

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn, thị xã Từ Sơn

CHỦ TỊCH 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 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;

Căn cứ văn bản số 1478/UBND-XDCB ngày 17/5/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc xin khảo sát địa điểm để lập dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Biên bản hội nghị ngày 20/7/2017 tại Hội trường UBND xã Hương Mạc về việc tổ chức Hội nghị lấy ý kiến nhân dân đóng góp cho đồ án QHCT Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ văn bản số 458/SXD-QH ngày 11/9/2017 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn, thị xã Từ Sơn;

Xét Tờ trình số 218/TTr-BDA ngày 29/08/2017 của Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn về việc trình xin thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn, thị xã Từ Sơn;

Xét Báo cáo thẩm định số 384/BCTĐ-QLĐT ngày 14/9/2017 của Phòng Quản lý đô thị về việc Báo cáo kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn, thị xã Từ Sơn và hồ sơ quy hoạch do Công ty Cổ phần nội thất và xây dựng ACD lập,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và Quy định quản lý theo đô thị quy hoạch chi tiết với những nội dung như sau:



1. Sự cần thiết lập Quy hoạch chi tiết:

Công ty thương mại và xây dựng Anh Cúc có văn bản xin giao lại cho UBND xã Hương Mạc, UBND thị xã Từ Sơn phần diện tích đất trước đây Công ty khảo sát bổ sung, mở rộng dự án khu thương mại dịch vụ làng nghề, khu đất nêu trên nay đã được Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh đồng ý chủ trương cho phép UBND thị xã Từ Sơn lập QHCT để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật khác trên địa bàn thị xã.

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

a) Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc thôn Kim Thiều, xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư thuộc xã Phù Khê.
- Phía Tây giáp: Xã Vân Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.
- Phía Nam giáp: Khu thương mại dịch vụ làng nghề của Công ty thương mại và xây dựng Anh Cúc làm chủ đầu tư.
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư cũ thôn Kim Thiều, xã Hương Mạc.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích: **72.675,86m²**.
- Quy mô dân số: Khoảng 1600 người.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Chủ trương của UBND tỉnh Bắc Ninh tại văn bản số 1478/UBND-XDCB ngày 17/5/2017 về việc lập Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn.

- Tạo nguồn vốn đối ứng thực hiện các dự án khác.

- Thu hút và giải quyết nhu cầu ở của các hộ gia đình có điều kiện do hiện nay trên địa bàn xã phát triển mạnh về thương mại dịch vụ làng nghề mà đất ở lại không được quan tâm.

- Xây dựng Khu nhà ở một cách hoàn chỉnh, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, tránh tình trạng lấn chiếm đất của các hộ gia đình.

4. Tính chất quy hoạch: Là Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng 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:

a) Phân khu chức năng chính, bao gồm: Khu thể dục thể thao; khu nhà ở liền kề; khu cây xanh; khu đất công cộng; khu đất tôn giáo; khu đất bãi đỗ xe, 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 nằm dọc theo trục đường tiếp giáp với khu thương mại dịch vụ làng nghề, trục đường đi xã Vân Hà, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội và các trục đường quy hoạch với lõi phía trong là khu cây xanh tập trung, xây dựng với diện tích từ , chiều cao 05 tầng

Các công trình công cộng, sân thể thao, bãi đỗ xe được bố trí tại vị trí giáp phía Đông, phía Bắc khu đất đảm bảo nhu cầu và bán kính phục vụ khu nhà ở và khu dân cư xung quanh.

6. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

- Bảng quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)
1	Đất ở	LK	24.432,23	33,62	
2	Đất công cộng	CC	6.164,35	8,48	40
3	Đất cây xanh	CX	10.079,66	13,87	-
4	Đất thể thao	TT	7.488,01	10,30	-
5	Đất bãi đỗ xe	P	2.081,25	2,86	-
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	1.757,36	2,42	-
7	Đất giao thông	GT	20.673,0	28,45	-
Tổng cộng			72.675,86	100	-

7. Quy hoạch hệ thống 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) Hệ thống giao thông:

- Đường giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 1-1: 19,5m = 4,5m + 10,5m + 4,5m (tuyến số 1 và 5).

+ Mặt cắt 2-2: 16,0m = 4,5m + 7,0m + 4,5m (tuyến số 2, 4)

+ Mặt cắt 3-3: 19,5m = 4,5m + 10,5m + 4,5m (tuyến số 6).

+ Mặt cắt 3A-3A: 16,6m đến 16,96m = 4,5m + 10,5m + (2,35m đến 2,71m) (đoạn cuối tuyến số 6 thuộc khu dân cư cũ).

+ Mặt cắt 4-4: 15,0m = 3,5m + 7,0m + 4,5m (tuyến số 3).

- Bãi đỗ xe: Được bố trí tại vị trí tiếp giáp với khu Sân thể thao và giáp với đất công trình công cộng của dự án Khu thương mại dịch vụ làng nghề xã Hương Mạc, để phục vụ thuận tiện cho việc đỗ xe của Khu nhà ở cũng như dự án liền kề.

- Chỉ giới xây dựng công trình: Tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được phê duyệt kèm theo.

b) San nền và hệ thống thoát nước mưa:

- San nền: Cốt san nền cao nhất là +5,58m, thấp nhất là +4,30m. Độ dốc I = 0,4% (căn cứ cao độ nền của khu thương mại dịch vụ làng nghề xã Hương Mạc do Công ty thương mại và xây dựng Anh Cúc làm chủ đầu tư).

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt. Nước mưa được thu gom vào hệ thống công thoát nước chạy dọc theo các trục đường quy hoạch đấu nối với hệ thống thoát nước của dự án khu thương mại dịch vụ làng nghề.

c) 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 được bố trí nằm phía sau mỗi dãy nhà liền kề, thoát vào hệ thống chung với dự án khu thương mại dịch vụ làng nghề.

- 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. Bố trí các xe thu gom rác thải sinh hoạt đặt tại vị trí quy hoạch bãi đỗ xe để chờ vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thị xã.



d) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện được lấy từ lưới điện 35KV hiện có của địa phương. Đặt 02 trạm biến áp có công suất 750KVA mỗi trạm tại vị trí quy hoạch đất công viên cây xanh và khu đất mở rộng chùa Kim Thiều, cung cấp điện cho toàn khu quy hoạch.

e) Hệ thống cấp nước: Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước của thị xã Từ Sơn. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 293,1m³/ngđ.

f) Hệ thống thông tin liên lạc:

Cáp thông tin được đấu nối với tuyến cáp chính chạy dọc đường liên kề với dự án khu thương mại dịch vụ làng nghề xã Hương Mạc. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 263 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.

8. 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: Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã có trách nhiệm: Phối hợp cùng với UBND xã Hương Mạc, Phòng Quản lý đô thị 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 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, Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã, 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.

**K/T. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hoàng Bá Huy