

Số: ~~254~~ QĐ-SXD

Bắc Ninh, ngày ~~31~~ tháng 8 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công trình công cộng và Khu nhà ở để khai thác giá trị sử dụng đất hoàn trả chi phí ĐTXD dự án hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG BẮC NINH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn 2050;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ các Quyết định số: 34a/2015/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc ban hành Quy định phân công phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; 1316/QĐ-UBND ngày 17/12/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Từ Sơn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ văn bản số 718/UBND-XDCB ngày 01/4/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc khảo sát địa điểm khu đất xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn quy hoạch lại các công trình công cộng và hạ tầng Khu nhà ở để khai thác quy đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng (viết tắt là ĐTXD) hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn (viết tắt là Khu công trình công cộng và Khu nhà ở đối ứng dự án BT);

Căn cứ văn bản số 2945/UBND-XDCB ngày 31/8/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết Khu công trình công cộng và Khu nhà ở đối ứng dự án BT;

Căn cứ các Quyết định số: 84/QĐ-SXD ngày 20/3/2017 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu công trình công cộng và Khu nhà ở đối ứng dự án BT; 88/QĐ-SXD ngày 31/03/2016 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ QHCT Khu lưu niệm Tổng bí thư Nguyễn Văn Cừ tại xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn;



Căn cứ các văn bản số: 1165/STNMT-CCQLĐĐ ngày 14/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường; 1115/KHĐT-KTĐN ngày 11/7/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; 715/SVHTTDL-KHTC ngày 12/7/2017 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; 1200/SGTVT-QLCL ngày 10/7/2017 của Sở Giao thông vận tải; 687/UBND-QLĐT ngày 11/7/2017 của UBND thị xã Từ Sơn; 67/CV-UBND ngày 11/7/2017 của UBND xã Phù Khê về việc tham gia ý kiến đồ án QHCT Khu công trình công cộng và Khu nhà ở đối ứng dự án BT;

Căn cứ Biên bản hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án QHCT Khu công trình công cộng và Khu nhà ở đối ứng dự án BT;

Xét tờ trình số 350/TTr-PD ngày 19/7/2017 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền (viết tắt là Công ty Phú Điền) về việc phê duyệt đồ án QHCT Khu công trình công cộng và Khu nhà ở đối ứng dự án BT; hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội lập và báo cáo thẩm định của Phòng Quy hoạch - Kiến trúc,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt đồ án QHCT Khu công trình công cộng và Khu nhà ở với những nội dung chính như sau:

1. Sự cần thiết lập quy hoạch chi tiết

Khu lưu niệm Tổng bí thư Nguyễn Văn Cừ đã được phê duyệt QHCT từ tháng 2/2010. Hiện nay, đã đầu tư xong giai đoạn I bao gồm các công trình: Khu lưu niệm, hồ bán nguyệt, khu công viên cây xanh; các công trình còn lại chưa được bố trí kinh phí thực hiện giai đoạn II. Tại văn bản số 718/UBND-XDCB ngày 01/4/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh cho phép Công ty Phú Điền khảo sát địa điểm để quy hoạch lại, lập dự án ĐTXD các công trình công cộng và hạ tầng Khu nhà ở để khai thác quỹ đất hoàn trả chi phí đầu tư ĐTXD hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn (trong đó có các công trình của Khu lưu niệm) nhằm sớm ĐTXD các công trình công cộng phục vụ khu vực đồng thời tạo quỹ đất đối ứng dự án BT Hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn. Do đó việc lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa văn bản số 718/UBND-XDCB ngày 01/4/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh là cần thiết.

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

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: Thuộc xã Phù Khê, thị xã Từ Sơn, có ranh giới cụ thể như sau: Phía đông nam giáp khu đất quy hoạch đất ở; phía tây nam giáp trường THPT Nguyễn Văn Cừ và THCS xã Phù Khê; phía tây bắc giáp đường tỉnh ĐT277 và khu công viên cây xanh Khu lưu niệm Tổng bí thư Nguyễn Văn Cừ; phía đông bắc giáp chùa Hồng Ân, nhà văn hóa và khu dân cư hiện trạng.

b) Quy mô

- Diện tích: Khoảng 9,26ha, trong đó khoảng 5,4ha thuộc QHCT Khu lưu niệm Tổng bí thư Nguyễn Văn Cừ đã được phê duyệt.

- Dân số: Khoảng 1.300 người.

3. Mục tiêu, tính chất quy hoạch

a) Mục tiêu

- Tạo vốn hoàn trả kinh phí ĐTXD hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn. Đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, nhu cầu về nhà ở, tạo lập khu dân cư mới văn minh, hiện đại, môi trường sinh thái hấp dẫn, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh và Quy hoạch chung thị xã Từ Sơn.

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

b) Tính chất: Khu công trình công cộng và Khu nhà ở để khai thác giá trị sử dụng đất hoàn trả chi phí ĐTXD hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn theo hình thức hợp đồng BT.

4. Phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và cơ cấu sử dụng đất

a) Phân khu chức năng chính, bao gồm: Khu thể dục thể thao; khu hỗn hợp (nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ); khu cây xanh; khu đất giáo dục và đất ở, các khu chức năng được kết nối với nhau thông qua hệ thống giao thông nội bộ.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Công trình nhà ở liền kề được bố trí dọc theo các trục đường quy hoạch với lối phía trong là khu cây xanh tập trung, xây dựng với diện tích từ 100 - 120m², chiều cao 05 tầng; công trình hỗn hợp (nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ) bố trí phía đông khu quy hoạch giáp đường tỉnh ĐT277, được thiết kế hợp khối các công trình, với diện tích khoảng 150m², chiều cao từ 05 - 07 tầng.

Các công trình Trường mầm non, nhà thi đấu, sân thể thao và bãi đỗ xe được bố trí tại vị trí giáp phía đông bắc khu đất đảm bảo nhu cầu và bán kính phục vụ khu nhà ở, khu lưu niệm và khu dân cư xung quanh.

c) Cơ cấu sử dụng đất như sau

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	28.294,63	30,53
2	Đất công trình hỗn hợp	6.737,56	7,27
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	20.405,53	22,02
-	Đất cây xanh	4.088,00	4,41
-	Đất thể dục thể thao	16.317,53	17,61
4	Đất nhà thi đấu đa năng	5.491,35	5,93
5	Đất trường mầm non	5.395,67	5,82
6	Đất giao thông	26.347,76	28,43
	Tổng	92.672,50	100



5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Các hệ thống đường ống đường dây 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: Đường tỉnh ĐT277.

- Giao thông đối nội bao gồm: Mặt cắt 1 - 1: $27,0\text{ m} = 5,0\text{m} + 7,0\text{m} + 3,0\text{m} + 7,0\text{m} + 5,0\text{m}$; mặt cắt 2 - 2: $15,5\text{m} = 4,0\text{m} + 7,5\text{m} + 4,0\text{m}$; mặt cắt 3 - 3: $3,0\text{m} + 7,5\text{m} + 3,0\text{m}$; mặt cắt 4 - 4: $12,0\text{m} = 3,0\text{m} + 7,5\text{m} + 1,5\text{m}$; mặt cắt 5 - 5: $9,5\text{m} = 2,5\text{m} + 5,5\text{m} + 1,5\text{m}$.

- Bãi đỗ xe: Thuộc khu đất thể dục thể thao, đảm bảo nhu cầu và bán kính phục vụ.

b) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- San nền: Cốt san nền cao nhất là +6,5m thấp nhất là +6,1m. Độ dốc $I = 0,4\%$ (căn cứ cao độ nền của Khu lưu niệm Tổng bí thư Nguyễn Văn Cừ và cao độ vỉa hè đường tỉnh ĐT277 giáp phía tây khu đất).

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa chạy dọc theo các trục đường quy hoạch đầu nối vào hệ thống thoát nước chạy dọc theo đường tỉnh ĐT277.

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" được phê duyệt kèm theo.

d) Cấp nước: Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước của thị xã Từ Sơn. Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng $490\text{m}^3/\text{ngđ}$.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thoát vào hệ thống thoát nước thải bố trí dọc theo các trục đường quy hoạch, thoát vào hệ thống thoát nước thải sinh hoạt dọc theo đường tỉnh ĐT277. Tổng lưu lượng xả thải: Khoảng $390\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- 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 chuyển đến khu xử lý rác của thị xã Từ Sơn.

f) Cấp điện: Nguồn điện được lấy từ lưới điện 22kV. Tổng nhu cầu dùng điện: Khoảng 2.170kVA .

g) Thông tin liên lạc: Cấp thông tin được đầu nối với tuyến cáp chính chạy dọc đường tỉnh ĐT277. Nhu cầu thông tin liên lạc: Khoảng 330 thuê bao.

h) Đánh giá tác động môi trường: 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.

6. 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 Quy hoạch chi tiết này.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm: Phối hợp với UBND thị xã Từ Sơn, UBND xã Phù Khê tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và cấm 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 liên kế 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).

Điều 3. Phần diện tích khoảng 5,4ha thuộc quy hoạch chi tiết Khu lưu niệm Tổng bí thư Nguyễn Văn Cừ được phê duyệt trước đây thì thực hiện theo Quyết định này; các Phòng chuyên môn thuộc Sở Xây dựng; Chủ tịch UBND thị xã Từ Sơn, Chủ tịch UBND xã Phù Khê; Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điện và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./. *mo*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Cục Thuế tỉnh;
- Phòng QLĐT thị xã Từ Sơn;
- GD. các PGĐ Sở XD;
- Lưu: VP, QH-KT, QLXD.

GIÁM ĐỐC



Cao Văn Hà

