

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết  
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dịch vụ thôn Dương Sơn,  
xã Tam Sơn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

### 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 44/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung 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 đề án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 34/2015/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 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 830/UBND-XDCB ngày 21/7/2006 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc cho phép UBND xã Tam Sơn khảo sát địa điểm lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ xã Tam Sơn, huyện Từ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 148/QĐ-SXD ngày 15/5/2007 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ xã Tam Sơn, huyện Từ Sơn; Quyết định số 396/QĐ-SXD ngày 28/9/2007 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ xã Tam Sơn (Khu số 1 thôn Dương Sơn);

Căn cứ văn bản số 510/SXD-QH ngày 23/12/2016 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ xã Tam Sơn, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 05/01/2017 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ xã Tam Sơn, thị xã Từ Sơn;

Xét Tờ trình số 54/TTr-UBND ngày 18/9/2016 của UBND xã Tam Sơn về việc trình xin thẩm định, phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ xã Tam Sơn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh,

Xét Báo cáo thẩm định số: 44/BCTĐ-QLĐT ngày 16/02/2017 của Phòng Quản lý đô thị về việc Báo cáo kết quả thẩm định đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ xã Tam Sơn, thị xã Từ Sơn và hồ sơ quy hoạch do Công ty Cổ kiến trúc xây dựng IP Việt Nam lập,



## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ xã Tam Sơn (Khu số 1, thôn Dương Sơn), thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết với những nội dung chính như sau:

### 1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dịch vụ xã Tam Sơn được phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết lần 1 tại Quyết định số 396/QĐ-SXD ngày 28/9/2007 của Sở Xây dựng Bắc Ninh. Đến nay sau khi rà soát quy hoạch, UBND xã Tam Sơn nhận thấy cần lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết lần 2 với những lý do sau:

- Khu đất ở quy hoạch chia lô CL06 và CL07 với tổng diện tích 2.041,0m<sup>2</sup>, hiện trạng tại vị trí quy hoạch này có một số ngôi mộ của các dòng họ đang tồn tại, khả năng di dời hết các ngôi mộ này không được sự đồng thuận của nhân dân và các dòng họ trong thôn Dương Sơn, xã Tam Sơn.

- Khu đất quy hoạch công viên cây xanh kết hợp với khu nghĩa địa với diện tích 5.806,0m<sup>2</sup>, hiện trạng cũng đang tồn tại một số ngôi mộ việc quy hoạch công viên cây xanh kết hợp với khu nghĩa địa, nhân dân thôn Dương Sơn có ý kiến không phù hợp với nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân nằm trong khu quy hoạch.

Với các lý do nêu trên UBND xã Tam Sơn đã tổ chức cuộc họp với nhân dân thôn Dương Sơn và cuộc họp đã thống nhất ý kiến lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết trình các cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để làm căn cứ thực hiện các bước tiếp theo đúng với quy định pháp luật hiện hành.

### 2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

Đồ án được điều chỉnh trên cơ sở đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ thôn Dương Sơn, xã Tam Sơn, huyện Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh) tại Quyết định số 396/QĐ-SXD ngày 28/9/2007 của Sở Xây dựng Bắc Ninh; với các nội dung điều chỉnh chính:

- Điều chỉnh quy hoạch đất ở khu CL06 và CL07 chuyển đổi sang quy hoạch công viên cây xanh.

- Điều chỉnh khu đất quy hoạch công viên cây xanh, nghĩa địa (khu 5.806,0m<sup>2</sup>) bố trí đất ở quy hoạch chia lô tại vị trí này do công viên cây xanh được điều chỉnh quy hoạch sang khu đất ở CL06, CL07. Diện tích đất quy hoạch cây xanh giảm từ 7.239,0m<sup>2</sup>, xuống 7.108,0m<sup>2</sup> (giảm 131,0m<sup>2</sup>).

Các nội dung điều chỉnh quy hoạch nêu trên cơ bản chỉ thay đổi vị trí quy hoạch giữa đất ở và đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật cơ bản vẫn giữ nguyên theo Quyết định phê duyệt cũ.

- Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 396/QĐ-SXD ngày 28/9/2007		Sau khi điều chỉnh	
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	CL	16.133,0	37,86	16.133,0	37,85

2	Đất công trình công cộng	CC	1.716,0	4,02	1.716,0	4,0
3	Đất cây xanh	CX	5.706,0	13,49	3.473,0	8,1
4	Đất nghĩa địa	NĐ	-	-	3.635,0	8,5
5	Hệ thống thoát nước	HT	934,0	2,19	1.065,0	2,5
6	Đất giao thông		16.595,0	38,94	16.595,0	39,05
<b>Tổng cộng</b>			<b>42.617,0</b>	<b>100</b>	<b>42.617,0</b>	<b>100</b>

- Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 396/QĐ-SXD ngày 28/9/2007 của Sở Xây dựng Bắc Ninh.

**3. Dự toán kinh phí lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 42.617m<sup>2</sup> (4,26ha).

- Tổng chi phí lập đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT: 165.809.000 đồng

(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi năm triệu, tám trăm linh chín nghìn đồng chẵn)

(Có bảng dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết kèm theo)

**Điều 2:** UBND xã Tam Sơn phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng tuân thủ theo quy hoạch được duyệt (Điều lệ quản lý quy hoạch, thiết kế mẫu nhà điển hình đã được thẩm định) và các Quy định của pháp luật hiện hành, phối hợp với các dự án đã cấp liên kê về diện tích, ranh giới, đầu nối hạ tầng và chịu trách nhiệm về số liệu cuối cùng.

**Điều 3:** Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND-UBND, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài Nguyên và Môi trường, UBND xã Tam Sơn, Công ty Cổ phần kiến trúc xây dựng IP Việt Nam và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. *[Chữ 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.



**CHỦ TỊCH**

*[Chữ ký tay]*



**Nguyễn Xuân Thanh**

1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10

1. Các nội dung khác được nêu trong Phụ lục đính kèm.

2. Các nội dung khác được nêu trong Phụ lục đính kèm.

3. Các nội dung khác được nêu trong Phụ lục đính kèm.

4. Các nội dung khác được nêu trong Phụ lục đính kèm.

5. Các nội dung khác được nêu trong Phụ lục đính kèm.

6. Các nội dung khác được nêu trong Phụ lục đính kèm.

7. Các nội dung khác được nêu trong Phụ lục đính kèm.

8. Các nội dung khác được nêu trong Phụ lục đính kèm.

9. Các nội dung khác được nêu trong Phụ lục đính kèm.

10. Các nội dung khác được nêu trong Phụ lục đính kèm.



*[Handwritten signature]*



*[Faint handwritten text]*

Nguyễn Văn Tuấn

**Dự toán chi phí lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch  
chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dịch vụ thôn Dương Sơn  
xã Tam Sơn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 17/02/2017  
của UBND thị xã Từ Sơn)

STT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Số tiền (đồng)
1	Chi phí lập đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT	53.100.000 (đồng) x 4,26ha x 50%	113.103.000
2	Chi phí lập nhiệm vụ đồ án QHCT	113.103.000 (đồng) x 12,8%	14.477.184
3	Thuế VAT 10%	113.103.000 (đồng) x 10%	11.310.300
4	Chi phí thẩm định đồ án QHCT	113.103.000 (đồng) x 11,2%	12.667.536
5	Chi phí Quản lý nghiệp vụ đồ án QHCT	113.103.000 (đồng) x 9,6%	10.857.888
6	Chi phí công bố QHCT	113.103.000 (đồng) x 3%	3.393.090
<b>Tổng</b>		<b>(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)</b>	<b>165.808.998</b>
<b>Làm tròn</b>			<b>165.809.000</b>

(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi năm triệu, tám trăm linh chính nghìn đồng chẵn)

\* Trong đó:

- 53.100.000 trđ/ha là giá trị nội suy trong bảng 10 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

- 4,26ha diện tích ranh giới khu đất lập Quy hoạch chi tiết.

