

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại khu phố
Đồng Phúc, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ 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; 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 05/2021/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn 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 45/UBND-XDCB ngày 08/01/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giao lập Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại khu phố Đồng Phúc, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Từ Sơn phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại khu phố Đồng Phúc, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ văn bản số 1941/SXD-QH ngày 01/10/2021 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại khu phố Đồng Phúc, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

Xét Tờ trình số 17/TTr-TTQĐ ngày 24/5/2021 và Tờ Trình số 151/TTr-TTQĐ ngày 19/10/2021 của Trung tâm phát triển quỹ đất về việc trình xin thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại khu phố Đồng Phúc, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn và hồ sơ quy hoạch do Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và Xây dựng H.A.C lập,



Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại báo cáo thẩm định số 1085/BCTĐ-QLĐT ngày 16/11/2021 báo cáo kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại khu phố Đồng Phúc, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại khu phố Đồng Phúc, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch với các nội dung chính sau:

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

a. Vị trí khu vực lập quy hoạch

Vị trí khu đất lập Quy hoạch chi tiết thuộc khu phố Đồng Phúc, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Quy hoạch đường giao thông nằm trong định hướng Quy hoạch chung Từ Sơn.

- Phía Đông Nam giáp: Khu dân cư cũ (dân cư hiện hữu).

- Phía Tây Bắc giáp: Quy hoạch khu công trình công cộng của dự án Khu đô thị Nam Châu Khê.

- Phía Tây Nam giáp: Khu dân cư cũ.

b. Quy mô:

- Quy mô dân số: Khoảng 150 người.

- Quy mô diện tích: 7.363,5m².

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 45/UBND-XDCB ngày 08/01/2021 về việc giao lập Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại khu phố Đồng Phúc, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

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

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

3. Tính chất quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại khu phố Đồng Phúc, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn 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

Chức năng các loại đất có trong Quy hoạch gồm: Nhà ở riêng lẻ, đất thương mại dịch vụ, Công viên cây xanh, giao thông. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cụ thể:

- Khu đất thương mại dịch vụ được bố trí tại vị trí trung tâm của dự án, nằm tiếp giáp với trục đường quy hoạch 35m, khu đất định hướng xây dựng công trình thương mại dịch vụ nhằm đáp ứng một phần nhu cầu mua sắm hàng hóa thiết yếu trong gia đình.

- Công viên cây xanh được bố trí xen kẽ giữa nhóm nhà ở ký hiệu B với khu dân cư cũ, tạo không gian công cộng cho khu dân cư mới và khu dân cư cũ được sử dụng chung.

- Các nhóm nhà ở liền kề được quy định chiều cao công trình từ 03÷06 tầng, riêng đôi với dãy nhà ở nằm tiếp giáp với đường quy hoạch 35m xây dựng 06 tầng, định hướng hình thức kiến trúc theo một mô đun chung; hình thức kiến trúc đối với khu chức năng nhà ở được quy định cụ thể tại Điều lệ Quản lý xây dựng và hồ sơ thiết kế đô thị ban hành kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết.

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (27 lô)	NO	2.660,7	36,13
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	983,1	13,35
3	Đất công viên cây xanh	CX	685,8	9,31
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	GT, HTKT	3.033,9	41,21
Tổng			7.363,5	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 Đông Bắc tiếp giáp với đường quy hoạch, theo Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015 được định hướng quy hoạch với mặt cắt 35,0m = (5,0+11,25+2,5+11,25+5,0)m.

* Giao thông nội bộ:

- Mặt cắt 2-2: 14,5m = (3,5+7,5+3,5)m.
- Mặt cắt 3-3: 13,11m = (3,0+7,0+3,11)m.
- Mặt cắt 4-4: 6,25m = (4,25+2,0)m.
- Mặt cắt 5-5: 7,0m.
- Mặt cắt 6-6: 5,5m.

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 +6.3m, thấp nhất là +5.75m (căn cứ cao độ nền của khu dân cư xung quanh).

- 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 của khu phố.

- 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.



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

- 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.

- 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 khu công viên cây xanh để chờ đưa về khu xử lý tập trung.

d) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

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

- Các tủ điện chiếu sáng được bố trí trên vỉa hè giáp ranh giữa các 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 Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển An Việt của khu vực là hệ thống đường ống D300, trong quá trình triển khai dự án phối hợp cùng Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển An Việt để được đấu nối cấp nước cho dự án. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 126,4m³/ngđ.

- Các trụ cứu hỏa được đặt tại các ngã 3, ngã 4 đường giao thông và đảm bảo bán kính phục vụ tới ranh giới chức năng các khu đất ≤150m.

f) Hệ thống thông tin liên lạc:

Cấp thông tin được đấu nối với tuyến cáp chính chạy dọc các tuyến đường hiện trạng. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 27 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 phận phê duyệt cùng đồ án Quy hoạch chi tiết này.

Điều 2: Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Từ Sơn có trách nhiệm: Phối hợp cùng với Phòng Quản lý đô thị, UBND phường Châu Khê tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và cắm mốc giới quy hoạch; phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện dự án đầu tư xây dựng 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).

- 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 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 thành phố Từ Sơn có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu và bàn giao cho UBND phường Châu Khê để tổ chức bảo vệ cột mốc.

- UBND phường Châu Khê 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 duyệt ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 3: Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND-UBND thành phố Từ Sơn, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài Nguyên và Môi trường, UBND phường Châu Khê, Trung tâm phát triển quỹ đất, Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và Xây dựng H.A.C, 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 thành phố Từ Sơn;
- Như Điều 3 (t/h);
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

Hoàng Bá Huy



