

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tạo vốn đối ứng dự án cải tạo, nâng cấp TL277 đoạn qua xã Phù Khê đến khu lưu niệm cố Tổng Bí thư Nguyễn Văn Cừ và hạ tầng kỹ thuật khu vực Đồng Bèo theo hợp đồng BT và Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh**

### **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; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ 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 về 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 về việc phê duyệt đề 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 10/09/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh định hướng đến năm 2030, tầm nhìn đến 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 đề án quy hoạch xây dựng Vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ văn bản số 2510/UBND-XDCB ngày 14/11/2011 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc khảo sát địa điểm lập dự án ĐTXD hạ tầng khu nhà ở xã Phù Khê tạo vốn đối ứng dự án cải tạo, nâng cấp TL277 đoạn qua xã Phù Khê đến khu lưu niệm cố Tổng Bí thư Nguyễn Văn Cừ, kiên cố hóa đê sông Ngũ Huyện Khê và trạm bơm Đồng Bèo địa phận xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1316/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 Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh, Quyết định về việc Ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 133/QĐ-SXD ngày 22/6/2012 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã Phù Khê tạo vốn đối ứng cải tạo nâng cấp TL277 đoạn qua xã Phù Khê đến khu lưu niệm cố Tổng Bí thư Nguyễn Văn Cừ, kiên cố hóa đê sông Ngũ Huyện Khê và trạm bơm Đồng Bèo xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn và văn bản số 147/SXD-QHKT ngày 06/02/2018 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc đính chính số liệu bảng cơ cấu sử dụng đất trong Quyết định số 133/QĐ-SXD ngày 22/6/2012 của Sở Xây dựng;

Căn cứ văn bản số 249/UBND-TNMT ngày 05/02/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chuyển khu đất dự kiến thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng TL277 và trạm bơm Đồng Bèo theo hình thức Hợp đồng BT, tại thị xã Từ Sơn sang đấu giá quyền sử dụng đất;

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

Căn cứ văn bản số 440/SXD-QH ngày 12/3/2020 và văn bản số 949/SXD-QH ngày 18/5/2020 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đề án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đối ứng dự án BT và Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn;

Xét Tờ trình số 56a/TTr-TTPTQĐ ngày 27/02/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Từ Sơn, Tờ trình số 04/TTr-ĐA ngày 27/02/2020 của Công ty Đại An (TNHH) và Báo cáo thẩm định số 245/BCTĐ-QLĐT ngày 22/5/2020 của Phòng Quản lý đô thị về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tạo vốn đối ứng dự án cải tạo, nâng cấp TL277 đoạn qua xã Phù Khê đến khu lưu niệm cố Tổng Bí thư Nguyễn Văn Cừ và hạ tầng kỹ thuật khu vực Đồng Bèo và Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và hồ sơ quy hoạch do Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Đông Dương lập,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tạo vốn đối ứng dự án cải tạo, nâng cấp TL277 đoạn qua xã Phù Khê đến khu lưu niệm cố Tổng Bí thư Nguyễn Văn Cừ và hạ tầng kỹ thuật khu vực Đồng Bèo và Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh với các nội dung chính sau:

