

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
dự án đầu tư xây dựng khu đất xen kẹt để đấu giá  
quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn

### 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 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/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc  
Ninh 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 3779/UBND-XDCB ngày 04/10/2018 của UBND tỉnh  
Bắc Ninh về việc giới thiệu địa điểm lập quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng khu đất  
xen kẹt để đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1009/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 của UBND thị xã  
Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án Quy hoạch chi tiết  
Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ văn bản số 1872/SXD-QH ngày 29/11/2018 của Sở Xây dựng Bắc  
Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá quyền sử  
dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

Xét Tờ trình số 46/TTr-UBND ngày 19/11/2018 của UBND phường Châu  
Khê về việc trình xin thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư  
xây dựng khu đất xen kẹt để đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị  
xã Từ Sơn, hồ sơ do Công ty Cổ phần xây dựng và đầu tư Tân Phúc Anh lập và  
báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết của Phòng Quản lý đô thị tại  
báo cáo số 726/BCTĐ-QLĐT ngày 18/12/2018,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây  
dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất xen kẹt để đấu giá quyền sử dụng đất tại phường  
Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và Quy định Quản lý xây dựng theo đồ án  
quy hoạch với những nội dung chính sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất xen kẹt để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

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

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

b. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư cũ và khu đô thị Nam Châu Khê.
- Phía Nam giáp: Khu dân cư cũ khu phố Trịnh Xá.
- Phía Đông giáp: Khu đô thị Nam Châu Khê của Công ty Thông Hiệp.
- Phía Tây giáp: Khu dân cư cũ khu phố Trịnh Xá.

c. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 4.420,88m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số: Khoảng 192 người.

d. Tính chất quy hoạch: Khu nhà ở đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 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.

**3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Dãy nhà ở liền kề được bố trí bám sát trục đường bê tông hiện trạng, công trình nhà ở được giới hạn tầng cao từ 4-6 tầng để đảm bảo cảnh quan chung giữa khu mới và khu cũ, cũng như theo ý kiến Sở Xây dựng đã tham gia ý kiến quy hoạch.

- Hình thức kiến trúc trong khu quy hoạch theo hướng hiện đại, thống nhất một mô đun chung về chiều cao các tầng, màu sắc công trình trong khu ở.

**4. Cơ cấu sử dụng đất:**

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng	Tầng cao
1	Đất ở chia lô (32 lô)	LK	2.672,09	60,44	100	4-6
2	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		1.748,79	39,56	-	-
	- Đất giao thông	GT	1.435,26	32,47	-	-
	- Rãnh thoát nước thải	RTN	313,53	7,09	-	-
<b>Tổng cộng</b>			<b>4.420,88</b>	<b>100</b>	-	-

**5. 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:**

- Đường bê tông hiện trạng phía Đông thuộc dự án Khu đô thị Nam Châu Khê, giai đoạn đầu đoạn đường được cải tạo để xây lắp các công trình hạ tầng phục vụ cho khu dân cư, khi dự án Khu đô thị Nam Châu Khê được triển khai xây dựng đoạn đường bê tông nêu trên được quy hoạch xây dựng là vỉa hè, hai dự án được gắn kết để tránh tình trạng chông chéo.

- Chỉ giới xây dựng đối với nhà ở liền kề xác định theo bản vẽ quy hoạch được thẩm định.

**b. Quy hoạch san nền:**

- Căn cứ cốt cao độ của khu dân cư cũ khu phố Trịnh Xá và cao độ dự án Khu đô thị Nam Châu Khê để xác định cao độ san nền, đảm bảo đấu nối 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: +6.17m đến +7.83m. Hướng dốc san nền chủ đạo từ phía tây khu đất sang phía đông.

**c. Thoát nước mưa:**

- Nước mưa từ hệ thống hồ ga thu nước kết hợp với hệ thống công bê tông cốt thép dọc các tuyến đường bê tông hiện trạng rồi dẫn tới Kênh Nam phía Đông

- Hướng thoát nước chủ đạo của khu quy hoạch là ra kênh Nam.

**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 phía sau dãy nhà 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 phường tại cơ sở xử lý chất thải rắn đặt tại khu phố Đa Hội, phường Châu Khê.

**e. Quy hoạch cấp nước:**

- Việc đấu nối cấp nước phục vụ cho dự án đề nghị liên hệ với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển An Việt để thỏa thuận việc đấu nối cấp nước. Trong quá trình lập dự án đầu tư yêu cầu nghiên cứu các nội dung Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển An Việt đã tham gia ý kiến tại văn bản số 71/CV-AV ngày 07/12/2018 để đảm bảo phù hợp trong quá trình đưa vào sử dụng. Tổng lượng nước cần phục vụ cho dự án là 26,7m<sup>3</sup>/ ngày đêm.

- Mạng lưới đường ống cấp nước tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt.

- 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 chạy qua phạm vi dự án. Tổng công suất điện năng tiêu thụ của dự án khoảng 163,6kw.

- Các tủ phân phối điện đặt giáp ranh giữa hai lô đất ở và đặt dọc theo chiều dài lô đất để tránh gây mất mỹ quan đô thị và ảnh hưởng đến việc kết nối

- Khoảng cách giữa các cột đèn chiếu sáng từ 30-40m.

**g. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:** Cấp thông tin được đấu nối với tuyến cáp có sẵn trong khu dân cư cũ. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 32 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.

6. 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: UBND phường Châu Khê phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công khai quy hoạch và niêm yết đồ án 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 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 và 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 UBND phường Châu 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 phường Châu 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 trong dự án đảm bảo tuân thủ theo Quy định Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị được thẩm định, phê duyệt kèm theo.

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, Công ty Cổ phần xây dựng và đầu tư Tân Phúc Anh, các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

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

Nơi nhận:

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

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



*HLH*  
Hoàng Bá Huy