

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Nhà văn hóa
khu phố Tân Lập và hạ tầng kỹ thuật quỹ đất ở đấu giá quyền
sử dụng đất tạo vốn xây dựng Nhà văn hóa khu phố Tân Lập
và các công trình công cộng của phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/3/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003; Căn cứ Luật quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội; Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng; 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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng, về thành phần hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 113/2011/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 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 1097/QĐ-UBND ngày 20/8/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Từ Sơn đến năm 2020, tầm nhìn 2030;

Căn cứ văn bản số 844/UBND-XDCB ngày 19/7/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc khảo sát địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng nhà văn hóa thôn Tân Lập, xã Đình Bảng, huyện Từ Sơn, nay là khu phố Tân Lập, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn; văn bản số 2846/UBND-XDCB ngày 22/12/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc điều chỉnh bổ sung nội dung khảo sát lập dự án đầu tư xây dựng tại văn bản số 844/UBND-XDCB ngày 19/7/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 170/QĐ-SXD ngày 31/7/2012 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết nhà văn hóa khu phố Tân Lập và hạ tầng kỹ thuật quỹ đất ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng nhà văn hóa khu phố Tân Lập và các công trình công cộng của phường Đình Bảng, 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, hướng dẫn thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Căn cứ văn bản số 09/SXD-QH ngày 05/7/2013 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc hướng dẫn thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết trên địa bàn tỉnh;



Căn cứ văn bản số 913/SXD-QH ngày 10/10/2014 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đề án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng nhà văn hóa khu phố Tân Lập và các công trình khác của phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Biên bản hội nghị ngày 15/9/2014 của UBND phường Đình Bảng và đại diện chi bộ khu phố Tân Lập về việc góp ý kiến đối với đề án quy hoạch chi tiết nhà văn hóa khu phố Tân Lập và hạ tầng kỹ thuật quỹ đất ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng nhà văn hóa khu phố Tân Lập và các công trình công cộng của phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Xét Tờ trình số 54/TTr-UBND ngày 25/8/2014 của UBND phường Đình Bảng về việc xin thẩm định, phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết nhà văn hóa khu phố Tân Lập và hạ tầng kỹ thuật quỹ đất ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng nhà văn hóa khu phố Tân Lập và các công trình công cộng của phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 242/BCTĐ-QLĐT ngày 23/10/2014 và hồ sơ quy hoạch chi tiết do Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Bắc Ninh lập,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt quy hoạch chi tiết nhà văn hóa khu phố Tân Lập và hạ tầng kỹ thuật quỹ đất ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng nhà văn hóa khu phố Tân Lập và các công trình công cộng của phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết nhà văn hóa khu phố Tân Lập và hạ tầng kỹ thuật quỹ đất ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng nhà văn hóa khu phố Tân Lập và các công trình công cộng của phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

2. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí:

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc khu phố Tân Lập, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

- Tại khu vực lập quy hoạch chi tiết hiện trạng chức năng các khu đất xung quanh gồm có: Đường bê tông nối với đường ĐT295B, khu dân cư cũ, cụm công nghiệp đa nghề Đình Bảng, Viện nghiên cứu nuôi trồng thủy sản.

b) Ranh giới:

- Phía Đông Nam: Giáp cụm công nghiệp Đình Bảng.

- Phía Tây Bắc: Giáp đất thổ cư thôn Tân Lập.

- Phía Tây Nam: Giáp đất thổ cư thôn Tân Lập.

- Phía Đông Bắc: Giáp cụm công nghiệp Đình Bảng.

c) Quy mô:

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: **5.695,0m²**.

- Dân số tính toán trong phạm vi lập quy hoạch: Khoảng 70 người.

3. Mục tiêu, nhiệm vụ của đề án:

a) Mục tiêu:

Mục tiêu cơ bản của đồ án Quy hoạch chi tiết là xây dựng các khu nhà ở mới đạt mục tiêu sau đây:

