

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại
phường Tân Hồng tạo vốn đối ứng cho dự án Đầu tư xây dựng
cải tạo, nâng cấp đường Lý Thái Tổ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

CHỦ TỊCH UBND 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 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 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2015 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;

Xét Tờ Trình số 71/CV-MD ngày 27/7/2017 của Công ty Mạnh Đức - (TNHH); Báo cáo thẩm định số 367/BCTĐ-QLĐT ngày 28/8/2017 của Phòng Quản lý đô thị về việc đề nghị phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Tân Hồng tạo vốn đối ứng cho dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp đường Lý Thái Tổ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và hồ sơ quy hoạch chi tiết do Công ty Cổ phần nội thất và xây dựng ACD lập,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Tân Hồng tạo vốn đối ứng cho dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp đường Lý Thái Tổ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết với những nội dung chính sau:

1. Sự cần thiết lập Quy hoạch chi tiết:

Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm phường Tân Hồng đã được Chủ tịch UBND thị xã Từ Sơn phê duyệt tại Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 22/7/2015 với quy mô ranh giới khu trung tâm phường khoảng 19ha. Trong đó khu đất thuộc khu phố Yên Lã và khu phố Dương Lô, phường Tân Hồng đã được Chủ tịch UBND thị xã giới thiệu địa điểm cho Công ty Mạnh Đức (TNHH) xây dựng Khu nhà ở để tạo vốn

đôi ứng cho dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp đường Lý Thái Tổ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

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

a) Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc khu phố Yên Lã và khu phố Dương Lôi, phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, ranh giới như sau:

* Khu A – thuộc khu phố Yên Lã:

+ Phía Tây Bắc giáp: Khu dân cư cũ.

+ Phía Đông Bắc giáp: Trụ sở HĐND, UBND phường Tân Hồng.

+ Phía Tây Nam giáp: Khu dân cư cũ.

+ Phía Đông Nam giáp: Đường Nguyễn Phi Ý Lan.

* Khu B – thuộc khu phố Dương Lôi:

+ Phía Tây Bắc giáp: Đường Nguyễn Phi Ý Lan.

+ Phía Đông Bắc giáp: Hồ nước và khu dân cư cũ.

+ Phía Tây Nam giáp: Khu đô thị của Công ty Solatech.

+ Phía Đông Nam giáp: Đất nông nghiệp đang canh tác.

b) Quy mô diện tích:

+ Khu A: **27.003,86m²**.

+ Khu B: **28.770,3m²**.

c. Dân số:

+ Khu A: Khoảng 530 – 640 người.

+ Khu B: Khoảng 625 – 750 người.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Xây dựng Khu nhà ở phường Tân Hồng tạo vốn đối ứng cho dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp đường Lý Thái Tổ (đoạn từ ĐT295B đến Quốc lộ 1A) trung tâm thị xã Từ Sơn và Đầu tư xây dựng một số công trình trên địa bàn thị xã Từ Sơn theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT)

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng các hạng mục công trình theo Quy hoạch đã được phê duyệt.

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm phường Tân Hồng đã được Chủ tịch UBND thị xã Từ Sơn phê duyệt tại Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 22/7/2015.

4. Tính chất quy hoạch: Quy hoạch Khu nhà ở tại phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh có kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

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

- Nhà ở liền kề: Các công trình nhà ở được bố trí bám theo các trục đường giao thông, được quy hoạch với kiến trúc hiện đại, thống nhất về kiến trúc và màu sắc công trình. Chiều cao công trình từ 3 đến 5 tầng, diện tích mỗi lô đất khoảng 90,0m².

- Khu cây xanh, hồ nước: Bố trí tại phía Tây Bắc của khu đất đối với khu A và phía Đông Bắc của khu đất đối với khu B, cơ bản đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm phường Tân Hồng đã được Chủ tịch UBND thị xã Từ Sơn phê duyệt tại Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 22/7/2015.

6. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

* Khu A – khu phố Yên Lã:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất ở liền kề	LK	9.738,3	36,06	3-5	-	-
	- Nhóm nhà liền kề 1	LK1	4.304,5	-	3-5	84	3-5
	- Nhóm nhà liền kề 2	LK2	4.282,5	-	3-5	84	3-5
	- Nhóm nhà liền kề 3	LK3	1.151,3	-	3-5	80-100	3-5
2	Đất cây xanh, mặt nước		6.159,0	22,81	-	-	-
	- Cây xanh	CX	844,0	-	-	-	-
	- Mặt nước	MN	5.315,0	-	-	-	-
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		865,95	3,21	-	-	-
4	Đất giao thông		10.240,61	37,92	-	-	-
Tổng			27.003,86	100	-	-	-

