

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng hạ tầng phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn.

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;
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 văn bản số 180/UBND-XDCB ngày 25/01/2013 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc khảo sát địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

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 235/SXD-QH ngày 13/12/2013 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến thỏa thuận điều chỉnh cục bộ QHCT dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ công văn số 107/CV-UBND ngày 08/7/2013 của UBND phường Châu Khê về việc niêm yết lấy ý kiến cộng đồng dân cư công khai hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng hạ tầng phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn lấy ý kiến phản hồi,

Xét Tờ trình số 04/TTr-QH ngày 10/3/2014 của UBND phường Châu Khê, Báo cáo thẩm định số: 72/BCTĐ-QLĐT ngày 24/3/2014 của phòng Quản lý đô thị về việc xin phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng hạ tầng phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và hồ sơ quy hoạch do Công ty TNHH Nam Sơn Kinh Bắc lập.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng hạ tầng phường Châu Khê thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh với những nội dung chính sau:

I. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

* Vị trí: Khu đất quy hoạch thuộc khu phố Song Tháp, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng.
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng.

* Địa hình: Khu đất có địa hình tương đối bằng phẳng thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng và thi công san lấp mặt bằng

* Quy mô cơ cấu sử dụng đất: Với tổng diện tích **1.012,54m²**.

II. Mục tiêu của đồ án:

- Phát huy hiệu quả sử dụng đất của khu vực và không làm ảnh hưởng đến môi trường.

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng hạ tầng phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn đảm bảo sự phát triển một cách bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái.

- Tạo điều kiện thuận lợi, trước hết là mặt bằng đất đai cho sinh hoạt nhằm khuyến khích các nhà đầu tư, các doanh nhân đầu tư phát triển Khu nhà ở trên địa bàn.

- Đảm bảo sử dụng hiệu quả hạ tầng chung trong và ngoài khu vực quy hoạch, khắc phục tình trạng phá đi làm lại do đầu tư tự phát, phân tách riêng lẻ, giúp giảm chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý các Khu nhà ở trên địa bàn phường, góp phần quan trọng vào quá trình phát triển khu đô thị của tỉnh Bắc Ninh, cung cấp hạ tầng kỹ thuật cho các hoạt động kinh tế xã hội. Đảm bảo phát triển bền vững kinh tế xã hội và tạo lên hệ thống đồng nhất cho các khu đô thị trong tỉnh.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng.

III. Quy hoạch không gian kiến trúc và sử dụng đất:

1. Cơ cấu tổ chức quy hoạch và không gian kiến trúc:

Những nội dung quy hoạch sử dụng đất cần giải quyết:

- Tổ chức không gian phù hợp với khu vực lân cận, giữa các khu vực chức năng với nhau.

- Đưa ra các giải pháp về phân bố quỹ đất thành các lô phù hợp với từng loại hình sử dụng đất.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu thiết kế.

- Cơ cấu quy hoạch gồm các Khu nhà ở liền kề.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Đề giảm giá thành xây dựng, tăng tính khả thi của đồ án, mạng giao thông nội bộ được thiết kế tối ưu, đảm bảo mật độ đường và khả năng lưu thông, đạt giới hạn tối thiểu theo quy định của tiêu chuẩn quy phạm.

Quy mô cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình công cộng	-	-	-	-
2	Đất ở	80 - 100	816,45		10
	- Đất nhà ở chia lô		816,45	80,65	10
3	Đất cây xanh	-	-	-	-
4	Đất giao thông		196,09	19,35	
Tổng diện tích			1.012,54	100,0	

3. Quy hoạch sử dụng đất đai:

- Tổ chức không gian cần tham khảo điều chỉnh quy hoạch chung của phường Châu Khê và tỉnh Bắc Ninh đã được phê duyệt.

- Đưa ra các giải pháp về phân bố quỹ đất thành các khu phù hợp với từng chức năng sử dụng đất cụ thể. Nêu yêu cầu về kiến trúc và các chỉ tiêu sử dụng đất

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu thiết kế. Triệt để khai thác quỹ đất hiện có, nhất là quỹ đất chưa sử dụng hoặc sử dụng kém hiệu quả

- Đề tạo tầm nhìn và mở rộng không gian cho khu vực nút giao thông lập thể cửa ngõ của Khu. Trên vỉa hè phải được bố trí trồng cây xanh cảnh quan.

