

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng  
hạ tầng Khu dân cư dịch vụ phường Đồng Kỳ, thị xã Từ Sơn

### ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 01 tháng 1 năm 2015; 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 văn bản 2360/UBND-NN.TN ngày 08/12/2010 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc cho phép điều chỉnh một phần diện tích đất của dự án Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đạt tiêu chuẩn môi trường (ITD) để bố trí đất dân cư dịch vụ cho các hộ gia đình tại phường Đồng Kỳ bị thu hồi đất nông nghiệp thực hiện dự án ITD; văn bản số 1196/UBND-TNMT ngày 04/6/2014 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc điều chỉnh quy hoạch và giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư dịch vụ phường Đồng Kỳ, thị xã Từ Sơn;

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 Bắc Ninh;

Căn cứ văn bản số 270/SXD-QH ngày 14/8/2014 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ phường Đồng Kỳ, thị xã Từ Sơn;

Xét công văn số 157/CV-TNMT ngày 04/8/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư dịch vụ phường Đồng Kỳ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Xét Báo cáo số 148/BC-DAXD ngày 20/6/2015 của Ban Quản lý các dự án xây dựng, báo cáo kết quả tổ chức lấy ý kiến nhân dân về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư dịch vụ phường Đồng Kỳ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Xét Tờ trình số 197/TTr-TĐQH ngày 20/8/2014 của Ban Quản lý các dự án thị xã Từ Sơn; Báo cáo thẩm định số 192/BCTĐ-QLĐT ngày 14/7/2015 của Phòng



Quản lý đô thị về việc trình xin phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư dịch vụ phường Đồng Ky, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và hồ sơ quy hoạch do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế kiến trúc Sông Cầu lập.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư dịch vụ phường Đồng Ky, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh với những nội dung chính sau:

**1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:**

a) Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc phường Đồng Ky, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, được chia tách một phần từ dự án Khu công nghiệp làng nghề xã Đồng Quang (nay là phường Đồng Ky) đạt tiêu chuẩn môi trường, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp ruộng canh tác phường Đồng Ky.
- Phía Nam giáp Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đang xây dựng.
- Phía Đông giáp Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đang xây dựng.
- Phía Tây giáp Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đã xây dựng.

**b) Quy mô:**

- Quy mô diện tích: **9.023,48m<sup>2</sup> (0,9ha)**.
- Quy mô dân số: Khoảng 310 người (62 lô x 5 người/lô = 310 người).

**2. Tính chất quy hoạch:**

Là Khu dân cư dịch vụ, khu nhà ở.

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

**a) Phân khu chức năng:**

Toàn bộ Khu dân cư dịch vụ sẽ được tổ chức bố trí theo các chức năng sau:

- Khu đất xây dựng Khu nhà ở dịch vụ;
- Khu đất giao thông;
- Khu đất cây xanh phân tán;
- Khu đất hạ tầng kỹ thuật.

**b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Phía Tây Bắc của dự án là tuyến đường có mặt cắt 22,5m tuyến đường này nối với đường 277 Nguyễn Văn Cừ đi thị xã Từ Sơn.
- Cây xanh tập trung được bố trí giáp với dự án nằm ở phía Bắc, đây là khu cây xanh dùng chung trong khu vực. Khu cây xanh này được bố trí thành các vườn hoa tạo cảnh quan cho khu dịch vụ.

- Về mặt kiến trúc được xác định chiều cao trung bình như sau:

+ Khu dịch vụ, khu nhà ở: Cao từ 4-5 tầng (theo văn bản thỏa thuận tham gia ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết của Sở Xây dựng Bắc Ninh).

- Khu nhà ở liền kề có mật độ xây dựng là 80%.

**4. Cơ cấu sử dụng đất:**

- Quy hoạch bố trí công trình trong đồ án này dự kiến trên cơ sở phân tích nhu cầu đầu tư, quy mô thực tế của chủ đầu tư. Nhu cầu về dịch vụ và nhà ở của phường Đồng Ky đối với những hộ bị thu hồi đất làm các khu công nghiệp trên địa bàn phường.

