

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ TỪ SƠN

Số: 391/QĐ-UBND



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

Từ Sơn, ngày 05 tháng 6 năm 2019

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn để khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng nhà máy nước mặt thành phố Bắc Ninh

### CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 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;

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 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, 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 văn bản số văn bản số 2886/UBND-XDCB ngày 16/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc khảo sát địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tại phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng nhà máy nước mặt thành phố Bắc Ninh và văn bản cho phép khảo sát bổ sung số 52/UBND-XDCB ngày 08/01/2016 của UBND tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 283/QĐ-SXD ngày 07/7/2016 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng nhà máy nước mặt thành phố Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng nhà máy nước mặt thành phố Bắc Ninh;

Căn cứ văn bản số 780/SXD-QH ngày 17/5/2019 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng nhà máy nước mặt thành phố Bắc Ninh;

Xét Tờ trình số 57/TTr-DA.LP ngày 06/5/2019 của Công ty Long Phương (TNHH) và Báo cáo thẩm định số 206/BCTD-QLĐT ngày 05/6/2019 của Phòng Quản lý đô thị về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, khai thác giá trị quyền sử



dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng nhà máy nước mặt thành phố Bắc Ninh và hồ sơ quy hoạch do Viện Quy hoạch kiến trúc Bắc Ninh lập,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng nhà máy nước mặt thành phố Bắc Ninh và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch với các nội dung chính sau:

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

Sở Xây dựng Bắc Ninh có văn bản số 116/SXD-ĐT&HT ngày 05/03/2018 về việc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tại phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn:

- Tuyến đường T6 (tuyến đường ĐT277 – Nguyễn Văn Cừ đã được Công ty TNHH xây dựng đường 295B đầu tư xây dựng) đi qua, tiếp giáp với dự án Khu nhà ở tại phường Trang Hạ vì vậy cần được khảo sát lại hiện trạng về cao độ nền và các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với hiện trạng và khớp nối giữa các dự án.

- Điều chỉnh phương án san nền khu vực gần nghĩa trang hiện trạng và có giải pháp thoát nước cho khu vực nghĩa trang, tránh ngập úng.

- Có phương án xử lý tuyến đường bê tông hiện trạng vào khu phố Bính Hạ đảm bảo tiết kiệm, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Với những lý do nêu trên việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Trang Hạ hết sức cần thiết.

### **II. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:**

- Hoán đổi vị trí khu chức năng thể dục thể thao với nhóm nhà ở LK01, nằm tiếp giáp với Nhà văn hóa khu phố Bính Hạ nhằm đảm bảo gắn kết giữa các khu công cộng được hợp lý hơn.

- Bãi đỗ xe được hoán đổi nằm tiếp giáp với khu công trình công cộng (Trường Mầm non) đảm bảo bán kính phục vụ cho khu nhà ở cũng như phục vụ cho nhu cầu điếm đỗ xe đối với khu công cộng.

- Điều chỉnh tuyến đường giao thông giáp phía Tây Nam khu nhà ở, đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật với các dự án xung quanh.

Với các nội dung điều chỉnh quy hoạch nêu trên, diện tích đất ở, đất giao thông giảm, diện tích đất cây xanh tăng, các loại đất khác cơ bản không thay đổi nhiều.

#### **1. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

Trong dự án Khu nhà ở được chia thành 05 nhóm nhà ở. Trong đó có 04 nhóm nhà ở liền kề và 01 nhóm nhà ở Biệt thự.

- Các nhóm nhà ở LK1, LK2, LK3, LK4 được quy định chiều cao trung bình từ 03 – 05 tầng. Riêng đối với các công trình nhà ở liền kề nằm trên trục đường ĐT277 – Nguyễn Văn Cừ áp dụng và quy định chiều cao công trình trung bình từ 05 – 07 tầng

- Đối với nhóm nhà ở biệt thự chiều cao trung bình từ 03-04 tầng.

- Hình thức kiến trúc công trình nhà ở hiện đại, tổ hợp mẫu theo mô đun thống nhất về hình khối, màu sắc và vật liệu xây dựng; thiết kế cốt nền công trình

nhà ở liền kề cao hơn so với cốt vỉa hè tối đa 0,2m (nhằm tránh việc phải bố trí thêm lối lên xuống làm mất mỹ quan của khu nhà ở cũng như theo ý kiến tham gia thẩm định của Sở Xây dựng Bắc Ninh).