- Phải đảm bảo sự kết hợp các khu chức năng một cách hợp lý trong cơ cấu thống nhất và sự ổn định tương đối của những mối quan hệ qua lại giữa các khu vực quan trọng của khu vực thiết kế.

- Đảm bảo thuận lợi cho các hoạt động giao thông, làm việc của con người trong khu vực thiết kế.

- Đáp ứng được các nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ.

IV. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy hoạch giao thông:

- Tuyến đường giao thông chính mang tính chất nội bộ của khu vực là hệ thống đường bê tông rộng 3,0m.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Xác định cốt xây dựng:

- Không san đắp nền khi chưa xác định vị trí xây dựng công trình và chưa có quy hoạch thoát nước mưa.

- Đảm bảo chống úng ngập cục bộ và tạo mặt bằng xây dựng thuận lợi cho việc xây dựng các công trình.

- Cốt san nền của dự án dự kiến cao nhất là: 5,15m, thấp nhất là 4,85m.

b) Giải pháp san nền:



- Hiện trạng khu đất có một phần là thung lũng còn lại là khu đất trồng cây chuối, tre của các hộ dân lấn chiếm nên khi tiến hành san nền tổ chức san nền theo từng lô.

- Khu vực thiết kế trước đây là khu thung lũng và đất màu do đó trước khi san lấp cần phải vét bỏ lớp bùn nhão, đất hữu cơ. Đối với khu vực làm đường giao thông cần có khảo sát cụ thể lớp bùn nhão sau đó vét hết lớp bùn nhão.

- Độ dốc san nền: Thiết kế san nền dốc từ giữa ra xung quanh các lô đất với độ dốc đảm bảo thoát nước tự chảy $i = 0,4\%$. Phương án san nền này sẽ giảm khối lượng đào đắp đảm bảo được tính kinh tế của dự án.

- Đường đồng mức thiết kế: Khoảng cách giữa các đường đồng mức thiết kế là từ 10m đến 12,5m, chênh cao giữa các đường đồng mức từ 4cm đến 5cm.

3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu dân cư sẽ lấy trong hệ thống cấp nước chung của thị xã Từ Sơn.

- Do tính chất của khu dân cư mạng lưới đường ống phân phối và mạng lưới đường ống dịch vụ được thiết kế theo mạng lưới cụt.

4. Mạng lưới thoát nước:

a) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng mới và đồng bộ toàn bộ hệ thống thoát nước trong phạm vi khu quy hoạch. Sử dụng hệ thống tròn có đường kính 300 đi trên vỉa hè, tìm công cách mép vỉa hè 0,75m, từ hố thu trực tiếp đến hố ga thăm bố trí công tròn 300 độ dốc 0,3% đảm bảo thoát nước triệt để cho toàn khu vực. Trên tuyến công bố trí các hố ga thu nước mặt, vị trí các hố ga đảm bảo thu nước mặt được triệt để và thuận tiện cho việc quản lý và nạo vét sau này.

b) Quy hoạch thoát nước thải:

- Xây dựng mới và đồng bộ toàn bộ hệ thống thoát nước trong phạm vi khu quy hoạch. Sử dụng hệ thống tròn BTCT có đường kính D300, đảm bảo thoát toàn bộ nước thải của khu vực.

- Các giếng được bố trí thuận lợi cho việc thu nước thải từ các hộ dân và đảm bảo thuận lợi cho việc vận hành và bảo trì, bảo dưỡng sau này.

5. Vệ sinh môi trường:

- Rác thải: Sẽ được thu gom và được vận chuyển tới bãi tập kết chung của phường sau đó chuyển về khu vực xử lý chung của khu vực.

6. Quy hoạch cấp điện:

a) Hệ thống cấp điện sinh hoạt:

- Đầu nối cho các hộ từ đường trục vào bố trí các tủ điện hạ thế 0,4KV đặt cách chỉ giới xây dựng 0,7m.