- Diện tích đất quy hoạch được tách ra từ một khu đất sản xuất và giới thiệu sản phẩm (Khu K) thuộc dự án Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đạt tiêu chuẩn môi trường nên phần đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông cũng như hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước... và các dịch vụ khác đã được tính toán trong dự án Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đạt tiêu chuẩn môi trường. Các nội dung về hạ tầng được dùng chung cho toàn dự án.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình
	Đất nhà ở	7.427,50	82,40	80	4-5
	Đất giao thông	1.317,75	14,60	-	-
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	278,23	3,00	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>9.023,48</b>	<b>100,0</b>	-	-

### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### a) Quy hoạch san nền:

- Lựa chọn cao độ không chế xây dựng: Cao độ hiện trạng chủ yếu là 6.70m đến 6.80m, nên chọn cao độ san nền không chế xây dựng trung bình là 6.75m.

- Độ dốc nền các công trình dốc ra đường  $i \geq 0,4\%$  đảm bảo độ dốc thoát nước mưa tự chảy.

#### b) Quy hoạch giao thông và chỉ giới xây dựng:

- Các tuyến đường nội bộ có kích thước mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt cắt 1-1: 22,5m = (6,0 + 10,5 + 6,0). (nằm ngoài ranh giới dự án).

+ Mặt cắt 2-2: 14,0m = (2,5 + 9,0 + 2,5).

+ Mặt cắt 2\*-2\*: 15,0m = (2,5 + 9,0 + 3,5).

+ Mặt cắt 3-3: 12,5m = (2,5 + 7,5 + 2,5).

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến, tuân thủ theo quy định cụ thể theo mặt cắt ngang đường đã được thể hiện chi tiết trong bản đồ quy hoạch.

#### c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho Khu dân cư dịch vụ được lấy từ trạm điện của Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đạt tiêu chuẩn môi trường đặt tại phía Bắc khu đất, trạm điện này hiện nay có công suất 110KV, 35KV nên đảm bảo đủ cung cấp cho toàn dự án. Hệ thống cấp điện đi bằng cáp ngầm.

- Chiều sáng ngoài nhà Khu dân cư dịch vụ bố trí một bên đối với đường có mặt cắt <20m, hai bên đối với đường có mặt cắt >20m. Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn là 35m. Cấp điện cho chiếu sáng dùng loại cáp ngầm. Hệ thống chiếu sáng này đang được thi công thuộc dự án Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đạt tiêu chuẩn môi trường nên không cần phải thiết kế và tính toán trong dự án này.

#### \* Hệ thống thông tin liên lạc:

Bao quanh khu vực xây dựng là các khu dân cư và Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đạt tiêu chuẩn môi trường nên rất thuận lợi cho việc cung cấp thông tin liên lạc. Dự án Khu dân cư dịch vụ chủ yếu là các khu nhà ở nên cấp thông tin chủ yếu tập trung tại trung tâm với dung lượng không lớn.



#### **d) Quy hoạch cấp nước:**

##### **\* Cấp nước sinh hoạt:**

Nguồn nước cung cấp nước cho Khu dân cư dịch vụ được lấy từ nhà máy cấp nước cho dự án Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đạt tiêu chuẩn môi trường và của hệ thống cấp nước thị xã Từ Sơn chạy dọc TL277.

##### **\* Cấp nước cứu hỏa:**

Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế cho Khu dân cư dịch vụ nhằm dập tắt đám cháy nhanh chóng khi có sự cố cháy xảy ra. Hệ thống họng cứu hỏa được thiết kế nổi đặt tại các ngã ba, ngã tư nằm trên vỉa hè. Đường kính họng cứu hỏa 110mm, đặt cách mép đường 1,0m.