- 50% là định mức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết quy định tại điểm a, Khoản 3, Điều 4 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

- 12,8% là định mức lập nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết trong bảng 10 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

- 11,2% là định mức thẩm định đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết trong bảng 12 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

- 9,6% là định mức quản lý nghiệp vụ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết trong bảng 10 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

- 3% là định mức công bố đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại Khoản 6, Điều 5 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

**Cán bộ thẩm định**



**Đào Văn An**

**TRƯỞNG PHÒNG**



**Nguyễn Đức Quang**



## ĐỊNH MỨC LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

### I. Định mức chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết đô thị.

#### 1. Theo thông tư số 10:

- Quy mô (ha)  $\leq 5$ ha.
- Định mức chi phí (triệu đồng/ha) = 53,1 triệu đồng.

#### 2. Theo quy hoạch chi tiết:

- Quy mô diện tích quy hoạch chi tiết: **42.617,0m<sup>2</sup> (4,26ha)**.
- Định mức chi phí (triệu đồng/ha):

$$53.100.000 \text{ (đồng)} \times 4,26 \text{ (ha)} \times 50\% = \mathbf{113.103.000 \text{ đồng.}}$$

*(đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị, chi phí đánh giá môi trường chiến lược)*

### II. Định mức chi phí cho một số công việc liên quan đến quá trình lập đồ án quy hoạch.

#### 1. Định mức chi phí cho một số công việc xác định theo tỷ lệ phần trăm của chi phí lập đồ án quy hoạch.

##### a) Chi phí lập nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết:

\* Theo thông tư số 10:

- Chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (triệu đồng)  $\leq 200$  trđ
- Lập nhiệm vụ quy hoạch (tỷ lệ %) = 12,8%

\* Theo quy hoạch chi tiết:

- Định mức chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết: **113.103.000**

đồng

- Lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch (tỷ lệ %):

$$113.103.000 \text{ (đồng)} \times 12,8\% = \mathbf{14.477.184 \text{ đồng.}}$$

##### b) Thuế VAT (10%):

$$113.103.000 \text{ (đồng)} \times 10\% = \mathbf{11.310.300 \text{ đồng.}}$$

##### c) Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết:

\* Theo thông tư số 10:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết (triệu đồng)  $\leq 200$  trđ
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ %) 11,2%

\* Theo quy hoạch chi tiết:

- Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết: 113.103.000 đồng.

- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ %) = 11,2%

$$113.103.000 \text{ (đồng)} \times 11,2\% = \mathbf{12.667.536 \text{ đồng.}}$$

*(Chi phí thẩm định đồ án QHCT đã bao gồm công việc khảo sát thực địa. Trường hợp phải đi khảo sát thực địa phục vụ công tác thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết thì cơ quan quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch, lập dự toán bổ sung chi phí thẩm định đồ án quy hoạch – theo Thông tư số 10 hướng dẫn).*

##### d) Chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án quy hoạch chi tiết:

\* Theo thông tư số 10:

- Chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (triệu đồng)  $\leq 200$  trđ
- Chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ %) 9,6%

\* Theo quy hoạch chi tiết:

- Định mức chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết: 113.103.000

đồng

- Chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ %) = 9,6%





$113.103.000 \text{ (đồng)} \times 9,6\% = 10.857.888 \text{ đồng.}$

**e) Chi phí công bố đồ án quy hoạch chi tiết:**

\* Theo thông tư số 10:

- Xác định bằng dự toán nhưng tối đa không vượt quá 3% chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng.

\* Theo quy hoạch chi tiết:

- Định mức chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết: 113.103.000 trđ

- Chi phí công bố đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ %): 3%

$113.103.000 \text{ (đồng)} \times 3\% = 3.393.090 \text{ đồng.}$

(Chi phí lập nhiệm vụ điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết) + (thuế VAT 10%) +

(chi phí thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết) + (chi phí quản lý nghiệp

vụ đồ án quy hoạch chi tiết) + (chi phí công bố đồ án quy hoạch chi tiết)

$(113.103.000) + (14.477.184) + (11.310.300) + (12.667.536) + (10.857.888) +$

$(3.393.090)$

**Tổng chi phí: (a) + (b) + (c) + (d) = 165.808.998 đồng.**

**Làm tròn: = 165.809.000 đồng.**

*(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi năm triệu, tám trăm linh chín nghìn đồng chẵn)*