- Xây dựng Nhà văn hóa phục vụ sinh hoạt văn hóa khu phố Tân Lập.
- Quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, trong đó đảm bảo một tỷ lệ thỏa đáng các loại nhà ở, cùng với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phường một cách đồng bộ, nhằm đảm bảo khu ở có không gian và môi trường tốt.
- Đảm bảo phát triển khu ở theo quy hoạch, có tổ chức và đảm bảo môi trường bền vững. Đảm bảo sử dụng quỹ đất ở có hiệu quả.
- Làm cơ sở để lãnh đạo các cấp có cơ sở pháp lý trong việc chỉ đạo xây dựng các Khu dân cư phường Đình Bảng một cách đồng bộ, nhằm xây dựng Khu dân cư của phường thành một điểm dân cư “xanh, sạch, đẹp”.
- Đáp ứng nhu cầu phát triển thể mạnh, cải thiện điều kiện môi trường sống trong các khu dân cư đồng thời làm phong phú cảnh quan kiến trúc môi trường đô thị.
- Tạo ra một khu vui chơi, sinh hoạt văn hóa cho người dân trong khu phố.
- Tạo điều kiện đáp ứng nhu cầu đầu tư vào tỉnh Bắc Ninh trong tương lai.
- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết sử dụng đất và lập các dự án đầu tư cho phát triển.

b) Nhiệm vụ:

- Nhà văn hóa khu phố Tân Lập và hạ tầng kỹ thuật quỹ đất ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng Nhà văn hóa khu phố Tân Lập và các công trình công cộng của phường Đình Bảng phải đảm bảo tiện ích cao cho người ở, đảm bảo không gian kiến trúc hài hòa với công trình kiến trúc hiện tại và giàu bản sắc dân tộc, có tỷ lệ cây xanh và đất công cộng hợp lý nhằm đáp ứng những đòi hỏi đa dạng của tầng lớp nhân dân trong phường.
- Xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật như: Cấp điện, cấp nước, thoát nước hệ thống giao thông nội bộ, hệ thống chiếu sáng công cộng, toàn bộ các đường dây đường ống của hệ thống kỹ thuật được xử lý đi ngầm dưới hè đường.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu đất quy hoạch chi tiết nhà văn hóa khu phố Tân Lập và hạ tầng kỹ thuật quỹ đất ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng nhà văn hóa khu phố Tân Lập và các công trình công cộng của phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất công trình công cộng (nhà văn hóa).
- Đất ở đô thị (nhà ở liền kề).
- Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình
1	Đất nhà ở chia lô (13 lô)	1.573,1	27,7	75-80	4-5
2	Đất Nhà văn hóa	2.592,9	45,5	30-40	1-2
3	Đất giao thông HTKT	1.529,0	26,8	-	-
Tổng		5.695,0	100,0	-	-



- Loại nhà ở được bố trí trong khu nhà ở là nhà lô phố: Nhà có chiều cao tầng trung bình 4-5 tầng, các dạng lô đất ở điển hình trong khu có mặt tiền 8,1m, diện tích của các lô trong khu nhà ở từ 100m² – 140m².

- Khu quy hoạch có diện tích nhỏ, do vậy diện tích cây xanh sẽ được bố trí dùng chung trong khuôn viên nhà văn hóa (chỉ giới xây dựng phía Đông Bắc khu đất nhà văn hóa lùi tối thiểu 25,0m để bố trí khuôn viên cây xanh ở phía trước).

4.2. Phân bổ quỹ đất xây dựng:

- Đất công trình công cộng: Nhà văn hóa (ký hiệu NVH) có tổng diện tích 2.592,9m².

- Đất nhà ở: Nhà ở liền kề (ký hiệu N-01, N-02, N-03) có tổng diện tích 1.573,1m², trong đó N-01: 269,1m², N-02: 246,2m², N-03: 1.057,8m².

- Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác (mặt cắt 9,0m) có tổng diện tích 1.529,0m².

4.3. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong khu phố Tân Lập: Các công trình được bố trí thấp tầng, mật độ xây dựng thấp để hài hòa và phù hợp với cảnh quan khu vực xung quanh

- Cây xanh được bố trí trong khuôn viên nhà văn hóa với lý do khu quy hoạch có diện tích nhỏ, vì vậy cây xanh trong khuôn viên nhà văn hóa có chức năng điều hòa không khí cho toàn khu quy hoạch.

4.4. Thiết kế đô thị:

- Chiều cao xây dựng công trình: Đối với công trình công cộng (nhà văn hóa) có chiều cao tầng tối đa là 02 tầng, đối với công trình nhà ở (nhà ở liền kề) có chiều cao tầng tối đa là 05 tầng.

- Khoảng lùi công trình: Các công trình xây dựng cần tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo:

+ Công trình nhà ở liền kề có hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo, tầng cao, mái, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình thống nhất trong một dãy nhà, phù hợp với không gian chung. Chiều cao các tầng, độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc (mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công, ô văng...) và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), hình thức hàng rào, cổng ra vào, biển hiệu... phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận.

