

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án Đầu tư xây dựng Trụ sở cơ quan phường Đông Ngàn và hạ tầng Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; 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 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 1433/UBND-XDCB ngày 17/7/2012 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc khảo sát địa điểm lập Quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng trụ sở các cơ quan phường Đông Ngàn và hạ tầng khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại vốn xây dựng cơ sở hạ tầng;

Căn cứ Quyết định số 1097/QDD-UBND ngày 20/8/2012 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Từ Sơn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định điều chỉnh cục bộ số 1316/QĐ-UBND ngày 14/12/2014 của UBND tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 17/5/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc sửa đổi điều 6 của quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ văn bản số 4292/UBND-XDCB ngày 07/11/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giao chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trụ sở các cơ quan phường Đông Ngàn và hạ tầng khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn;



Căn cứ Hướng dẫn số 07/HD-SXD ngày 24/5/2013 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc Hướng dẫn thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án Đầu tư xây dựng Trụ sở các cơ quan phường Đông Ngàn và hạ tầng khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Trụ sở cơ quan phường Đông Ngàn và hạ tầng Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ văn bản số 1508/SXD-QH ngày 31/7/2020 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Trụ sở cơ quan phường Đông Ngàn và Khu nhà ở đấu giá tại phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn;

Xét Tờ trình số 351/TTr-TTPTQĐ ngày 15/7/2020 của Trung tâm phát triển Quỹ đất thị xã Từ Sơn về việc trình xin thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Trụ sở cơ quan phường Đông Ngàn và hạ tầng khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và hồ sơ quy hoạch do Công ty TNHH tư vấn, thiết kế Phú Xuân lập,

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo thẩm định số 376/BCTĐ-QLĐT ngày 03/8/2020 báo cáo kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Trụ sở các cơ quan phường Đông Ngàn và hạ tầng khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Trụ sở cơ quan phường Đông Ngàn và hạ tầng khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn, tỉnh 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:

- Ngày 07/11/2018 UBND tỉnh Bắc Ninh có văn bản số 4292/UBND-XDCB về việc giao cho UBND thị xã Từ Sơn làm chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở các cơ quan phường Đông Ngàn và hạ tầng khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn, đồ án quy hoạch chi tiết nêu trên được UBND thị xã Từ Sơn phê duyệt Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 241/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 đến nay đã được hơn 06 năm vì vậy cần rà soát lại quy hoạch, điều chỉnh một số nội dung sao cho phù hợp với tình hình thực tiễn phát triển tại địa phương, đồng thời chính quyền phường Đông Ngàn có họp bàn và đi đến thống nhất đề xuất xin điều chỉnh chức năng quy hoạch công trình trụ sở công an trong đồ án sang chức năng đất ở để tăng nguồn thu ngân sách, tạo vốn xây dựng công trình Trụ sở hành chính phường Đông Ngàn tại vị trí mới, lực lượng công an phường Đông Ngàn sẽ được chuyển về trụ sở HĐND-UBND phường Đông Ngàn cũ để hoạt động, làm việc.

- Trong quá trình triển khai công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án có gặp vướng mắc một hộ gia đình không đền bù giải phóng mặt bằng được (lô đất có công trình nhà ở kiên cố 02 tầng đang sử dụng nằm phía Tây của dự án), tại phiên họp giao ban thường trực UBND thị xã ngày 12/02/2020 Chủ tịch UBND thị xã Từ Sơn có Kết luận lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Trụ sở cơ quan phường Đông Ngàn và hạ tầng khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, đưa lô đất nêu trên ra ngoài ranh giới dự án trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Để dự án sớm đưa vào triển khai xây dựng cũng như tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng công trình Trụ sở HĐND-UBND phường Đông Ngàn và một số công trình phúc lợi khác là hết sức cần thiết.

II. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Ranh giới dự án có sự thay đổi so với Quyết định phê duyệt số 241/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND thị xã Từ Sơn, ranh giới quy hoạch giảm diện tích từ 19.122,0m² xuống còn 18.940,5m² (giảm 181,5m² do vì chỉnh ranh giới dự án phía Tây Nam do vướng mắc một hộ gia đình đang sinh sống trên lô đất có công trình kiên cố 02 tầng không giải phóng được mặt bằng). Các nội dung điều chỉnh chính cụ thể như sau:

- Điều chỉnh chức năng khu đất công viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe và điểm tập kết rác thải sinh hoạt sang chức năng đất ở chia lô liền kề.

- Điều chỉnh chức năng đất công trình công cộng (trụ sở công an phường Đông Ngàn) sang chức năng đất ở chia lô liền kề và công viên cây xanh (trụ sở công an phường được định hướng xây dựng tại vị trí khác và cần đảm bảo diện tích đất xây dựng trụ sở với diện tích tối thiểu 1.000,0m² tại văn bản số 1066/BCA-H02 ngày 26/3/2020 của Bộ Công an).

