

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
các điểm dân cư mới để đấu giá quyền sử dụng đất
tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật quy hoạch 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 1369/QĐ-TTg ngày 17/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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, 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 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ văn bản 3549/UBND-XDCB ngày 18/9/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giới thiệu địa điểm lập quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng các điểm dân cư mới để đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1015/QĐ-UBND ngày 15/11/2018 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư mới để đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ văn bản số 1938/SXD-QH ngày 05/12/2018 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư mới để đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

Xét Tờ trình số 464/TTr-BQLDA ngày 19/11/2018 của Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã về việc trình xin thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết các điểm dân cư mới để đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, hồ sơ do Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Đông Dương lập và báo cáo kết quả thẩm định của Phòng Quản lý đô thị tại báo cáo số 719/BCTĐ-QLĐT ngày 14/12/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng các điểm dân cư mới để đầu tư quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn và Quy định Quản lý xây dựng theo đề án quy hoạch với những nội dung chính sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng các điểm dân cư mới để đầu tư quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn.

2. Vị trí, ranh giới, quy mô, tính chất quy hoạch:

a. Vị trí: Khu đất lập Quy hoạch chi tiết thuộc các khu phố Song Tháp, khu phố Trịnh Nguyên, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

b. Ranh giới:

* Vị trí số 1 thuộc khu phố Song Tháp:

- Phía Bắc giáp: Trạm Y tế, UBND phường, nghĩa trang phường.

- Phía Nam giáp: Địa phận thành phố Hà Nội.

- Phía Tây giáp: Khu dân cư cũ.

- Phía Đông giáp: Cụm công nghiệp làng nghề của Công ty Anh Sơn.

* Vị trí số 2 thuộc khu phố Trịnh Nguyên:

- Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp đang canh tác.

- Phía Nam giáp: Đường giao thông nội bộ của khu dân cư cũ.

- Phía Tây giáp: Đường giao thông nội bộ của khu dân cư cũ.

- Phía Đông giáp: Quy hoạch đường Trịnh Xá – Đa Hội.

c. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: **21.620,6m²**.

+ Vị trí số 1 – khu phố Song Tháp: 10.026,2m².

+ Vị trí số 2 – khu phố Trịnh Nguyên: 11.594,4m².

- Quy mô dân số: Khoảng 460 người.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Tạo nguồn vốn để xây dựng các công trình phúc lợi trên địa bàn phường Châu Khê và thị xã Từ Sơn.

- Thực hiện nâng cấp đô thị theo Chương trình phát triển đô thị, thị xã Từ Sơn giai đoạn 2016 – 2025, định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 trong đó phát triển nhà ở nằm trong nhóm các dự án ưu tiên thực hiện.

- Phục vụ nhu cầu đất ở cho địa phương khi các khu, cụm công nghiệp làng nghề sắt thép trên địa bàn phát triển, dân cư cũ chật hẹp trong khi đó các khu đất ở dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật lại chưa được chú trọng. Vì vậy việc xây dựng một khu nhà ở mới phù hợp với định hướng phát triển của địa phương cũng như nhu cầu đất ở mới của người dân.

- Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thu hút đầu tư xây dựng các dự án mới, từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo định hướng chung của phường.

4. Tính chất quy hoạch: Khu nhà ở đầu tư quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn phường Châu Khê cũng như thị xã Từ Sơn đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức trồng cây xanh trong khuôn viên, trên vỉa hè, nhà văn hóa để cải tạo điều kiện môi trường, tạo mỹ quan đô thị.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối và cải tạo hiện trạng phù hợp với mạng giao thông mới quy hoạch, thống nhất giữa khu cũ và khu mới tạo nên tổng thể hoàn chỉnh.

* Đối với vị trí số 1 thuộc khu phố Song Tháp:

- Công viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe được định hướng quy hoạch tại vị trí tiếp giáp với nghĩa trang liệt sỹ của phường phục vụ nơi vui chơi, đỗ xe cho khu dân cư mới cũng như cho khu dân cư cũ liền kề (Sở Xây dựng Bắc Ninh cũng đã có ý kiến tham gia thẩm định quy hoạch đề nghị quy hoạch cây xanh và bãi đỗ xe tại vị trí nêu trên để đảm bảo về yếu tố tâm linh do giáp với nghĩa trang liệt sỹ và phục vụ nhu cầu của dự án).

