

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết
Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở
tái định cư giải phóng mặt bằng thực hiện dự án
đầu tư xây dựng đường tỉnh lộ 295B

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội;
Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ về quy hoạch
xây dựng; 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 113/2011/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 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 Quyết định số 1316/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 2122/UBND-XDCB ngày 11/8/2015 của UBND tỉnh Bắc
Ninh về việc khảo sát địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu nhà ở tái
định cư giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Đầu tư xây dựng đường tỉnh 295B;

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 đồ án quy hoạch xây dựng trên địa
bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ văn bản 415/SXD-QH ngày 23/10/2015 của Sở Xây dựng Bắc Ninh
về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tái định cư giải phóng
mặt bằng thực hiện dự án Đầu tư xây dựng đường tỉnh lộ 295B;

Căn cứ Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 23/10/2015 của UBND thị xã
Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng
hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tái định cư giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư
xây dựng đường tỉnh lộ 295B;

Xét văn bản số 103/CV-TNMT ngày 26/10/2015 của Phòng Tài Nguyên và
Môi trường về việc tham gia đóng góp ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư
xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tái định cư giải phóng mặt bằng thực hiện dự
án đầu tư xây dựng đường tỉnh lộ 295B;

Xét Tờ trình số 316/TTr-BQL ngày 19/10/2015 của Ban Quản lý các dự án
xây dựng thị xã Từ Sơn; Báo cáo thẩm định số 332/BCTĐ-QLĐT ngày 26/10/2015
của Phòng Quản lý đô thị về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư
xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tái định cư giải phóng mặt bằng thực hiện dự



án đầu tư xây dựng đường tỉnh lộ 295B và hồ sơ quy hoạch do Liên danh Công ty tư vấn thiết kế 36.69 – Tổng Công ty 36/BQP và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà MHD11 lập,

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Vị trí và phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Vị trí khu vực lập quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tái định cư giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Đầu tư xây dựng đường tỉnh lộ 295B nằm trên địa bàn xã Tương Giang và phường Đồng Nguyên, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh có ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường tỉnh lộ 295B.
- Phía Nam giáp: Đất quy hoạch dải cây xanh của khu công nghiệp Tiên Sơn
- Phía Đông giáp: Khu quy hoạch bãi đỗ xe tĩnh.
- Phía Tây giáp: Khu đô thị Vĩnh Kiều của Công ty Thông Hiệp.

2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 21.105,89m².
- Quy mô dân số: Khoảng 620 người (124 lô x 5 người/lô = 620 người).

3. Hiện trạng sử dụng đất:

- Diện tích đất nông nghiệp: 19.702,42m².
- Diện tích rãnh thoát nước: 1.403,47m².

II. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Tạo quỹ đất tái định cư phục vụ cho công tác giải phóng mặt bằng đường tỉnh lộ 295B.
- Làm cơ sở để lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

III. Tính chất quy hoạch:

Là Khu nhà ở tái định cư tỉnh lộ 295B kết hợp công trình công cộng có môi trường cảnh quan đẹp, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp kiến trúc cảnh quan và phù hợp với quy hoạch chung.

IV. Phân Khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan;

- Tận dụng các hướng tiếp cận khai thác đầu nối với các dự án lân cận, Phân khu theo chức năng tạo sự mạch lạc trong giao thông, xen lẫn trong đó là các khu vườn hoa cây xanh cảnh quan tạo khoảng mở và điểm nhấn trong khu.

- Trong khu quy hoạch được chia làm 3 Khu đất ở kết hợp với công trình công cộng:

+ Khu đất ở CLA: Bao gồm 46 lô đất.

+ Khu đất ở CLB: Bao gồm 38 lô đất.

+ Khu đất ở CLC: Bao gồm 40 lô đất.

+ Khu đất công trình công cộng (Nhà văn hóa): Có diện tích 555,0m².

- Công trình xây dựng nhà ở trong khu quy hoạch có tầng cao trung bình từ 3 - 7 tầng đáp ứng nhu cầu ở kết hợp kinh doanh.