### **I. Lý do điều chỉnh quy hoạch:**

Ngày 05/02/2020 UBND tỉnh Bắc Ninh có văn bản số 249/UBND-TNMT về việc đồng ý chủ trương cho phép chuyển khu đất dự kiến thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng TL277 và trạm bơm Đồng Bèo theo hình thức Hợp đồng BT, tại thị xã Từ Sơn sang đấu giá quyền sử dụng đất và giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Từ Sơn lập hồ sơ đất đai để đấu giá quyền sử dụng đất phần diện tích còn lại tại khu đất UBND tỉnh đã giao cho UBND thị xã Từ Sơn để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 215/QĐ-UBND ngày 14/6/2013, diện tích khoảng 7,8ha (sau khi trừ diện tích đất đã giao cho Công ty Đại An (TNHH) để xây dựng Khu nhà ở xã Phù Khê tạo vốn đối ứng dự án cải tạo, nâng cấp TL277 đoạn qua xã Phù Khê đến khu lưu niệm cố Tổng Bí thư Nguyễn Văn Cừ và hạ tầng kỹ thuật khu vực Đồng Bèo, xã Phù Khê theo hình thức BT tại các Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 18/12/2015, số 356/QĐ-UBND ngày 24/7/2017 và số 821/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh. Với lý do nêu trên việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết là hết sức cần thiết để phân tách giữa các dự án và có cơ sở tổ chức đấu giá đối với khu đất đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương chuyển đổi từ dự án đối ứng BT sang dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

## II. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Ranh giới quy hoạch tổng thể của dự án không thay đổi theo Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết số 133/QĐ-SXD ngày 22/6/2012 của Sở Xây dựng Bắc Ninh, việc điều chỉnh quy hoạch cơ bản chỉ vi chỉnh cơ cấu đất công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe đối với khu đất được UBND tỉnh Bắc Ninh giao tổ chức đấu giá để đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tiễn tại địa phương, đồng thời cơ cấu đất ở không thay đổi so với Quyết định phê duyệt cũ. Cơ cấu sử dụng đất đối với khu nhà ở tạo vốn đối ứng dự án cải tạo, nâng cấp TL277 đoạn qua xã Phù Khê đến khu lưu niệm cố Tổng Bí thư Nguyễn Văn Cừ và hạ tầng kỹ thuật khu vực Đồng Bèo được giữ nguyên theo Quyết định phê duyệt cũ (do dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất ở tại các Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 24/8/2017, số 31/QĐ-UBND ngày 03/02/2020).

### 1. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Phân khu chức năng vị trí đất ở được giữ nguyên theo Quyết định số 133/QĐ-SXD ngày 22/6/2012 của Sở Xây dựng Bắc Ninh. Điều chỉnh tầng cao trung bình đối với công trình nhà ở từ 04-05 tầng thành từ 03-07 tầng đảm bảo phù hợp quá trình phát triển tại địa phương dự kiến lên phường, cũng như theo chủ trương của UBND tỉnh Bắc Ninh tại văn bản số 2541/UBND-XDCB ngày 02/8/2017 cho phép xây dựng nhà ở cao tầng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

- Vi chỉnh nhóm công trình công cộng có tổng diện tích 4.302,0m<sup>2</sup> và nhóm có tổng diện tích 6.382,0m<sup>2</sup>, gồm có: CC1 (Nhà văn hóa), CC2 (Trường Mầm non), TDTT (thể dục thể thao), BDX01, BDX02 (bãi đỗ xe) đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tiễn tại địa phương đã được cộng đồng dân cư và chính quyền địa phương thống nhất, việc vi chỉnh không làm thay đổi diện tích tổng thể của nhóm công trình công cộng.

### 2. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Theo Quyết định số 133/QĐ-SXD ngày 22/6/2012		Sau khi điều chỉnh	
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	LK	65.071,0	41,7	65.071,0	41,74
2	Đất công trình công cộng	CC	13.017,5	8,3	11.989,0	7,69
	- Đất Nhà văn hóa	CC1	2.151,0	-	2.043,0	-
	- Đất công trình Giáo dục	CC2	3.191,0	-	2.270,5	-
	- Đất thương mại, dịch vụ	CC3	7.675,5	-	7.675,5	-
3	Đất cây xanh, bãi đỗ xe, TDTT		14.582,0	9,4	15.610,5	
	- Công viên cây xanh	CX	9.740,0	-	9.765,0	-
	- Bãi đỗ xe	BDX	3.033,0	-	4.225,5	-
	- Thể dục thể thao	TDTT	1.809,0	-	1.620,0	-
4	Đất giao thông	GT	59.059,6	37,9	59.059,6	37,88
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4.171,7	2,7	4.171,7	2,68
<b>Tổng cộng</b>			<b>155.901,8</b>	<b>100,0</b>	<b>155.901,8</b>	<b>100,0</b>

