểm trung chuyển rác thải sinh hoạt		50,0	-
<b>Tổng</b>			<b>9.687,5</b>	<b>100,0</b>

**6. 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 Đông Bắc tiếp giáp với đường Lý Thường Kiệt, theo Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015 được định hướng quy hoạch với mặt cắt 25,0m = (5,0+15,0+5,0)m.

\* Giao thông nội bộ:

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

- Mặt cắt 2-2: 11,0m = (7,5+3,5)m.

- Mặt cắt 3-3: 14,5m = (3,5+7,5+3,5)m.

- Mặt cắt 4-4: 13,5m = (2,5+7,5+3,5)m.

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch chi tiết được thẩm định, phê duyệt.



- Bãi đỗ xe phục vụ cho dự án Khu nhà ở được định hướng bố trí tại phía Tây Bắc của dự án nhằm đáp ứng nhu cầu bến, bãi đỗ xe cho khu dân cư mới và khu dân cư cũ.

**b) Quy hoạch san nền:**

- San nền: Cốt san nền cao nhất là là +6.66m, thấp nhất là +5.14m. Độ dốc I = 0,5% (căn cứ cao độ nền của đường Thường Kiệt; các dự án liền kề và khu dân cư xung quanh).

- 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 quy hoạch, sau đó đầu nối với hệ thống thoát nước của khu phố.

- 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 và xử lý nước thải:**

- 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 liền kề, sau đó thoát vào hệ thống chung.

- 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 vị trí quy hoạch điểm tập kết rác nằm tiếp giáp với khu quy hoạch đất công viên cây xanh để chờ vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của phường (cơ sở xử lý chất thải rắn sinh hoạt của phường Châu Khê được đặt tại khu Cầu Cao, khu phố Đa Hội, phường Châu Khê).

**d) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:**

- Phạm vi quy hoạch đã có đường điện trung thế trên tuyến đường Lý Thường Kiệt nên sẽ được đầu nối với hệ thống cấp điện chung của khu vực.

- Bố trí 01 trạm biến áp phục vụ cho khu quy hoạch được đặt tại vị trí khu đất quy hoạch bãi đỗ xe (P).

- Các tủ điện chiếu sáng được bố trí trên vỉa hè giáp ranh giữa 2 lô đất ở.

- 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 Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển An Việt của khu vực là hệ thống đường ống D300 nằm trên trục đường Lý Thường Kiệt, trong quá trình triển khai dự án phối hợp cùng Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển An Việt để được đầu nối cấp nước cho dự án. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 43,2m<sup>3</sup>/ngđ.

- Các trụ cứu hỏa được đặt tại các ngã 3, ngã 4 đường giao thông và đảm bảo bán kính phục vụ tới ranh giới chức năng các khu đất ≤150m.

**f) Hệ thống thông tin liên lạc:**

Cấp thông tin được đầu nối với tuyến cáp chính chạy dọc các tuyến đường hiện trạng. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 46 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.

7. 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 Quy hoạch chi tiết này.



**Điều 2:** Trung tâm phát triển Quỹ đất thị xã Từ Sơn có trách nhiệm: Phối hợp cùng với Phòng Quản lý đô thị, UBND phường Châu Khê tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và cắm mốc giới quy hoạch; phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và các quy định về xây dựng hiện hành; phối hợp với các dự án đã cấp liên kết 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 kịp thời hướng dẫn, giải quyết).

- Việc thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt, triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa và quản lý mốc giới theo Quy hoạch chi tiết thực hiện theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng. Sau khi hoàn thành cắm mốc ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới và hoàn công hồ sơ cắm mốc giới theo thực tế triển khai ngoài thực địa, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Từ Sơn có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu và bàn giao cho UBND phường Châu Khê để tổ chức bảo vệ cột mốc.

- UBND phường Châu 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, UBND phường Châu Khê, Trung tâm phát triển quỹ đất, Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Đông Dương, 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.

**CHỦ TỊCH**

**Hoàng Bá Huy**