## 2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

| STT              | Loại đất                                     | Kí hiệu         | Theo Quyết định số 284/QĐ-SXD ngày 07/7/2016 |              | Sau khi điều chỉnh          |              |
|------------------|--|-----------------|--|--------------|-----------------------------|--------------|
|                  |  |                 | Diện tích (m <sup>2</sup> )                  | Tỷ lệ (%)    | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    |
| 1                | <b>Đất công cộng</b>                         | <b>CC</b>       | 3.264,70                                     | 6,76         | 3.467,9                     | 7,19         |
|                  | - Trường Mầm non                             | MN              | 3.264,70                                     | -            | 3.467,9                     | -            |
| 2                | <b>Đất nhà ở</b>                             | <b>LK</b>       | 14.832,20                                    | 30,74        | 14.419,8                    | 29,88        |
|                  | Nhà ở liền kề số 01                          | LK01            | 1.298,3                                      | -            | 4.538,1                     | -            |
|                  | Nhà ở liền kề số 02                          | LK02            | 4.538,0                                      | -            | 859,0                       | -            |
|                  | Nhà ở liền kề số 03                          | LK03            | 2.024,5                                      | -            | 1.858,5                     | -            |
|                  | Nhà ở liền kề số 04                          | LK04            | 5.740,2                                      | -            | 4.958,2                     | -            |
|                  | Nhà ở liền kề số 05                          | LK05            | 1.231,2                                      | -            | -                           | -            |
|                  | Nhà ở biệt thự                               | BT              | -  | -            | 2.206,0                     | -            |
| 3                | <b>Đất cây xanh, mặt nước và thể thao</b>    | <b>CX, TDTT</b> | 6.300,50                                     | 13,06        | 6.483,1                     | 13,43        |
|                  | Công viên cây xanh 01                        | CX1             | 1.648,50                                     | -            | 2.277,7                     | -            |
|                  | Công viên cây xanh 02                        | CX2             | 1.595,60                                     | -            | 1.204,3                     | -            |
|                  | Công viên cây xanh 03                        | CX3             | 323,80                                       | -            | 433,1                       | -            |
|                  | Thể dục thể thao                             | TDTT            | 1.612,70                                     | -            | 1.402,2                     | -            |
|                  | Mặt nước                                     | MN              | 1.120,0                                      | -            | 1.165,8                     | -            |
| 4                | <b>Đất nghĩa trang</b>                       | <b>NT+R</b>     | 6.079,50                                     | 12,60        | 6.079,5                     | 12,60        |
|                  | Nghĩa trang hiện trạng cải tạo               | NT01            | 5.779,50                                     | -            | 5.779,5                     | -            |
|                  | Điểm tập kết trung chuyển rác thải sinh hoạt | R               | 300,0  | -            | 300,0                       | -            |
| 5                | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>                  |                 | 599,20                                       | 1,24         | 918,9                       | 1,90         |
|                  | Rãnh thoát nước số 1                         | HT01            | 63,80  | -            | 228,5                       | -            |
|                  | Rãnh thoát nước số 2                         | HT02            | 249,50                                       | -            | 245,4                       | -            |
|                  | Rãnh thoát nước số 3                         | HT03            | 285,90                                       | -            | 220,1                       | -            |
|                  | Rãnh thoát nước số 4                         | HT04            | -  | -            | 224,9                       | -            |
| 6                | <b>Đất giao thông</b>                        |                 | 17.181,27                                    | 35,60        | 16.888,1                    | 35,0         |
|                  | Đường giao thông                             |                 | 16.628,77                                    | -            | 15.867,6                    | -            |
|                  | Bãi đỗ xe                                    | P               | 552,50                                       | -            | 1.020,5                     | -            |
| <b>Tổng cộng</b> |  |                 | <b>48.257,37</b>                             | <b>100,0</b> | <b>48.257,37</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 trục đường ĐT277 – Nguyễn Văn Cừ với lộ giới mặt cắt đường 45m.

- Phía Đông Nam tiếp giáp với hành lang đường sắt Hà Nội – Lạng Sơn.

- Phía Bắc tiếp giáp với trục đường nội bộ của Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng khu phố Bính Hạ với lộ giới mặt cắt đường  $15,0m = 4,0m + 7,0m + 4,0m$ .

\* Giao thông nội bộ:

- Điều chỉnh tuyến đường mặt cắt 1-1 với lộ giới 20,5m xuống còn  $19,5m = 5,0m + 10,5m + 4,0m$  (đã được Sở Xây dựng Bắc Ninh thống nhất nội dung điều chỉnh tại văn bản thỏa thuận số 780/SXD-QH ngày 17/5/2019).

- Mở rộng tuyến đường mặt cắt 2-2 với lộ giới 15,5m thành  $19,5m = 4,5m + 10,5m + 4,5m$ .

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

**b) Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải:**

- Bổ sung rãnh thoát nước thải từ lô số 21 đến lô số 32 thuộc nhóm nhà ở LK4.

**c) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:**

Thỏa thuận với cơ quan quản lý ngành điện để đầu nối cấp điện và có phương án dịch chuyển đường điện chạy chéo qua khu đất dự án (tuyến đường điện đi men theo tuyến đường bê tông hiện trạng kết nối với khu dân cư cũ).

**d) Hệ thống cấp nước:**

Điều chỉnh phương án lấy nước từ nhà máy cấp nước của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển An Việt của khu vực, 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.

**e) 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 133 thuê bao.

**f) 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:** Công ty Long Phương (TNHH) phối hợp cùng UBND phường Trang Hạ, các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công khai và cắm mốc 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 kế để 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).

- Công ty Long Phương (TNHH) 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. Sau khi hoàn thành cắm mốc ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới hoàn công hồ sơ cắm mốc giới 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 Công ty Long Phương (TNHH) 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.

- Công ty Long Phương (TNHH), UBND phường Trang Hạ 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 đô thị được duyệt ban hành kèm theo Quyết định này.

- Công trình Trường Mầm non: 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: Văn phòng HĐND - UBND thị xã Từ Sơn, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài Nguyên và Môi trường, UBND phường Trang Hạ, Công ty Long Phương (TNHH), Viện Quy hoạch kiến trúc Bắc Ninh, Thủ trưởng các cơ quan ban, ngành và 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**