- Các công trình nhà ở liền kề được quy định tầng cao trung bình từ 04-06 tầng, hình thức kiến trúc theo hướng hiện đại, đồng nhất về cốt cao độ và màu sắc công trình.

* Đối với vị trí số 2 thuộc khu phố Trịnh Nguyễn:

- Công viên cây xanh và Nhà văn hóa được định hướng quy hoạch tại phần lõi của dự án nhằm đảm bảo hướng tiếp cận của khu dân cư mới cũng như khu dân cư cũ được thuận tiện, đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn dự án.

- Các công trình nhà ở liền kề được quy định tầng cao trung bình từ 04-06 tầng, hình thức kiến trúc theo hướng hiện đại, đồng nhất về cốt cao độ và màu sắc công trình.

6. Cơ cấu sử dụng đất:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình
I. Vị trí số 1 – khu phố Song Tháp					
1	Đất ở chia lô (23 lô)	3.000	29,9	-	-
	- Nhóm nhà ở NO1	1.477,8	-	80	4-6
	- Nhóm nhà ở NO2	723,7	-	80	4-6
	- Nhóm nhà ở NO3	798,5	-	80	4-6
2	Đất cây xanh (CX)	709,2	7,0	-	-
3	Bãi đỗ xe (P)	496,2	5,1	-	-
4	Đất giao thông, HTKT	5.820,8	58,0	-	-
Tổng cộng		10.026,2	100	-	-
II. Vị trí số 2 – khu phố Trịnh Nguyễn					
1	Đất ở chia lô (48 lô)	4.733,7	40,8	-	-
	- Nhóm nhà ở NO1	893,3	-	80	4-6
	- Nhóm nhà ở NO2	3.840,4	-	80	4-6
2	Đất công cộng (CC)	1.166,6	10,0	40%	1-3
3	Đất cây xanh (CX)	495,3	4,4	-	-
4	Đất giao thông, HTKT	5.198,8	44,8	-	-
Tổng cộng		11.594,4	100	-	-



7. 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. Quy hoạch giao thông:

Giao thông đối ngoại:

- Đối với vị trí số 1 thuộc khu phố Song Tháp có tuyến đường Lý Thường Kiệt được kết nối với dự án.

- Đối với vị trí số 2 thuộc khu phố Trịnh Nguyễn có tuyến đường quy hoạch Trịnh Xá – Đa Hội tiếp giáp với dự án điểm dân cư mới.

Giao thông đối nội:

* Vị trí số 1 thuộc khu phố Song Tháp.

- Mặt cắt 1-1: $14,5\text{m} = 3,5\text{m} + 7,5\text{m} + 3,5\text{m}$.

- Mặt cắt 2-2: $13,5\text{m} = 3,5\text{m} + 7,5\text{m} + 2,5\text{m}$.

- Mặt cắt 3-3: $14,75\text{m} = 3,5\text{m} + 7,5\text{m} + 3,75\text{m}$.

- Mặt cắt 4-4: $8,6\text{m} \div 13,1\text{m} = 0 \div 4,5\text{m} + 7,5\text{m} + 1,1\text{m}$.

- Mặt cắt 5-5: $16,97\text{m} = 5,97\text{m} + 7,5\text{m} + 3,5\text{m}$.

* Vị trí số 2 thuộc khu phố Trịnh Nguyễn.

- Mặt cắt 1-1: $15,0\text{m} = 3,5\text{m} + 8,0\text{m} + 3,5\text{m}$.

- Mặt cắt 2-2: $12,0 \div 15,5\text{m} = 0,5\text{m} \div 3,0\text{m} + 8,0\text{m} + 3,5\text{m}$.