- Trạm biến áp, tủ điện gom công tơ lắp đặt hệ thống nối đất an toàn.

STT	Chỉ tiêu dùng điện	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Nhà liền kề	KW/hộ	3
2	Công trình công cộng	W/m ² sàn	

b) Hệ thống cấp điện chiếu sáng:

STT	Chỉ tiêu dùng điện	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Chiếu sáng đường chính	CD/m ²	1,2
2	Chiếu sáng đường khác	CD/m ²	0,4

V. Đánh giá tác động môi trường của dự án:

1. Dự báo tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng dự án:

- Bụi sinh ra trong quá trình san ủi đào đất bị gió cuốn lên gây ô nhiễm không khí.

- Tiếng ồn, rung do các phương tiện giao thông vận tải và thi công cơ giới gây ra trong quá trình thi công.

- Nước mưa chảy tràn qua khu vực trong thời gian thi công vào mùa mưa cuốn theo đất cát, xi măng và các loại rác sinh hoạt gây ô nhiễm nguồn nước trong khu vực

- Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn vô cơ có tính chất trơ thường có khối lượng lớn, mặc dù có tác động không đáng kể tới môi trường nhưng nó ảnh hưởng tới cảnh quan xung quanh khu vực và kết hợp với nước mưa gây ô nhiễm nguồn nước.

2, Các giải pháp xử lý những tác động môi trường:

a) Trong giai đoạn xây dựng:

- Quá trình thi công khu vực dự án sẽ được thực hiện trong thời gian tương đối dài. Vì vậy chủ đầu tư cần quan tâm tới các biện pháp hữu hiệu để hạn chế các tác động có hại tới môi trường như:

+ Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa các thao tác và quá trình thi công đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

+ Tuân thủ luật bảo hộ lao động, tổ chức học tập, kiểm tra nội suy an toàn lao động.

+ Bố trí hợp lý đường vận chuyển và đi lại, tránh chồng chéo trên mặt bằng thi công.

+ Lập hàng rào cách ly các khu vực nguy hiểm.

+ Xây dựng các nhà vệ sinh tạm thời phục vụ công nhân trên công trường xây dựng, đồng thời có những biện pháp chống gây ô nhiễm đối với môi trường xung quanh.

+ Xe chở vật liệu phải được tuân thủ theo quy định của Nhà nước, vật liệu tập kết thi công cũng phải được che phủ để tránh gió cuốn vào không khí.

+ Có kế hoạch thi công xây dựng hợp lý nhằm hạn chế ảnh hưởng của tiếng ồn đến sinh hoạt của nhân dân trong khu vực. Không sử dụng các phương tiện thi công cơ giới vào ban đêm để tránh tiếng ồn, ảnh hưởng tới giấc ngủ của người dân.

+ Tránh sử dụng các thiết bị máy móc thi công đã cũ vì các thiết bị này thường sản sinh ra nhiều khí thải và tiếng ồn.

b) Giai đoạn hoạt động của dự án:

- Khống chế ô nhiễm không khí:

+ Áp dụng các biện pháp an toàn sự cố (cháy, nổ...)

+ Tránh gây rò rỉ các chất ô nhiễm, độc hại ra môi trường.

+ Trồng cây xanh trên vỉa hè tạo thành cây xanh cho khu dự án.



VI. Chi phí thẩm định quy hoạch:

53.100.000 đ/ha x 11,2% = 601.776đ.

Làm tròn = 601.000đ.

(*Bằng chữ: Sáu trăm linh một nghìn đồng chẵn*)

Trong đó:

+ 53.100.000 đ/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.

+ 11,2% là giá trị nội suy trong bảng 12 theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/2/2013 của Bộ Xây dựng.

Điều 2: UBND phường Châu Khê phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công khai 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.

- Ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng kèm theo Quyết định này.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND-UBND thị xã Từ Sơn, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài Nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Châu Khê, Giám đốc Công ty TNHH Nam Sơn Kinh Bắc, 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);
- Như Điều 3 (t/h);
- TT.UBND thị xã Từ Sơn (b/c);
- Lưu VP.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Thanh