

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở  
đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ 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 10/09/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh định hướng đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng Vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 17/5/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc sửa đổi điều 6 của quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND 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 1074/UBND-XDCB ngày 06/4/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giới thiệu địa điểm lập quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

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 quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ văn bản số 1834/SXD-QH ngày 31/8/2020 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;



Căn cứ Quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 03/8/2020 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn;

Xét Tờ trình số 397/TTr-TTPTQĐ ngày 18/8/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất về việc trình xin thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn và hồ sơ quy hoạch do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bắc Ninh lập;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại báo cáo thẩm định số 475/BCTĐ-QLĐT ngày 18/9/2020 báo cáo kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Châu Khê, thị xã 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 Đa Hội, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc giáp: Đường Trịnh Xá – Đa Hội.
- Phía Đông Bắc giáp: Khu đô thị, dịch vụ Bắc Châu Khê.
- Phía Tây Nam giáp: Quy hoạch dự án Khu nhà ở đấu giá QSDĐ và khu dân cư cũ khu phố Đa Hội.
- Phía Đông Nam giáp: Khu nhà ở đấu giá QSDĐ và khu dân cư cũ khu phố Đa Hội.

#### **b. Quy mô:**

- Quy mô dân số: Khoảng 1.370 người.
- Quy mô quy hoạch: 54.134,5m<sup>2</sup>.

### **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 1074/UBND-XDCB ngày 06/4/2020 về việc nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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:**

Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất 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**

- Do trong ranh giới dự án tập trung nhiều công trình xây dựng lần chiếm nên cần xác định ranh giới các giai đoạn thực hiện dự án (giai đoạn 01 dự kiến triển khai khu phía Đông Bắc, giai đoạn 02 dự kiến triển khai khu phía Tây Nam).

- Trong dự án bao gồm các lô đất nhà ở liền kề có diện tích trung bình từ 85,0m<sup>2</sup>÷150,9m<sup>2</sup>, các lô đất thuộc trục đường Trịnh Xá – Đa Hội được định hướng với công trình kiến trúc hiện đại với chiều cao 06 tầng, chiều rộng mặt tiền 6,0m, các lô đất ở còn lại nằm tại các trục đường giao thông nội bộ của dự án được quy định chiều cao trung bình từ 03÷06 tầng.

- Khu đất dịch vụ y tế, bãi đỗ xe và công viên cây xanh bố trí phía Đông Nam của dự án thuộc giai đoạn 1; Khu đất văn hóa, thể dục thể thao, điểm tập kết rác thải, công viên cây xanh được bố trí tại lõi trung tâm thuộc khu đất giai đoạn 2.

- Khu công viên cây xanh được bố trí nằm xen kẽ giữa các nhóm nhà ở liền kề để tạo không gian và cảnh quan cho toàn khu.

### 5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

- Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	CL	19.945,4	36,84
2	Đất văn hóa thể thao	VHTT	3.867,2	7,14
3	Đất dịch vụ y tế	DVYT	2.534,1	4,68
4	Đất bãi đỗ xe	BX	1.033,1	1,91
5	Đất sân chơi thể dục	STD	938,0	1,73
6	Đất điểm tập kết rác	TKR	155,6	0,29
7	Đất cây xanh	CX+MN	6.287,4	11,62
8	Đất kênh mương thủy lợi	KMTL	785,9	1,45
9	Đất giao thông + rãnh thoát nước hạ tầng kỹ thuật	GT+HTKT	18.587,8	34,34
<b>Tổng</b>			<b>54.134,5</b>	<b>100,0</b>

- Bảng cơ cấu sử dụng đất thuộc ranh giới giai đoạn 1:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	CL	9.211,6	35,82
2	Đất dịch vụ y tế	DVYT	2.534,1	9,85
3	Đất bãi đỗ xe	BX	1.033,1	4,02
4	Đất cây xanh	CX+MN	3.239,2	12,59
5	Đất kênh mương thủy lợi	KMTL	785,9	3,06
6	Đất giao thông + rãnh thoát nước hạ tầng kỹ thuật	GT+HTKT	8.912,3	34,66
<b>Tổng</b>			<b>25.716,2</b>	<b>100,0</b>

