

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết
Khu dân cư dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất
tại xã Trương Giang, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh**

CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị 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 1369/QĐ-TTg ngày 17/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ 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 10/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 17/12/2014 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị xã Từ Sơn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 120/2011/QĐ-UBND ngày 31/3/2011 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Trương Giang, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 1091/UBND-XDCB ngày 21/9/2006 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc khảo sát địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở dân cư dịch vụ xã Trương Giang;

Căn cứ Quyết định số 101/QĐ-SXD ngày 10/4/2007 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết kèm theo điều lệ quản lý quy hoạch và dự toán chi phí khảo sát, lập quy hoạch chi tiết khu dân cư dịch vụ xã Trương Giang, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ xã Trương Giang, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ văn bản số 288/UBND-TNMT ngày 05/8/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho UBND thị xã Từ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ văn bản số 1855/SXD-QH ngày 18/9/2019 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến thỏa thuận đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ và đấu giá xã Trương Giang, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;



Xét Tờ trình số 39/TTr-UB ngày 27/8/2019 của UBND xã Tương Giang về việc trình xin thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tương Giang, thị xã Từ Sơn, hồ sơ do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bắc Ninh lập và báo cáo kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết của Phòng Quản lý đô thị tại báo cáo số 406/BCTĐ-QLĐT ngày 26/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tương Giang, 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:

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Ngày 21/6/2018, ngày 06/9/2018 và ngày 21/9/2018 UBND xã Tương Giang đã tổ chức các cuộc họp nhân dân, tại cuộc họp cán bộ và nhân dân thôn Tiêu Sơn, xã Tương Giang đều đã thống nhất vị trí, diện tích đất dân cư dịch vụ cho địa phương và phương án điều chỉnh quy hoạch. Đến ngày 05/8/2019 UBND tỉnh Bắc Ninh có văn bản số 288/UBND-TNMT về việc cho phép UBND thị xã Từ Sơn đấu giá quyền sử dụng đất khoảng 4,26ha thuộc thôn Tiêu Sơn, xã Tương Giang (*khư đất đã thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng*), sau khi đã trừ đi phần diện tích để giao đất dân cư dịch vụ theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Với lý do nêu trên phần diện tích được giao đấu giá quyền sử dụng đất cần được nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo định hướng đô thị là hết sức cần thiết.

II. Nội dung điều chỉnh:

Ranh giới quy hoạch của dự án giảm diện tích, cụ thể theo Quyết định số 101/QĐ-SXD ngày 10/4/2007 của Sở Xây dựng Bắc Ninh phê duyệt Quy hoạch chi tiết với ranh giới, diện tích 98.173,0m², sau khi điều chỉnh ranh giới, diện tích của dự án là 87.721,5m² (giảm 10.451,5m² để đưa diện tích đất nghĩa trang hiện trạng ra ngoài ranh giới quy hoạch tại văn bản số 1855/SXD-QH ngày 18/9/2019 của Sở Xây dựng Bắc Ninh). Những nội dung điều chỉnh chi tiết cụ thể:

1. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Phần diện tích đất dân cư dịch vụ phía Tây của dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và giao đất cho người dân xây dựng công trình nhà ở với diện tích khoảng 1,88ha trên cơ sở đã được đầu tư xây dựng sẽ giữ nguyên, không điều chỉnh quy hoạch, việc đầu tư xây dựng các công trình nhà ở tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 101/QĐ-SXD ngày 10/4/2007 của Sở Xây dựng Bắc Ninh.

- Phần diện tích đất dân cư dịch vụ nằm trung tâm dự án chưa được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật với diện tích khoảng 3,66ha, phần diện tích, ranh giới đã được cán bộ và nhân dân thôn Tiêu Sơn, xã Tương Giang thống nhất diện tích đất dân cư dịch vụ cho địa phương và nội dung điều chỉnh nắn tuyến đường giao thông phía Bắc giáp công viên cây xanh tại cuộc họp các ngày 21/6/2018, ngày 06/9/2018 và ngày 21/9/2018.

