

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TỪ SƠN**

Số: 499/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Từ Sơn, ngày 03 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền
sử dụng đất tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 17/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ 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 phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 17/5/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc sửa đổi điều 6 của quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh;

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

Căn cứ văn bản số 3201/UBND-TNMT ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc đồng ý chủ trương chuyển từ dự án đối ứng dự án BT sang dự án đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ hướng dẫn số 07/HD-SXD ngày 24/5/2013 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc hướng dẫn thẩm định, phê duyệt quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;



Căn cứ văn bản số 1203/SXD-QH ngày 11/6/2020 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đề án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn;

Xét Tờ trình số 179/TTr-TTPTQĐ ngày 24/4/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất về việc trình xin thẩm định, phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn và hồ sơ quy hoạch do Công ty tư vấn kiến trúc và xây dựng Á Đông lập;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại báo cáo thẩm định số 315/BCTĐ-QLĐT ngày 03/7/2020 báo cáo kết quả thẩm định đề án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và Quy định quản lý theo đề án quy hoạch với những nội dung chính như sau:

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

a. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu đất lập Quy hoạch thuộc khu phố Long Vũ, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Cụm công nghiệp đa nghề phường Đình Bảng (Lỗ Sung).
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch Nguyễn Phi Ý Lan kéo dài (35m).
- Phía Đông giáp: Quy hoạch tổng thể di tích quốc gia đặc biệt Khu lăng mộ và đền thờ các vị vua triều Lý.
- Phía Tây giáp: Đường bê tông hiện trạng từ khu công nghiệp Đa nghề đi Chợ Ba Gia, phường Đình Bảng.

b. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 69.754,3m².
- Quy mô dân số: Khoảng 1.200 người.

c. Tính chất quy hoạch: Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Đình Bảng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật theo hướng hiện đại.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể định hướng Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1560/QĐ-TTg ngày 10/09/2015 và chủ trương của UBND tỉnh Bắc Ninh tại văn bản số 3201/UBND-TNMT ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc đồng ý chủ trương chuyển từ dự án đối ứng dự án BT sang dự án đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn.

- Tạo quỹ đất ở, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị Từ Sơn cũng như địa bàn phường Đình Bảng, mặt khác tạo nguồn vốn để xây dựng các công trình phúc lợi xã hội trên địa bàn phường Đình Bảng.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo Quy hoạch.

3. Tính chất quy hoạch:

Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Đình Bảng với kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

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

- Nhóm nhà ở biệt thự BT1 và BT2 được bố trí tại lõi trung tâm của khu nhà ở, kết hợp gồm có công viên cây xanh là điểm nhấn tạo cảnh quan, công trình biệt thự được giới hạn tầng cao tối đa 03 tầng với mật độ xây dựng công trình 50%.

- Công viên cây xanh kết hợp mặt nước được bố trí tại trung tâm của khu nhà ở để tạo cảnh quan, điều hòa không khí, giúp cho việc tiếp cận của các dãy nhà ở với không gian xanh được thuận tiện.

- Sân thể dục thể thao được bố trí tại phía Tây của nhóm nhà ở biệt thự BT1, cùng với đó đối xứng qua trục công viên cây xanh là công trình Nhà văn hóa tại phía Đông của nhóm nhà ở biệt thự BT2.

- Các nhóm nhà ở chia lô liền kề được bố trí tại các trục đường giao thông hiện trạng và trục đường giao thông nằm trong định hướng quy hoạch để tạo cảnh quan trục đường trung tâm của đô thị với hình thức kiến trúc hiện đại với chiều cao tầng trung bình từ 04-06 tầng. Dãy nhà ở chia lô liền kề bố trí tại trục đường quy hoạch Nguyễn Phi Ý Lan kéo dài được định hướng mặt tiền các lô đất ở trung bình 6m/ lô với chiều cao công trình xây dựng là 06 tầng theo ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng Bắc Ninh tại văn bản số 1203/SXD-QH ngày 11/6/2020.

- Bố trí 03 điểm bãi đỗ xe tĩnh nằm rải rác xung quanh khu nhà ở để phục vụ cho nhu cầu ngày càng phát triển của xã hội cũng như tại địa phương. Trong đó bãi đỗ xe P1 được bố trí tại phía Bắc dự án, bãi đỗ xe P2 và P3 được kết hợp cùng với công viên cây xanh.