- Hình thức kiến trúc đối với các lô đất ở theo hướng hiện đại phù hợp với kiến trúc cảnh quan xung quanh.

V. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng lô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà văn hóa	590,0	2,79
2	Đất ở	12.872,0	61,0
3	Đất giao thông	7.644,0	36,21
Tổng		21.106,0	100,0

VI. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Hệ thống giao thông:

- Mạng lưới đường giao thông nội bộ được xây dựng nhằm đảm bảo giao thông liên lạc giữa các khu nhà ở với nhau và giữa các khu nhà ở với phạm vi bên ngoài.

- Đường giao thông nội bộ mặt cắt 1-1: Bề rộng lòng đường $B = 7,5\text{m}$, độ dốc ngang $i = 2\%$. Vía hè hai bên độ dốc ngang $i = 2\%$.

- Chỉ giới đường đỏ: Tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết.

2. San nền và hệ thống thoát nước mưa:

a. San nền:

Toàn bộ đất của dự án đều là đất trồng lúa, hoa màu, có các hồ trũng, ao, hồ và một số tuyến kênh thủy lợi phục vụ cho tưới tiêu nông nghiệp. Do vậy trước khi san lấp phải bóc bỏ lớp bùn nhão, đất hữu cơ trên toàn bộ bề mặt đất và trong lòng các mương rãnh. Độ dốc san nền trong khu vực lập quy hoạch $i = 0,8\text{m}$.

b. Thoát nước mưa:

- Mạng lưới đường ống thoát nước mưa bố trí dọc các tuyến đường giao thông xung quanh các khu đất, thiết kế san nền với chế độ tự chảy từ trong nền các khu đất về hệ thống thoát nước xung quanh.

- Hệ thống thoát nước mưa trong phạm vi quy hoạch được thoát ra mạng lưới thoát nước chung của thị xã trên trục đường tỉnh lộ 295B.

- Xây dựng các tuyến cống trong BTCT đường kính D400-D600 dọc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch để thu gom nước mưa đưa về tuyến cống thoát nước chung của thị xã.

3. Hệ thống thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt.

- Nước thải được thu gom và thoát vào cống thoát nước thải mạng ngoài trên trục đường tỉnh lộ 295B.

- Trên tuyến cống bố trí các hố ga thu và ga thăm. Các ga thu bố trí để thu nước cho 2 hộ liền kề.

- Cống thoát nước thải có đường kính từ D300, cống được chôn ngầm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường. Độ sâu chôn cống đầu tiên, đỉnh cống cách mặt đất từ 0,5m đến 0,7m.

4. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường điện trung áp khu vực. Các tủ phân phối điện đặt ngoài trời trên vỉa hè sát hàng rào lô đất trên bề mặt xây cao 400cm với vỉa hè.



- Khoảng cách giữa các cột đèn chiếu sáng 30m đến 40m móng cột đặt sát bó vỉa. Điều khiển hệ thống đèn đường bằng các tủ điều khiển tự động đóng cắt theo 2 chế độ chập tối toàn bộ đèn chiếu sáng đêm khuya tự động tắt 2/3 số đèn.

5. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cung cấp nước sạch cho phạm vi nghiên cứu lấy từ hệ thống cấp nước mạng ngoài, trên trục đường tỉnh lộ 295B.

- Ống được đi trên hè và chôn sâu đến đỉnh cách mặt đất hoàn thiện trung bình từ 0,5m đến 0,7m. Tại các vị trí qua đường nếu không đảm bảo chiều sâu 0,7m cần có biện pháp bảo vệ ống.

6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống hào kỹ thuật đi ngầm dọc vỉa hè, trong hào kỹ thuật sử dụng hồ ga gạch xây nắp BTCT kết hợp với các tuyến ống HDPE luồn cáp cấp điện hạ thế và dự phòng cho hệ thống viễn thông sau này.