. Cơ cấu sử dụng đất đối với dự án Khu nhà ở tạo vốn đối ứng dự án cải tạo, nâng cấp TL277 đoạn qua xã Phù Khê đến khu lưu niệm cố Tổng Bí thư Nguyễn Văn Cừ và hạ tầng kỹ thuật khu vực Đồng Bèo tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn của Công ty Đại An (TNHH) làm chủ đầu tư:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Theo Quyết định số 133/QĐ-SXD ngày 22/6/2012		Sau khi điều chỉnh	
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	LK	65.071,0	41,7	31.981,0	41,31
2	Đất công trình công cộng	CC	13.017,5	8,3	7.675,5	9,92
	- Đất Nhà văn hóa	CC1	2.151,0	-	-	-
	- Đất công trình Giáo dục	CC2	3.191,0	-	-	-
	- Đất thương mại, dịch vụ	CC3	7.675,5	-	7.675,5	-
3	Đất cây xanh, bãi đỗ xe, TDTT		14.582,0	9,4	9.240,0	11,93
	- Công viên cây xanh	CX	9.740,0	-	6.844,5	-
	- Bãi đỗ xe	BDX	3.033,0	-	2.395,5	-
	- Thẻ dực thể thao	TDTT	1.809,0	-	-	-
4	Đất giao thông	GT	59.059,6	37,9	26.466,2	34,19
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4.171,7	2,7	2.053,4	2,65
<b>Tổng cộng</b>			<b>155.901,8</b>	<b>100,0</b>	<b>77.416,1</b>	<b>100,0</b>

. Cơ cấu sử dụng đất đối với dự án Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Theo Quyết định số 133/QĐ-SXD ngày 22/6/2012		Sau khi điều chỉnh	
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	LK	65.071,0	41,7	33.090,0	42,16
2	Đất công trình công cộng	CC	13.017,5	8,3	4.313,5	5,50
	- Đất Nhà văn hóa	CC1	2.151,0	-	2.043,0	-
	- Đất công trình Giáo dục	CC2	3.191,0	-	2.270,5	-
	- Đất thương mại, dịch vụ	CC3	7.675,5	-	-	-
3	Đất cây xanh, bãi đỗ xe, TDTT		14.582,0	9,4	6.370,5	8,11
	- Công viên cây xanh	CX	9.740,0	-	2.920,5	-
	- Bãi đỗ xe	BDX	3.033,0	-	1.830,0	-
	- Thẻ dực thể thao	TDTT	1.809,0	-	1.620,0	-
4	Đất giao thông	GT	59.059,6	37,9	32.593,4	41,53
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4.171,7	2,7	2.118,3	2,70
<b>Tổng cộng</b>			<b>155.901,8</b>	<b>100,0</b>	<b>78.485,7</b>	<b>100,0</b>

**3. 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.

**4. Các nội dung khác:** Không thay đổi so với Quyết định số 133/QĐ-SXD ngày 22/6/2012 của Sở Xây dựng Bắc Ninh.

**Điều 2:** Trung tâm phát triển quỹ đất 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).

- Trung tâm phát triển quỹ đất 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. 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, phòng Quản lý đô thị quản lý việc đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ theo đúng Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng và thiết kế mẫu nhà điển hình được phê duyệt, ban hành kèm theo Quyết định này.

- Công trình công cộng: Tham khảo thiết kế mẫu gợi ý được ban hành tại Quyết định số 290/QĐ-SXD ngày 29/9/2017 của Sở Xây dựng Bắc Ninh.

**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, Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND xã Phù Khê, Công ty Đại An (TNHH), 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.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

  
**Hoàng Bá Huy**