- Công viên cây xanh được bố trí phân tán trong dự án. Nhóm nhà ở NO2 và NO4 được điều chỉnh một phần diện tích đất ở để bố trí công viên cây xanh kết hợp với điểm tập kết rác thải sinh hoạt theo giờ để chờ vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thị xã Từ Sơn. Nhóm nhà ở NO3 được điều chỉnh một phần diện tích để bố trí công viên cây xanh kết hợp với bãi đỗ xe tĩnh phục vụ cho khu nhà ở.

1. Ranh giới, quy mô quy hoạch:

a. Ranh giới: Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết thuộc khu phố Trần Phú, phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: ĐT295B (Quốc lộ 1A cũ) và khu dân cư cũ.
- Phía Nam giáp: Đường bê tông hiện trạng và khu dân cư cũ.
- Phía Đông giáp: Khu dân cư cũ.
- Phía Tây giáp: Ngõ đi chung và khu dân cư cũ.

b. Quy mô quy hoạch:

- Theo Quyết định số 241/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND thị xã Từ Sơn là: 19.122,0m².

- Sau khi điều chỉnh: 18.940,5m² (giảm 181,5m² so với Quyết định số 241/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND thị xã Từ Sơn).

c. Quy mô dân số: Khoảng 325 người.



2. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Diện tích nhà ở liền kề có diện tích từ 82,0m² đến 153,4m² được giới hạn chiều cao công trình trung bình từ 3 đến 5 tầng, mẫu nhà thiết kế hiện đại, phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh, đồng thời phải đảm bảo chiều cao công trình nhà ở riêng lẻ trong dự án theo quy định đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt quy định tạm thời về quản lý kiến trúc, cảnh quan đối với công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong phạm vi ảnh hưởng đến khu di tích, công trình công cộng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh tại Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 31/7/2018.

- Công trình Trụ sở HĐND-UBND phường Đông Ngàn và nhà đa năng định hướng giữ nguyên tại vị trí quy hoạch cũ trên nền đất Trung tâm văn hóa phường. Công trình được quy định tầng cao tối đa 04 tầng và mật độ xây dựng công trình tối đa 40%.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 241/QĐ-UBND ngày 29/5/2014		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu A (đất công trình công cộng)				
1	Đất công trình công cộng	7.820,7	35,41	6.637,9	35,0
	- Trụ sở HĐND-UBND phường	6.771,46	-	6.637,9	-
	- Trụ sở công an phường	1.049,23	-	-	-
II	Khu B (khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất)				
2	Đất ở	4.249,78	22,23	6.023,8	31,8
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao, điểm tập kết rác thải sinh hoạt	1.173,0	6,13	1.173,6	6,2
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	5.878,53	30,74	5.105,2	27,0
Tổng cộng		19.122,0	100,0	18.940,5	100,0

4. 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:

- Chỉ giới xây dựng công trình: Xác định theo bản vẽ Quy hoạch chi tiết chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được thẩm định.

- Bố trí tuynel kỹ thuật tại các ngã 3, ngã 4 các nút giao thông.

- Mở tuyến đường giao thông khoảng 3,5m phía Tây dự án (tiếp giáp với khu đất quy hoạch Trụ sở HĐND-UBND phường) để kết nối đường giao thông nội bộ của khu nhà ở (mặt cắt 2-2 = 13,0m) với ngõ đi chung của khu dân cư cũ nhằm thông giữa các tuyến đường với nhau.

b. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc: Cấp thông tin được đầu nối với tuyến cáp chính chạy dọc ĐT295B. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 48 thuê bao.

5. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch: Là một bộ phần phê duyệt cùng đồ án Quy hoạch chi tiết này.

6. Các nội dung khác: Không thay đổi so với Quyết định số 241/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND thị xã Từ Sơn.

Điều 2: Trung tâm phát triển Quỹ đất thị xã Từ Sơn có trách nhiệm: Phối hợp cùng với Phòng Quản lý đô thị tổ chức công bố, công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt và cắm mốc giới 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 liền kề để điều chỉnh diện tích, ranh giới, 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).

- Việc thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt, triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa và quản lý mốc giới theo Quy hoạch chi tiết thực hiện theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng. 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, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Từ Sơn có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu và bàn giao cho UBND phường Đông Ngàn để tổ chức bảo vệ cột mốc.

- UBND phường Đông Ngàn 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 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, Tài chính và Kế hoạch, Kho bạc thị xã Từ Sơn, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài Nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển Quỹ đất thị xã Từ Sơn, UBND phường Đông Ngàn, Công ty TNHH tư vấn, thiết kế Phú Xuân, 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