- Hồ ga cáp có kích thước trong là 1000x1000, đáy và nắp bằng BTCT, thành xây gạch, khoảng cách giữa các hồ ga 40m và các vị trí chuyên hướng, các hồ ga được kết nối với nhau bằng các tuyến ống HDPE chôn ngầm đất để luồn cáp điện và dự phòng cho cáp thông tin sau này, nắp hồ ga có thể mở ra khi cần lắp đặt, bảo trì, sửa chữa đường dây.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

a. Bảo vệ môi trường không khí:

Giảm lượng bụi, khí và tiếng ồn trong khi san ủi mặt bằng khu đô thị có thể thực hiện các giải pháp sau:

- Sử dụng máy thi công có lượng khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép.

- Có biện pháp che chắn giữa khu vực san ủi và xung quanh mặt bằng rào che chắn hoặc trồng các giải cây xanh để hạn chế sự lan tỏa của bụi, tiếng ồn và khí thải.

- Làm ẩm bề mặt của lớp đất san ủi bằng cách phun ước giảm lượng bụi bị cuốn theo gió.

- Xe vận chuyển nguyên vật liệu thi công phải có bạt phủ chống bụi, đường vận chuyển hàng ngày phải tưới nước ẩm chống bụi.

b. Bảo vệ môi trường nước:

- Hệ thống thoát nước mặt khu vực đảm bảo không ảnh hưởng tới chế độ chảy cho khu vực xung quanh.

- Xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại trước khi thải vào mạng lưới chung.

c. Bảo vệ đất:

Đảm bảo nước mưa ở trong khu quy hoạch không chảy ra đất xung quanh làm hỏng đất.

d. Xử lý chất thải:

- Chất thải rắn từ sinh hoạt phải được xử lý tránh làm ô nhiễm nước và đất. Chất thải được thu gom, xe của Công ty môi trường đô thị hàng ngày vận chuyển đến nơi xử lý tập trung.

VII. Dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết:

- Quy mô diện tích: 21.106,0m² (2,1ha).

a) Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết: 53.100.000 (triệu đồng/ha) x 2,1 (ha)	= 111.510.000đ.
b) Chi phí lập nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết: 111.510.000 (triệu đồng/ha) x 12,8%	= 14.273.280đ.
c) Thuế VAT 10%: 111.510.000 (triệu đồng) x 10%	= 11.151.000đ.
d) Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết: 111.510.000 (triệu đồng/ha) x 11,2%	= 12.489.120đ.
e) Chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án: 111.510.000 (triệu đồng/ha) x 9,6%	= 10.704.960đ.
Tổng chi phí (a+b+c+d+e)	= 160.128.360đ.
Làm tròn	= 160.128.000đ.

(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi triệu, một trăm hai mươi tám nghìn đồng chẵn)

Điều 2: Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn phối hợp cùng UBND phường Đồng Nguyên, UBND xã Tương Giang các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công khai quy hoạch theo quy định của pháp luật.

- Cơ quan hướng dẫn Quản lý: Phòng Quản lý đô thị.

- Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn: có trách nhiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và Điều lệ Quản lý quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt này và cung cấp hồ sơ quy hoạch chi tiết cho địa phương để theo dõi và quản lý.

- UBND phường Đồng Nguyên, UBND xã Tương Giang phối hợp cùng Đội Quản lý trật tự đô thị quản lý việc đầu tư xây dựng công trình theo đúng điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng và mẫu thiết kế đô thị được duyệt.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND-UBND thị xã Từ Sơn, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài Nguyên và Môi trường, Giám đốc Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn, Chủ tịch UBND phường Đồng Nguyên, Chủ tịch UBND xã Tương Giang, Giám đốc Liên danh Công ty tư vấn thiết kế 36.69 – Tổng Công ty 36/BQP và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà MHD11, Thủ trưởng các cơ quan Ban, Ngành và 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 (b/c);
- Như Điều 3 (t/h);
- Lưu VP.

T/M. UBND THỊ XÃ TỪ SƠN
K/T. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Thanh