- Bảng cơ cấu sử dụng đất thuộc ranh giới giai đoạn 2:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	CL	10.733,8	37,77
2	Đất văn hóa thể thao	VHTT	3.867,2	13,61
3	Đất sân chơi thể dục	STD	938,0	3,30
4	Đất điểm tập kết rác	TKR	155,6	0,55
5	Đất công viên cây xanh	CX+MN	3.048,2	10,72
6	Đất giao thông + rãnh thoát nước hạ tầng kỹ thuật	GT+HTKT	9.675,5	34,05
<b>Tổng</b>			<b>28.418,3</b>	<b>100,0</b>

**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 Bắc tiếp giáp với trục đường Trịnh Xá – Đa Hội với định hướng Quy hoạch có lộ giới mặt cắt đường:  $50,0\text{m} = 8,0\text{m} + 15,0\text{m} + 4,0\text{m} + 15,0\text{m} + 8,0\text{m}$ .

- Phía Tây tiếp giáp với đường giao thông nội bộ của dự án Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất (dự án 8,0ha) có lộ giới mặt cắt đường:  $16,5\text{m} = 4,0\text{m} + 8,5\text{m} + 4,0\text{m}$ .

- Phía Tây Nam tiếp giáp với đường bê tông hiện trạng thuộc khu dân cư cũ khu phố Đa Hội, phường Châu Khê.

\* Giao thông nội bộ:

- Mặt cắt 1-1:  $16,5\text{m} = 4,0\text{m} + 8,5\text{m} + 4,0\text{m}$ .

- Mặt cắt 2-2:  $14,5\text{m} = 3,5\text{m} + 7,5\text{m} + 3,5\text{m}$ .

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch chi tiết được thẩm định, phê duyệt, đối với hạng mục các công trình công cộng sẽ được xác định cụ thể khi có chủ trương đầu tư.

- Bãi đỗ xe phục vụ cho dự án Khu nhà ở được định hướng bố trí tại phía Đông Nam của dự án nhằm đáp ứng nhu cầu bến, bãi đỗ xe cho khu dân cư mới.

**b) Quy hoạch san nền:**

- San nền: Cốt san nền cao nhất là  $+5,9\text{m}$ , thấp nhất là  $+5,8\text{m}$ . Độ dốc  $I = 0,5\%$  (căn cứ cao độ nền của dự án đường Trịnh Xá – Đa Hội và đường bê tông hiện trạng thuộc khu dân cư khu phố Đa Hội phía Tây Nam và các dự án 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 tuyến đường Trịnh Xá – Đa Hội.

- 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 của thị xã Từ Sơn (nhà máy xử lý nước thải tập trung của thị xã được đặt tại khu phố Trịnh Nguyễn, phường Châu Khê).

- 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 điểm tập kết rác nằm tiếp giáp với khu quy hoạch đất thể thao và công viên cây xanh để chờ vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thị xã (trước mắt rác thải sinh hoạt sẽ được vận chuyển về cơ sở xử lý chất thải rắn sinh hoạt tại xứ đồng Cầu Cao, khu phố Đa Hội, phường Châu Khê đang được xử lý rác thải sinh hoạt cho toàn phường).

**d) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:**

- Phạm vi quy hoạch đã có đường điện trung thế của khu dân cư cũ lân cận nên sẽ được đấu nối với hệ thống cấp điện chung của khu vực.
- Bố trí 02 trạm biến áp phục vụ cho khu quy hoạch được đặt tại vị trí khu đất quy hoạch công viên cây xanh CX1 và CX4.
- Các tủ điện chiếu sáng được bố trí trên vỉa hè giáp ranh giữa 2 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 nằm trên trục đường Lý Thường Kiệt, 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 228m<sup>3</sup>/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:**

Cáp thông tin được đấu nối với tuyến cáp chính chạy dọc các tuyến đường hiện trạng. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 230 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 thị xã 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 liên kết 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 thị xã 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.

- Công trình công cộng: Tham khảo thiết kế mẫu gợi ý được ban hành tại Quyết định số 290/QĐ-SXD ngày 29/9/2017 của Sở Xây dựng Bắc Ninh.



**Điều 3:** Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND-UBND thị xã 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 Bắc Ninh, 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;
- Như Điều 3 (t/h);
- Lưu VT.

**CHỦ TỊCH**



**Hoàng Bá Huy**