- Chỉ giới xây dựng đối với nhà ở liền kề xác định theo bản vẽ quy hoạch được thẩm định. Đối với công trình công cộng chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể khi có dự án đầu tư xây dựng.

b. Quy hoạch san nền:

- Căn cứ cốt cao độ của khu dân cư cũ khu phố Song Tháp và khu phố Trịnh Nguyễn và cao độ đường Lý Thường Kiệt, đường Trịnh Xá – Đa Hội để xác định cao độ san nền, đảm bảo đầu nổi hạ tầng kỹ thuật và tiêu thoát nước cho cả khu vực.

- Cao độ san nền trung bình được khống chế theo quy hoạch là:

+ Đối với vị trí số 1 thuộc khu phố Song Tháp cao độ cao nhất là +6.57, cao độ thấp nhất là +3.70. Hướng dốc san nền chủ đạo từ phía Tây sang phía Đông Bắc và Đông Nam

+ Đối với vị trí số 2 thuộc khu phố Trịnh Nguyễn cao độ cao nhất là + 8.29, cao độ thấp nhất là +5.11. Hướng dốc san nền chủ đạo từ phía Đông sang phía Tây Nam và Tây Bắc.

c. Thoát nước mưa:

- Nước mưa từ hệ thống hố ga thu nước kết hợp với hệ thống cống bê tông cốt thép dọc các tuyến đường quy hoạch rồi dẫn tới kênh Nam đối với vị trí số 2 thuộc khu phố Trịnh Nguyễn, cùng hệ thống thoát nước chung của khu vực trên đường Lý Thường Kiệt đối với vị trí số 1 thuộc khu phố Song Tháp.

- Hướng thoát nước chủ đạo của vị trí số 1 thuộc khu phố Song Tháp thoát ra đường Lý Thường Kiệt, đối với vị trí số 2 thuộc khu phố Trịnh Nguyễn thoát ra kênh Nam.

- Mạng lưới thoát nước và tính toán chi tiết theo bản vẽ quy hoạch thoát nước.

d. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt được xử lý lắng lọc qua bể tự hoại, hồ ga thu đảm bảo hợp tiêu chuẩn vệ sinh rồi thoát vào rãnh xây gạch có nắp đan trước khi đổ vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Rác thải được thu gom và tập kết tại một điểm cố định, kín đáo tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và môi trường xung quanh, đồng thời để thuận tiện cho xe chở rác vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thị xã.

e. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước trung bình cho quy hoạch 69,12m³/ ngày đêm. Thỏa thuận với Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển An Việt để được đầu nối và cấp nước cho toàn bộ dự án.

- Mạng lưới đường ống cấp nước tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt. Độ sâu chôn ống cách mặt đất tối thiểu theo quy định.

- Thiết kế quy hoạch các trụ nước cứu hỏa theo tiêu chuẩn, đặt tại các ngã đường giao nhau và dọc các tuyến giao thông với khoảng cách từ 120m đến 150m.

- Cấp nước chữa cháy đảm bảo theo yêu cầu cứu hỏa và có thiết kế theo tiêu chuẩn của cơ quan quản lý phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

f. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp được lấy từ hệ thống lưới điện đã có trong khu vực. Khu quy hoạch nằm xen kẽ và tiếp giáp với khu dân cư cũ vì vậy sử dụng trạm biến áp hiện trạng cấp cho dự án.

- Tủ điện gom công tơ và tủ phân phối đặt trên vỉa hè được đặt tại ranh giới hai lô liền kề nhau.

- Đường điện đi ngầm, vị trí các trạm biến áp, các thông số, chỉ tiêu tính toán kỹ thuật theo tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

g. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc: Cấp thông tin được đầu nối với tuyến cáp chính chạy dọc đường liền kề với dự án khu thương mại dịch vụ làng nghề xã Hương Mạc. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 77 thuê bao.

h. 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.

8. 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.

Điều 2: Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn phối hợp cùng UBND phường Châu Khê, các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công khai quy hoạch 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).

- 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.

- Công trình Nhà văn hóa: Tham khảo thiết kế mẫu gợi ý ban hành theo 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, Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn, UBND phường Châu Khê, 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