

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết
Khu trung tâm phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội; Căn cứ Luật quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ 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 đồ án quy hoạch đô thị; Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; Căn cứ Quyết định số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng quy định về nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng; Căn cứ Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và 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 73/QĐ-UBND ngày 22/10/2012 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Ban hành quy định một số nội dung về quản lý và thiết kế đường đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

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 số 09/SXD-QH ngày 05/7/2013 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc hướng dẫn thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 487/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 của UBND huyện Từ Sơn về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 trung tâm phường Tân Hồng dự kiến huyện Từ Sơn (nay là thị xã Từ Sơn);

Căn cứ văn bản số 213/SXD-QH ngày 25/6/2015 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu trung tâm phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn;

THỊ XÃ TỪ SƠN

Xét Tờ Trình số 165/TTr-UBND ngày 24/6/2015 của UBND phường Tân Hồng; Báo cáo thẩm định số 213/BCTĐ-QLĐT ngày 22/7/2015 của Phòng Quản lý đô thị về việc xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu trung tâm phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn và hồ sơ quy hoạch chi tiết do Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc Sông Cầu lập,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu trung tâm phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh với những nội dung chính sau:

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Sau khi xem xét đề nghị của UBND phường Tân Hồng và kiểm tra việc thực hiện quy hoạch tại địa phương. UBND thị xã Từ Sơn thống nhất lý do điều chỉnh quy hoạch như sau:

- Quy hoạch chi tiết khu trung tâm phường Tân Hồng được duyệt tại Quyết định số 487/QĐ-UBND ngày 24/10/2007 với quy mô diện tích khoảng 25,96ha trong đó bao gồm: Đất công trình công cộng, đất cây xanh, đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở,... Tuy nhiên định hướng quy hoạch này chưa thật sự phù hợp do không gần khu đông dân cư hiện hữu nên khó phát triển. Theo đó, một số dự án phát triển dân cư và công trình công cộng của phường đã được đưa về phía Tây Bắc và Đông bắc của phường cho phù hợp với nhu cầu phát triển.

- Do đã dịch chuyển một số dự án về phía Tây Bắc và Đông Bắc nên việc dự án Khu đô thị Tân Hồng (giáp về phía Tây Nam Khu trung tâm phường) đối ứng cho dự án Khu du lịch văn hóa sinh thái Đền Đầm theo hình thức hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT) lấy vào một phần diện tích của Khu trung tâm phường.

- Hiện nay cơ cấu sử dụng đất của phường Tân Hồng đã cơ bản ổn định đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung thị xã Từ Sơn đã được phê duyệt. Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu trung tâm phường nhằm khớp nối các quy hoạch, tổ chức chỉnh trang lại không gian kiến trúc cảnh quan, cơ cấu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật... đảm bảo thống nhất với Quy hoạch chung thị xã Từ Sơn đã được phê duyệt, phù hợp với thực tế, làm cơ sở và tạo điều kiện thuận lợi để sớm triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại phường là cần thiết.

II. Nội dung điều chỉnh quy hoạch;

1. Vị trí: Không thay đổi

2. Quy mô: Cập nhật, đấu nối quy hoạch với các dự án xung quanh, dịch chuyển ranh giới quy hoạch về phía Tây Bắc và phía Đông Bắc của phường. Quy mô diện tích sau khi điều chỉnh là 18,588ha.

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và cơ cấu sử dụng đất.

*** Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan và sử dụng đất cho phù hợp với ranh giới quy hoạch mới. Điều chỉnh quy mô một số khu chức năng cho phù hợp với quy chuẩn quy hoạch. Bố trí khu đất xây dựng chợ, trường học, bãi đỗ xe... và quỹ đất ở để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho Khu trung tâm.

- Cập nhật hiện trạng một số dự án khu dân cư, công trình công cộng đã được đầu tư xây dựng, quy hoạch chi tiết và cho phép khảo sát địa điểm.

- Cập nhật hiện trạng đường giao thông giáp phía Tây Bắc khu quy hoạch và một số đường giao thông hiện trạng đã được đầu tư xây dựng cho phù hợp.