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	CL, BT	27.745,0	39,04
2	Đất công trình công cộng	VHTT	3.280,2	4,62
3	Đất thể dục thể thao	TDTT	1.508,4	2,12
4	Đất công viên cây xanh, mặt nước	CX, MN	14.694,0	20,68
5	Đất công trình thủy lợi	MTL	946,5	1,33
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	-	22.895,2	32,21
	- Bãi đỗ xe	P	1.750,1	-
	- Rãnh thoát nước thải	-	1.536,3	-
	- Giao thông	-	19.608,8	-
Tổng cộng			71.069,3	100,0

6. 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) Hệ thống giao thông

* Giao thông đối ngoại:

- Phía Nam tiếp giáp với trục đường quy hoạch Nguyễn Phi Ỗ Lan kéo dài với định hướng quy hoạch với lộ giới mặt cắt đường $35,0\text{m} = 5,0\text{m} + 11,25\text{m} + 2,5\text{m} + 11,25\text{m} + 5,0\text{m}$ theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015.

- Phía Tây tiếp giáp với trục đường bê tông hiện trạng từ cụm công nghiệp Đa nghề phường Đình Bảng đi Chợ Bagia phường Đình Bảng với mặt cắt lộ giới đường khoảng 16,5m.

* Giao thông nội bộ:

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

- Mặt cắt 2-2: $14,0\text{m} = 3,25\text{m} + 7,5\text{m} + 3,25\text{m}$.

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch chi tiết được thẩm định, phê duyệt.

b) Quy hoạch san nền:

San nền: Cốt san nền cao nhất là $+5.48\text{m}$, thấp nhất là $+5.38\text{m}$. Độ dốc $I = 0,5\%$ (căn cứ cao độ nền của đường bê tông hiện trạng nằm phía Tây dự án Khu nhà ở đầu giá và cao độ của dự án khu dân cư mới nằm phía Nam).

c) Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải:

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống tròn BTCT đi dọc các tuyến đường quy hoạch, sau đó đầu nối với hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Dọc các tuyến đường sẽ bố trí các hố ga thu nước ven đường với khoảng cách giữa các hố ga trung bình từ 30-40m/ga, các tuyến cống thoát nước sẽ được bố trí trên hè đường.

- 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, sau đó thoát vào hệ thống chung của thị xã Từ Sơn (nhà máy xử lý nước thải tập trung của thị xã được đặt tại khu phố Trịnh Nguyễn, phường Châu Khê).

- 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 công viên cây xanh để chờ vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của phường Đình Bảng.

d) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Phạm vi quy hoạch đã có đường điện trung thế của khu dân cư cũ lân cận nên sẽ được đầu nối với hệ thống cấp điện chung của khu vực.

- Bố trí 03 trạm biến áp phục vụ cho khu quy hoạch được đặt tại vị trí khu đất quy hoạch công viên cây xanh.

- Các tủ điện được bố trí trên vỉa hè giáp ranh giữa 2 lô đất ở.

- Các cột điện chiếu sáng được đặt cách nhau giữa các cột từ 30-40m.

e) Hệ thống cấp nước:

Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước của phường Đình Bảng, trong quá trình triển khai dự án phối hợp cùng đơn vị cung cấp nước sạch để được thỏa thuận đầu nối cấp nước. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $200\text{m}^3/\text{ngđ}$.

f) Hệ thống thông tin liên lạc:

Cấp thông tin được đầu nối với tuyến cáp chính chạy dọc các tuyến đường hiện trạng. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 232 thuê bao.

g) 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.

7. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch: Là một bộ phần phê duyệt cùng đồ án Quy hoạch chi tiết này.

Điều 2: Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Từ Sơn có trách nhiệm phối hợp cùng với các phòng, ban chuyên môn thị xã Từ Sơn, UBND phường Đình Bảng tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Việc thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt, triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa và quản lý mốc giới theo Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn thực hiện theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng. Sau khi hoàn thành cắm mốc ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới và hoàn công hồ sơ cắm mốc giới theo thực tế triển khai ngoài thực địa, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Từ Sơn có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu và bàn giao cho UBND phường Đình Bảng để tổ chức bảo vệ cột mốc.

- UBND phường Đình Bảng phối hợp cùng Đội Quản lý trật tự đô thị quản lý việc đầu tư xây dựng công trình nhà ở theo đúng Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng và thiết kế mẫu nhà điển hình được phê duyệt.

- Công trình công cộng: Tham khảo thiết kế mẫu gợi ý được ban hành tại 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, Tài chính và Kế hoạch, Kho bạc thị xã Từ Sơn, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài Nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Từ Sơn, UBND phường Đình Bảng, Công ty tư vấn kiến trúc và xây dựng Á Đông, các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. *[Handwritten signature]*

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng Bắc Ninh (b/c);
- TT, TU, HĐND thị xã Từ Sơn;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thị xã ;
- Như Điều 3 (t/h);
- Lưu VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hoàng Bá Huy