- Hệ thống cây xanh:

+ Khu cây xanh, vườn hoa nghiên cứu tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo... đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hòa không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khỏe cho khu dân cư.

+ Cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý, lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, đáp ứng các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch.

4.5. Quy hoạch mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

Giao thông mang tính đối ngoại của khu:

- Mặt cắt ngang đường: $9,0\text{m} = 1,5 + 6,0 + 1,5$
- Bán kính bó vỉa: R6,5 - R9,0.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* San nền:

Hướng san nền và thoát nước mặt như sau:

- San nền dốc về phía đường giao thông xung quanh, thoát nước của khu được đưa vào hệ thống công thoát nước chung của toàn phường. Trong ranh giới quy hoạch có hướng dốc từ Tây sang Đông (hướng về khu công nghiệp)

* Quy hoạch thoát nước mưa:

- Đối với khu ở hệ thống thoát nước mặt trong khu được thiết kế với các loại cống BTCT $\Phi 600$ thoát ra hệ thống công chung.
- Hệ thống thoát nước bản bằng cống xây gạch 400×600 bố trí ở phía sau giữa hai lô đất rồi thoát ra hệ thống thoát nước mặt chung của khu.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nước sinh hoạt trong khu được cung cấp nước sạch từ nhà máy nước...
- Mạng cấp phân phối dùng ống nhựa tổng hợp
- Bố trí họng cứu hỏa tại vị trí thích hợp nhằm phục vụ lấy nước tốt nhất.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Lấy điện điện từ đường dây 0,4KV của khu vực.
- Sử dụng cáp ngầm 0,4KV. Toàn bộ cáp được luồn trong ống nhựa xoắn
- Lắp đặt các tủ điện kỹ thuật để đấu nối cáp rẽ nhánh

e) Vệ sinh môi trường:

Trong khu vực sẽ không có trạm xử lý rác, rác thải sẽ được thu gom và chuyển tới khu xử lý chung của phường.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Việc quy hoạch dự án ít nhiều cũng có sự tác động vào môi trường xung quanh. Sự ảnh hưởng đó tác động trực tiếp đến khu dân cư cũng như các vùng lân cận xung quanh. Chính vì vậy việc đánh giá hiện trạng môi trường của khu quy hoạch trước khi thực hiện dự án là rất quan trọng.

5. Dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết:

- Quy mô diện tích: $5.695,0\text{m}^2$ (0,57ha).

a) Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết:

$$53.100.000 \text{ (triệu đồng/ha)} \times 0,57 \text{ (ha)} = 30.267.000đ.$$

b) Thuế VAT 10%:

$$30.267.000 \text{ (triệu đồng/ha)} \times 10\% = 3.026.700đ.$$

c) Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết:

$$30.267.000 \text{ (triệu đồng/ha)} \times 11,2\% = 3.389.904đ.$$

d) Chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án:

$$30.267.000 \text{ (triệu đồng/ha)} \times 9,6\% = 2.905.632đ.$$

e) Chi phí đo vẽ bản đồ địa hình

$$= 37.682.000đ.$$

Tổng chi phí (a+b+c+d+e)

$$= 77.271.236đ.$$

Làm tròn

$$= 77.271.000đ.$$

(Bằng chữ: Bảy mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi một nghìn đồng chẵn)



Trong đó:

+ 30.267.000đ là giá trị nội suy trong bảng 10 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

+ 11,2% là giá trị nội suy trong bảng 12 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

+ 9,6% là giá trị nội suy trong bảng 12 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

Điều 2: UBND phường Đình Bảng phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Bắc Ninh tổ chức công khai quy hoạch theo Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 24/6/2010 của Chính phủ để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện theo quy hoạch, pháp luật.

- Giao UBND phường Đình Bảng: Tổ chức quản lý, thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt, quản lý sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng và bảo vệ môi trường; Thực hiện đúng kế hoạch, tiến độ, đảm bảo xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ trong khu vực theo đúng các quy định hiện hành.

- Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND-UBND thị xã Từ Sơn, các Phòng: Quản lý đô thị, Tài Nguyên và Môi trường, Tài chính, Văn hóa; Chủ tịch UBND phường Đình Bảng, Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng 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 (b/c);
- Đ/c Chủ tịch và các PCT (b/c);
- Như Điều 3 (t/h);
- Lưu VP.

T/M. UBND THỊ XÃ TỪ SƠN
K/T. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Thanh
Nguyễn Xuân Thanh