- Phần diện tích khoảng 4,26ha nằm phía Đông của dự án được UBND tỉnh Bắc Ninh đồng ý chủ trương giao cho UBND thị xã Từ Sơn đấu giá quyền sử dụng

đất được nghiên cứu tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo hạ tầng kỹ thuật đáp ứng theo định hướng đô thị, cụ thể:

+ Diện tích đất nghĩa trang hiện trạng được đưa ra ngoài ranh giới nghiên cứu của dự án theo yêu cầu của Sở Xây dựng Bắc Ninh.

+ Khu đất quy hoạch Sân thể thao được điều chỉnh bố trí một phần diện tích đất ở và Nhà văn hóa kết hợp sân thể thao tạo thành quần thể khu trung tâm văn hóa thể dục thể thao.

+ Khu đất quy hoạch chợ được điều chỉnh để bố trí đất ở và bãi đỗ xe phục vụ cho khu nhà ở.

+ Các nhóm nhà ở được vi chỉnh để đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật với dự án liền kề cũng như với các hạng mục công trình công cộng nêu trên sau khi được điều chỉnh quy hoạch.

2. Cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Theo Quyết định số 101/QĐ-SXD ngày 10/4/2007		Sau khi điều chỉnh	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề	LK	30.128,0	30,69	33.811,8	38,54
2	Đất giao thông	GT	36.452,0	37,13	35.927,4	40,96
3	Đất cây xanh, mặt nước	CX, MN	9,643,5	9,82	10.506,4	11,98
4	Đất trung tâm thương mại	TM	1.326,2	1,35	1.326,2	1,35
5	Đất chợ	CH	3.513,8	3,58	-	-
6	Đất văn hóa, thể thao	VHTT	6.080,4	6,19	4.393,2	5,01
7	Đất rãnh thoát nước	TN	1.451,2	1,48	1.756,5	2,0
8	Đất nghĩa địa	NT	9.577,9	9,76	-	-
Tổng cộng			98.173,0	100,0	87.721,5	100,0

Trong đó phần diện tích đất dân cư dịch vụ thôn Tiêu Long đã được giao đất và xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật là 18.585,3m² được đưa ra ngoài thống kê, còn lại diện tích đất dân cư dịch vụ thôn Tiêu Sơn và khu đất được giao đấu giá quyền sử dụng đất được phân chia cụ thể như sau:

. Cơ cấu sử dụng đất khu đất dân cư dịch vụ chưa giao đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất mặt nước	MN	9795,5	26,48
2	Đất giao thông	GT	14474,4	39,14
3	Đất ở liền kề	LK	12307,5	33,28
4	Rãnh thoát nước thải	TN	407,7	1,10
Tổng cộng			36.985,1	100,0

. Cơ cấu sử dụng đất khu đất đấu giá:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất cây xanh	CX	710,9	2,21
2	Đất văn hóa thể thao	VHTT	4393,2	13,66
3	Đất ở	LK	12417,8	38,62
4	Đất giao thông	GT	13815,7	42,97
5	Rãnh thoát nước thải	TN	813,5	2,54
Tổng cộng			32.151,1	100,0

3. 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:

* Giao thông đối ngoại:

Phía Nam tiếp giáp với trục ĐT295B (Quốc lộ 1A cũ) có mặt cắt lộ giới đường hiện trạng $40,0\text{m} = 6,5\text{m} + 27\text{m} + 6,5\text{m}$.

* Giao thông đối nội:

- Mặt cắt 1-1: $14,5\text{m} = 3,5\text{m} + 7,5\text{m} + 3,5\text{m}$.

- Mặt cắt 2-2: $13,0\text{m} = 3,0\text{m} + 7,0\text{m} + 3,0\text{m}$.

- Mặt cắt 3-3: $15,0\text{m} = 3,75\text{m} + 7,5\text{m} + 3,75\text{m}$.

- Mặt cắt 4-4: $11,0\text{m} = 2,0\text{m} + 5,5\text{m} + 3,5\text{m}$.

- Mặt cắt 5-5: $12,5\text{m} = 3,5\text{m} + 5,5\text{m} + 3,5\text{m}$.

- Mặt cắt 6-6: $15,0\text{m} = 3,75\text{m} + 7,5\text{m} + 3,75\text{m}$.

