

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500
hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở dân cư dịch vụ, phường Trang Hạ,
thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật quy hoạch số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 37/2005/NĐ-CP ngày 07/4/2005 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 113/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 307/QĐ-SXD ngày 22/12/2009 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng hạ tầng Khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Văn bản số 245/QĐ-SXD ngày 26/10/2010 của Sở Xây dựng Bắc Ninh, Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Văn bản số 412/SXD-QH ngày 05/6/2013 của Sở Xây dựng Bắc Ninh, thống nhất chủ trương về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Văn bản số 459/SXD-QH ngày 20/6/2013 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc trả lại hồ sơ xin phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Hướng dẫn 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 Văn bản số 171/SXD-QH ngày 04/10/2013 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Xét Tờ Trình số 05/TTr-NVQH ngày 12/6/2013 của UBND phường Trang Hạ; Báo cáo thẩm định số 339/BCTĐ-QLĐT ngày 29/10/2013 của Phòng Quản lý

đô thị về việc xin phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và Đồ án quy hoạch chi tiết do Công ty Hồng Quảng lập.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh với những nội dung chính sau:

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Căn cứ theo Quyết định số 307/QĐ-SXD ngày 22/12/2009 của Sở Xây dựng Bắc Ninh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. do ranh giới của khu vực nghiên cứu có sự điều chỉnh nên cần điều chỉnh cơ cấu quy hoạch để phù hợp với thực tế nhu cầu của địa phương.

Căn cứ Văn bản số 412/SXD-QH của Sở Xây dựng Bắc Ninh ngày 05/6/2013 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh diện tích một số lô đất và cơ cấu sử dụng đất cho phù hợp với thực tế đã thi công hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều chỉnh hướng thoát nước đoạn cống D800 đầu nối với TL277 thành hướng thoát nước sang Khu công nghiệp HANAKA để đầu nối với hệ thống thoát nước chung của thị xã Từ Sơn.

II. Vị trí, quy mô điều chỉnh quy hoạch:

1. Vị trí khu đất: Dự án quy hoạch chi tiết 1/500 xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở dân cư dịch vụ thuộc đất canh tác thôn Trang Liệt, phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn.

2. Quy mô:

- Quy mô khu đất:

+ Quy mô được phê duyệt: **39.603 m².**

+ Quy mô điều chỉnh: **39.556 m².**

III. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

1. Cơ cấu quy hoạch:

- Phương án quy hoạch chi tiết xây dựng hạ tầng Khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Trang Hạ đã được phê duyệt có cơ cấu sử dụng đất như sau:

Bảng cơ cấu quy hoạch

(Theo Quyết định số 245/QĐ-SXD ngày 26/10/2010)

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà ở (176 lô)	16.699,99	42,17
2	Giao thông và hệ thống thoát nước	15.671,81	39,57
3	Công cộng	2.661,0	6,72
4	Cây xanh	4.570,2	11,54
Tổng diện tích đất nghiên cứu		39.603,0	100

- Phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng hạ tầng Khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Trang Hạ về cơ bản theo cơ cấu của quy hoạch đã được phê duyệt, các khu chức năng không thay đổi. Chỉ điều chỉnh phân ranh giới và thay

đổi 1 phần mở rộng khu cây xanh sao cho phù hợp với thực tế và nhu cầu của người dân, tạo điều kiện cho việc triển khai dự án nhanh nhất và hiệu quả nhất.

Bảng cơ cấu quy hoạch (phương án điều chỉnh cục bộ)

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà ở (176 lô)	16.583,8	41,93
2	Giao thông và hệ thống thoát nước	15.741,0	39,79
3	Công cộng	2.661,0	6,73
4	Cây xanh	4.570,2	11,55
Tổng diện tích đất nghiên cứu		39.556,0	100

2. Không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tuân thủ cơ bản theo quy hoạch đã được phê duyệt. Không gian kiến trúc cảnh quan đã chú ý đến sự gắn kết với không gian chung của khu vực.

- Các dãy nhà liền kề được thiết kế phù hợp với kiến trúc truyền thống của địa phương, đậm đà bản sắc dân tộc, tạo thành một tổng thể hài hòa.

3. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông gồm các mặt cắt:

+ Mặt cắt 1-1: 18,50m; mặt cắt 2-2: 15,0m

+ Mặt cắt 3-3: 14,0m; mặt cắt 4-4: 11,50m; mặt cắt 5-5: 9,50m.

- Nguyên tắc thiết kế: Thiết kế tuân thủ theo tiêu chuẩn thiết kế đường, đường phố và quảng trường đô thị TCN 104-83.

- Mạng lưới đường nội bộ cơ bản giữ nguyên theo mặt cắt đường đã được phê duyệt

- Mặt đường, hè đường được thiết kế đảm bảo theo tiêu chuẩn thiết kế.

- Ngoài ra tôn trọng các trục đường theo quy hoạch chung được duyệt, giữ nguyên mặt cắt đường theo đường quy hoạch chi tiết được duyệt.

3.1 Chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ. Quy mô các trị số chỉ giới đường đỏ được nêu trong bảng tổng hợp hệ thống giao thông. Chỉ giới đường đỏ trùng với mép trong của vỉa hè.

3.2 Chỉ giới xây dựng:

- Đối với nhà liền kề thì chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

4. Quy hoạch đường ống kỹ thuật:

4.1 Cấp nước:

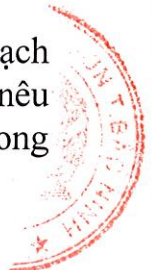
Mạng lưới đường ống phân phối tổ chức theo sơ đồ cành cây đến các tiểu khu. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của các hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ.

Toàn bộ hệ thống sẽ tính toán cụ thể trong phần lập dự án.

4.2 Cấp điện:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch không thay đổi nhiều về cơ cấu toàn khu nên phần quy hoạch cấp điện về cơ bản theo quy hoạch đã được duyệt. Sẽ tính toán cụ thể trong phần lập dự án.

4.3 Thoát nước:



- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước chung dùng cống BTCT D600. Nước thải sinh hoạt thu trực tiếp vào hệ thống thoát nước chung ở đằng sau nhà.

5. Chi phí thẩm định quy hoạch:

$(53.100.000 \text{ đ/ha} \times 3,96 \text{ ha} \times 70\%) \times 10,48\% = 1.542.000 \text{ đ}$

(Bằng chữ: Một triệu năm trăm bốn mươi hai ngàn đồng chẵn).

Trong đó:

+ 53.100.000đ/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.

+ 70% là hệ số điều chỉnh được quy định tại mục 3 Điều 4 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

+ 10,48% là giá trị nội suy trong bảng 12 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

IV. Kết luận:

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch và cơ cấu sử dụng đất cho việc xây dựng hạ tầng Khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh là rất cần thiết và cấp bách, nhằm sớm đưa dự án vào sử dụng. Tạo điều kiện thuận lợi cho người dân địa phương sớm có đất ở để làm dịch vụ phát triển kinh tế, đồng thời tạo điều kiện cho các dự án khác trong khu vực nhanh chóng được thực hiện.

Điều 2: UBND phường Trang Hạ phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công khai quy hoạch chi tiết được duyệt; thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình trong khu quy hoạch theo Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 24/6/2010 của Chính phủ; thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và các Quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND - UBND thị xã Từ Sơn, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên & Môi trường; Chủ tịch UBND phường Trang Hạ; Giám đốc Công ty Hồng Quảng; 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 (b/c);
- Như Điều 3 (t/h);
- TT. UBND thị xã Từ Sơn (b/c);
- Lưu VT.

**K/T. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Thanh