*** Cơ cấu sử dụng đất:**

Bảng cơ cấu sử dụng đất (theo Quyết định số 487/QĐ-UBND ngày 24/10/2007)			
STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	3,14	12,09
2	Đất ở dân cư cũ	0,08	0,31
3	Đất ở dân cư mới	3,41	13,14
4	Đất y tế	0,50	1,93
5	Đất giáo dục	1,10	4,24
6	Đất mặt nước	0,65	2,50
7	Đất cây xanh – TĐTT	4,84	18,64
8	Đất giao thông	7,91	30,47
9	Đất thương mại dịch vụ	4,33	16,68
Tổng cộng		25,96	100,0
Bảng cơ cấu sử dụng đất (Sau khi điều chỉnh)			
STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	29.609,2	15,93
2	Đất cây xanh và mặt nước	57.680,7	30,87
3	Đất ở	38.880,2	20,91
	- Đất ở hiện trạng	638,0	0,34
	- Đất ở đã xây dựng	20.354,6	10,95
4	- Đất ở quy hoạch mới	17.887,6	9,62
	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.854,2	1,00
	- Rãnh thoát nước đã xây dựng	990,5	
	- Rãnh thoát nước quy hoạch mới	863,7	
5	Đất giao thông	58.158,4	31,29
Tổng cộng		185.882,70	100,0

III. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy hoạch san nền:

Khu vực thiết kế có địa hình tương đối bằng phẳng. Yêu cầu thiết kế cao độ san nền thấp hơn 20cm so với cao độ hoàn thiện để tận dụng đất khi đào móng xây dựng các công trình nhằm tiết kiệm và hạ giá thành. Cao độ thiết kế san nền căn cứ vào cao độ tĩnh lộ 287 (đường Lý Thánh Tông) và khu dân cư mới hiện trạng thôn Dương Lôi.

2. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa;

- Chọn hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Hướng thoát nước: Nước mưa được thu gom từ hệ thống công thoát nước mưa chạy dọc theo các trục đường thoát vào hệ thống thoát nước mưa trên tỉnh lộ 287 (đường Lý Thánh Tông).

3. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Mặt cắt giao thông cơ bản phù hợp, đáp ứng nhu cầu sử dụng (cụ thể mặt cắt theo bản đồ quy hoạch giao thông).

4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Nước cấp sinh hoạt và chữa cháy được lấy từ tỉnh lộ 287 (đường Lý Thánh Tông).

- Sơ đồ mạng và tuyến: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng cụt.

- Mạng lưới đường ống dịch vụ: Mạng dịch vụ là mạng D110-D63-D40 cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước. Trên mạng dịch vụ này quy hoạch mạng cụt, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa để đảm bảo cho việc cấp nước cho các đối tượng sử dụng được liên tục. Các hộ sử dụng nước sẽ đầu trực tiếp vào những tuyến đường ống này với đường kính ống D40 tùy theo nhu cầu sử dụng của từng khối nhà, trên đường ống nối từ mạng dịch vụ vào nhà lắp đồng hồ đo nước và van khóa để thuận tiện cho việc quản lý.

- Tuyến ống được đặt trong hào kỹ thuật, các họng cứu hỏa phải được lắp đặt đạt tiêu chuẩn quốc gia

5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các nhà chia lô được thu bằng hệ thống rãnh xây B400 ngầm dưới hè, dọc theo đường phố. Nước thải từ rãnh xây được đầu nối vào hệ thống hố ga và công tròn BTCT D400-D1000 để thoát nước về hệ thống công thoát nước chạy dọc theo tỉnh lộ 287 (đường Lý Thánh Tông).

- Rãnh thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt rãnh.

6. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Gần khu đất quy hoạch có đường điện 35Kv, do vậy đảm bảo công suất cấp điện cho toàn khu.

- Các tuyến đường dây đi trên hè đường quy hoạch, kết cấu đường dây đi trên không, dây dẫn bố trí theo mặt phẳng đứng hướng ra phía lòng đường, cột dựng trên vỉa hè đường quy hoạch. Sử dụng cột bê tông ly tâm nối bích cao 18m đến 20m. Dây dẫn dùng loại AC70. Khi thiết kế chi tiết có thể được vi chỉnh kết hợp với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác cho phù hợp.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

- UBND phường Tân Hồng phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công bố, công khai nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu trung tâm phường Tân Hồng để các cơ quan, tổ chức, cá nhân biết và thực hiện, lưu trữ hồ sơ án theo quy định.

- Triển khai thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch cũng như lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung điều chỉnh quy hoạch.

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 Kỵ, Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế kiến trúc Sông Cầu, 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



CHỦ TỊCH
NGUYỄN VĂN QUỲ