- Mặt cắt 7-7: $9,0\text{m} = 2,0\text{m} + 5,5\text{m} + 1,5\text{m}$.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Đối với nhà ở liền kề xác định theo bản vẽ quy hoạch được thẩm định (khoảng lùi công trình được áp dụng phía sau các dãy nhà, phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ theo văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng tại văn bản số 1855/SXD-QH ngày 18/9/2019). Đối với các công trình công cộng như Chợ, trung tâm văn hóa thể dục thể thao chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể khi có dự án đầu tư xây dựng.

b. Quy hoạch san nền:

- Căn cứ cốt cao độ của khu dân cư dịch vụ xã Tương Giang đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và cao độ ĐT295B để xác định cao độ san nền, đảm bảo đầu 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: +5.0m đến 5,25m. Hướng dốc san nền chủ đạo từ phía Bắc khu đất sang phía Nam.

c. Thoát nước mưa:

- Nước mưa từ hệ thống hố ga thu nước kết hợp với hệ thống cống bê tông cốt thép dọc các tuyến đường quy hoạch rồi dẫn tới hệ thống thoát nước chung của khu vực trên trục ĐT295B.

- Hướng thoát nước chủ đạo của khu quy hoạch là ra ĐT295B.

- Mạng lưới thoát nước và tính toán chi tiết theo bản vẽ quy hoạch thoát nước.

d. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt được xử lý lắng lọc qua bể tự hoại, hố ga thu đảm bảo hợp tiêu chuẩn vệ sinh rồi thoát vào rãnh xây gạch có nắp đan 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 thị xã. Vị trí các điểm thu gom và tập kết rác thải sinh hoạt được bố trí tại các khu công viên cây xanh.

- Điểm đầu nối thoát nước thải trên trục ĐT295B.

e. Quy hoạch cấp nước:

- Mạng lưới đường ống cấp nước tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt. Độ sâu chôn ống cách mặt đất tối thiểu 0,7m.
- 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.
- Việc đầu nối cấp nước cho dự án đề nghị liên hệ với Công ty Cổ phần An Thịnh để được thỏa thuận điểm đầu nối cấp nước cho dự án. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 421,3m³/ngđ.

f. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp được lấy từ hệ thống lưới điện đã có trong khu vực, liên hệ với Điện lực Từ Sơn để được thỏa thuận đầu nối cấp điện cho dự án. Xác định tổng phụ tải để xây dựng trạm biến áp riêng cung cấp cho khu quy hoạch. Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 1.394,8kw. Trong đó:

- + Nhu cầu sử dụng điện đối với khu đất dân cư dịch vụ khoảng 723,2kw.
- + Nhu cầu sử dụng điện đối với khu đất đấu giá khoảng 671,6kw
- Bố trí 02 trạm biến áp (TBA01, TBA02) phục vụ cho dự án được đặt tại vị trí khu đất quy hoạch công viên cây xanh (công viên cây xanh CX2 và công viên cây xanh CX4).
- Các tủ điện được bố trí trên vỉa hè, giáp ranh giữa hai lô đất ở và đặt theo chiều dọc lô đất ở để không làm ảnh hưởng tới việc kết nối và giảm bớt gây mất mỹ quan đô thị.
- Các cột điện đèn chiếu sáng được đặt cách nhau giữa các cột với khoảng cách từ 30-40m.

g. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc: Cấp thông tin được đầu nối với tuyến cáp chính chạy dọc đường liền kề với trục ĐT295B. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 260 thuê bao (khu đất dân cư dịch vụ khoảng 137 thuê bao, khu đất đấu giá khoảng 123 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.

4. 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.

5. Quyết định này điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 101/QĐ-SXD ngày 10/4/2007 của Sở Xây dựng Bắc Ninh.

Điều 2: UBND xã Tương Giang phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công khai quy hoạch điều chỉnh và niêm yết đồ án điều chỉnh 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 xã Tương Giang 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 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 ngoài thực địa 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 xã Tương Giang 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 xã Tương Giang phối hợp cùng Đội Quản lý trật tự đô thị quản lý, phòng Quản lý đô thị 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 Trung tâm văn hóa thể dục thể thao: 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, đơn vị: Văn phòng HĐND-UBND thị xã Từ Sơn, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài Nguyên và Môi trường, UBND xã Tương Giang, Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bắc Ninh, 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