#### **e) Quy hoạch thoát nước:**

##### **\* Thoát nước mưa:**

Hệ thống thoát nước của Khu dịch vụ sẽ được xây dựng mới đồng bộ và gắn kết với hệ thống thoát nước chung của Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đạt tiêu chuẩn môi trường.

##### **\* Thoát nước thải:**

Hiện tại toàn bộ khu vực dự án chưa có hệ thống thoát nước thải hoàn chỉnh, nước được thoát thải chủ yếu qua các rãnh thoát nước chung. Xây mới toàn bộ mạng lưới thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải của dự án chủ yếu là nước sinh hoạt của khu dân cư dịch vụ, do vậy việc xử lý sẽ không tốn kém và ít ảnh hưởng tới môi trường. Trước mắt, nước thải được thu gom về khu xử lý bằng bể tự hoại sau đó được chuyển đến hệ thống thoát nước thải của dự án Khu công nghiệp làng nghề Đồng Quang đạt tiêu chuẩn môi trường đang được xây dựng.

#### **f) Quy hoạch hệ thống xử lý chất thải:**

- Do tính chất của dự án là Khu dân cư dịch vụ nên phần chất thải công nghiệp không có, chất thải chủ yếu là rác thải sinh hoạt.

- Đối với hệ thống thu gom rác thải và vệ sinh môi trường: Các điểm thu gom được bố trí tại những khu vực cây xanh tại đây rác thải được phân loại tại nguồn và được vận chuyển về khu xử lý chung.

#### **6. Đánh giá tác động môi trường:**

- 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 hoặc đô thị mới 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.

- Giảm lượng bụi, khí và tiếng ồn trong khi san ủi mặt bằng Khu dân cư dịch vụ bằng nhiều biện pháp như: che chắn khu vực thi công với xung quanh, làm ẩm bề mặt đất, nhiên liệu đốt có nồng độ than bụi thấp. Xe vào công trình cần được rửa sạch trước khi ra khỏi công trường xây dựng.

#### **7. Dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết:**

- Quy mô diện tích: 9.023,48m<sup>2</sup> (0,9ha).

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

$$53.100.000 \text{ (triệu đồng)} \times 0,9 \text{ (ha)} = 47.790.000đ.$$

b) Chi phí lập nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết:

$$47.790.000 \text{ (triệu đồng/ha)} \times 12,8\% = 6.117.120đ.$$

c) Thuế VAT 10%:

47.790.000 (triệu đồng) x 10%	= 4.779.000đ.
d) Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết: 47.790.000 (triệu đồng/ha) x 11,2%	= 5.352.480đ.
e) Chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án: 47.790.000 (triệu đồng/ha) x 9,6%	= 4.587.840đ.
Tổng chi phí (a+b+c+d+e)	= 68.626.440đ.
Làm tròn	= <b>68.626.000đ.</b>

(Bằng chữ: Sáu mươi tám triệu, sáu trăm hai mươi sáu nghìn đồng chẵn)

Trong đó:

+ 47.790.000đ là giá trị nội suy trong bảng 10 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

+ 12,8% là giá trị nội suy trong bảng 12 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:** Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn phối hợp cùng UBND phường Đồng Kỵ, các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công khai quy hoạch theo Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 24/6/2010 của Chính phủ; thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Cơ quan hướng dẫn Quản lý: Phòng Quản lý đô thị.

- Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn: có trách nhiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và Điều lệ Quản lý quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt này. Hướng dẫn nhân dân trước khi khởi công xây dựng công trình thực hiện thiết kế xây dựng theo mẫu thiết kế điển hình và Điều lệ quản lý quy hoạch và các quy định hiện hành khác.

**Điều 3:** Chánh Văn phòng HĐND-UBND thị xã Từ Sơn, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài Nguyên và Môi trường, Giám đốc Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn, Chủ tịch UBND phường Đồng Kỵ, Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế kiến trúc Sông Cầu, 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);
- Như Điều 3 (t/h);
- Lưu VP.

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



*(Handwritten signature)*

**Nguyễn Xuân Thanh**