* Khu B – khu phố Dương Lô:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất ở liền kề		10.139,6	35,24	3-5	-	-
	- Nhóm nhà liền kề 1	LK1	2.515,2	-	3-5	100	3-5
	- Nhóm nhà liền kề 2	LK2	1.876,3	-	3-5	100	3-5
	- Nhóm nhà liền kề 3	LK3	2.636,0	-	3-5	90	3-5
	- Nhóm nhà liền kề 4	LK4	3.111,5	-	3-5	90	3-5
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	-	866,0	3,01	-	-	-
3	Đất giao thông	-	17.764,7	61,75	-	-	-
Tổng cộng			28.770,3	100,0	-	-	-

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền, thoát nước mưa:

- San nền: Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với chênh cao giữa 2 đường đồng mức, độ dốc san nền $i \geq 0,4\%$ để đảm bảo thoát nước chảy; cao độ san nền thiết kế căn cứ theo cao độ hiện trạng của tuyến đường Nguyễn Phi Ý Lan.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt, nước mưa được thu gom và thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường Nguyễn Phi Ý Lan.

- Giao thông đối nội:

* Khu A – khu phố Yên Lã:

- Mặt cắt 1-1: 14,0m = (3,5m+7,0m+3,5m).

- Mặt cắt 2-2: 13,5m = (3,0m+7,0m+3,5m).

- Mặt cắt 3-3: 12,0m = (3,0m+6,0m+3,0m).

* Khu B – khu phố Dương Lô:

- Mặt cắt 1-1: $22,5\text{m} = (6,0\text{m} + 10,5\text{m} + 6,0\text{m})$.

- Mặt cắt 2-2: $16,0\text{m} = (4,5\text{m} + 7,0\text{m} + 4,5\text{m})$.

- Mặt cắt 3-3: $14,5\text{m} = (4,5\text{m} + 7,0\text{m} + 3,0\text{m})$.

c. Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Được xác định trong bản đồ Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng kèm theo.

* Khu A:

- Đối với lô số 01 đến 08 thuộc nhóm nhà ở liền kề LK3 chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; còn lại các lô 09 đến lô 11 cạnh ngấn phía sau tiếp giáp lô đất liền kề cách chỉ giới đường đỏ $3,0\text{m}$; các cạnh còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các lô đất thuộc nhóm nhà ở liền kề LK1 và LK2 cạnh ngấn tiếp giáp với rãnh thoát nước thải cách chỉ giới đường đỏ $2,5\text{m}$; các cạnh còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ. Đối với lô góc 2 mặt đường thì cạnh bên trùng với chỉ giới đường đỏ.

* Khu B:

- Đối với các lô đất thuộc nhóm nhà ở liền kề LK1 và LK2 chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các lô đất thuộc nhóm nhà ở liền kề LK3 và LK4 cạnh ngấn tiếp giáp với rãnh thoát nước thải cách chỉ giới đường đỏ $1,0\text{m}$; các cạnh còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ.

d. Cấp nước: Nguồn nước được lấy từ Nhà máy cấp nước của thị xã Từ Sơn. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $130\text{m}^3/\text{ngđ}$.

e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thoát vào hệ thống thoát nước thải bố trí sau các dãy nhà và thoát vào hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chung của thị xã Từ Sơn. Tổng lưu lượng xả thải khoảng $100\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Rác thải: Bố trí các thùng chứa rác được đặt trên vỉa hè. Chất thải rắn được phân loại thành hai loại vô cơ và hữu cơ. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của thị xã Từ Sơn.

f. Cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện 35KV đi qua khu đất; trạm biến áp 35(22)/0,4KV.

g. Đánh giá tác động môi trường: Các giải pháp bảo vệ môi trường trong hồ sơ Quy hoạch chi tiết là cơ sở lập báo cáo đánh giá tác động môi trường khi lập dự án đầu tư.

8. Thiết kế đô thị: Là một bộ phận kèm theo quy hoạch chi tiết này.

9. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 489/2015/QĐ-UBND ngày 22/7/2015 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn.

Điều 2: Công ty Mạnh Đức (TNHH) có trách nhiệm: Phối hợp cùng với UBND phường Tân Hồng, Phòng Quản lý đô thị tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và cắm mốc quy hoạch; phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện dự án ĐTXD 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, đấu 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).

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 Tân Hồng, Công ty Mạnh Đức (TNHH), Công ty Cổ phần nội thất và xây dựng ACD, 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:

- Như Điều 3 (t/h);
- Sở Xây dựng Bắc Ninh (b/c);
- TT. HĐND, UBND thị xã Từ Sơn (b/c);
- Lưu VP.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Xuân Thanh



1. Về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý tài sản công
2. Về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý tài sản công
3. Về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý tài sản công
4. Về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý tài sản công
5. Về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý tài sản công

[Handwritten signature]
Nguyễn Văn Giáp



1. Về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý tài sản công
2. Về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý tài sản công
3. Về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý tài sản công
4. Về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý tài sản công
5. Về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý tài sản công

