

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở và
dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn**

CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 01 tháng 1 năm 2015; Luật quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2015 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 3964/UBND-XDCB ngày 10/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giới thiệu địa điểm lập quy hoạch lại, đề xuất dự án khác tạo vốn thanh toán cho nhà đầu tư cải tạo, nâng cấp đường Lý Thái Tổ (đoạn từ TL295B đến QL1A mới), trung tâm thị xã Từ Sơn và đầu tư xây dựng một số công trình trên địa bàn thị xã Từ Sơn theo hình thức hợp đồng BT;

Căn cứ văn bản số 129/UBND-TNMT ngày 18/01/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc xem xét đề nghị của Công ty Mạnh Đức – (TNHH);

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 180/SXD-QH ngày 04/04/2018 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 21/03/2018 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn;

Xét Tờ trình số 05/TTr-MD ngày 23/3/2018 của Công ty Mạnh Đức – (TNHH); Báo cáo thẩm định số 145/BCTĐ-QLĐT ngày 13/04/2018 của Phòng Quản lý đô thị về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và hồ sơ quy hoạch do Liên danh Công ty TNHH kiến trúc Xây dựng và Mỹ thuật Lạc Hồng và Công ty Cổ phần tư vấn hạ tầng và xây dựng CIC228 lập,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và Quy định Quản lý theo đồ án quy hoạch với những nội dung chính sau:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô, tính chất quy hoạch:

a) Vị trí: Thuộc phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

b) Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp: Đường Nguyễn Phi Ý Lan.

+ Phía Nam giáp: Khu trung tâm thể dục thể thao thị xã Từ Sơn.

+ Phía Đông giáp: Đường kết nối giữa đường Nguyễn Phi Ý Lan và Khu trung tâm thể dục thể thao thị xã Từ Sơn.

+ Phía Tây giáp: Khu nhà ở đối ứng của Công ty Mạnh Đức – (TNHH).

c) Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích: **82.018,0m²**.

- Quy mô dân số: Khoảng 1.500 – 2000 người.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa văn bản số 2985/BXD-PTĐT ngày 13/12/2017 của Bộ Xây dựng về việc cho ý kiến thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật của dự án theo đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Đề xuất phân khu chức năng, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh cũng như Quy hoạch chung thị xã Từ Sơn.

3. Tính chất quy hoạch: Là khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tổng hợp có kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại.

1. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Dãy nhà ở liền kề với diện tích từ 110,0m² đến 283,2m² được bố trí tiếp giáp với trục đường Nguyễn Phi Ý Lan được quy định chiều cao tầng từ 4 – 6 tầng để tạo điểm nhấn tuyến phố với nhà cao tầng, thống nhất về hình thức kiến trúc

- Phần diện tích mặt nước được bố trí nằm giữa dự án, bao quanh là các nhóm nhà ở biệt thự với tầng cao tối đa 03 tầng, hồ nước được đặt ở vị trí trung tâm với mục đích kết nối giữa các nhóm nhà ở với hồ nước được thuận tiện, tạo điểm vui chơi, cảnh quan và điều hòa không khí cho toàn bộ dự án.

- Các khu công viên cây xanh được đặt xen kẽ giữa các nhóm nhà ở nhằm tạo cảnh quan, điểm vui chơi, đảm bảo nhóm nhà ở kết nối với công viên cây xanh được thuận tiện.

- Trung tâm thương mại được đặt phía Đông của dự án, tiếp giáp hai mặt đường (đường Nguyễn Phi Ý Lan, và đường kết nối với Trung tâm thể dục thể thao của thị xã Từ Sơn), công trình dự kiến với khối nhà cao tầng, tại nút giao ngã 3 sẽ tạo điểm nhấn với kiến trúc hiện đại, hình khối lớn, phục vụ nhu cầu dịch vụ thương mại cho toàn bộ dự án cũng như vùng lân cận.

- Công trình công cộng (Trường học) được đặt tại vị trí phía Đông Nam của dự án với mục đích phục vụ cho nhu cầu phát triển của Khu nhà ở trong tương lai, công trình được giới hạn tầng cao tối đa 02 tầng.

2. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)
1	Đất ở	-	28.636,87	34,92	
	- Đất nhà ở liền kề	LK	3.725,74	-	80%
	- Đất nhà ở biệt thự	BT	24.911,13	-	40%-50%
2	Đất hỗn hợp	HH	10.198,11	12,43	35%-60%
3	Đất công cộng (Trường nhà trẻ)	TH	2.008,33	2,45	40%
4	Đất cây xanh, mặt nước	-	15.773,92	19,23	-
	- Đất cây xanh	CX	7.059,6	-	-
	- Đất mặt nước	MN	8.714,32	-	-
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HLKT	2.939,79	3,58	-
6	Đất giao thông	-	22.460,98	27,39	-
Tổng cộng			82.018,0	100,0	

3. Quy hoạch hệ thống 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. San nền:

Cốt san nền lấy theo cao độ đường Nguyễn Phi Ý Lan, khu dân cư xung quanh dự án, cốt san nền thấp nhất là 6.35m, cốt san nền cao nhất là 6.7m. Độ dốc san nền 0,4%.

b. Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

* Giao thông đối ngoại: Gồm đường đi Nguyễn Phi Ý Lan có mặt cắt ngang là 35,0m; đường kết nối giữa Nguyễn Phi Ý Lan với khu Trung tâm thể dục thể thao thị xã Từ Sơn có mặt cắt ngang là 69,0m (tuân thủ theo các dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

* Giao thông đối nội gồm các loại mặt cắt:

- Mặt cắt 1-1: 29,0m = 4,25m + 7,5m + 5,5m + 7,5m + 4,25m.

- Mặt cắt 2-2: 25,0m = 5,0m + 15,0m + 5,0m.

- Mặt cắt 3-3: 16,0m = 4,25m + 7,5m + 4,25m.

- Mặt cắt 4-4 : 15,0m = 3,25m + 7,5m + 4,25m.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Tuân thủ theo bản vẽ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt:

+ Trường mầm non, Trung tâm thương mại: Sẽ được xác định cụ thể trong bước xin chủ trương khảo sát địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

+ Nhóm nhà ở biệt thự song lập: Cạnh ngăn tiếp giáp với trục đường chính cách chỉ giới đường đỏ 5,0m; cạnh ngăn phía sau cách chỉ giới đường đỏ 3,5m; cạnh giáp ranh với lô đất liền kề trùng với chỉ giới đường đỏ (cạnh trùng với chỉ giới đường đỏ xác định theo bản vẽ không gian kiến trúc cảnh quan); cạnh còn lại cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 1,5m.

+ Nhóm nhà ở biệt thự đơn lập: Cạnh ngăn tiếp giáp với trục đường chính cách chỉ giới đường đỏ 5,0m; cạnh ngăn phía sau cách chỉ giới đường đỏ 3,5m; các cạnh còn lại cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 1,5m. Đối với lô góc 2 mặt đường thì cạnh bên cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,5m.

+ Nhóm nhà ở liền kề: Cạnh ngăn tiếp giáp với trục đường chính cách chỉ giới đường đỏ 4,0m; các cạnh còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ. Đối với lô góc 2 mặt đường thì cạnh bên lùi tối thiểu 2,0m so với chỉ giới đường đỏ.

c. Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom từ các hố ga dọc các tuyến đường vào hệ thống cống thoát nước mưa có đường kính D600 – D800 đi ngầm dọc vỉa hè, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước chung. Hướng thoát nước từ Nam sang Bắc.

d. Thoát nước thải: Nước thải được thu gom từ bể tự hoại của các hộ gia đình rồi thoát vào các tuyến cống thoát nước thải chung có đường kính D400.

e. Cấp nước:

- Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước thị xã Từ Sơn: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển An Việt, chủ đầu tư thỏa thuận với đơn vị cấp nước để được đấu nối. Hệ thống cấp nước đi ngầm trong hào kỹ thuật. Ống phân phối có đường kính D63-D110.

- Chi tiêu cấp nước: Cấp nước sinh hoạt 150l/người/ngày đêm; nước dịch vụ công cộng bằng 10% nước sinh hoạt; nước thất thoát 10% nước sinh hoạt. Nhu cầu sử dụng nước cho dự án: 700,0m³/ngày đêm.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa riêng biệt với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Trụ nước cứu hỏa đặt trên vỉa hè, tại các nút ngã ba, ngã tư.

f. Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện đấu nối từ đường dây 22KV của khu vực trên đường Nguyễn Phi Ý Lan. Bố trí 01 trạm biến áp đặt tại khu vực đất hỗn hợp (trung tâm thương mại) để cung cấp điện cho toàn bộ dự án.

- Cấp điện sinh hoạt và cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp đi ngầm trong hào kỹ thuật. Khoảng cách giữa các cột điện chiếu sáng khoảng 30m.

- Thông tin liên lạc: Đấu nối theo quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc của phường; mạng lưới cáp đi ngầm trong hào kỹ thuật. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 120 thuê bao.

g. Rác thải, vệ sinh môi trường, đánh giá môi trường chiến lược:

- Bố trí điểm thu gom rác thải tại vị trí khu đất cây xanh CX3 để phân loại và vận chuyển hàng ngày đến bãi tập kết rác chung của phường Tân Hồng.

- 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.

h. Tổng hợp đường dây đường ống: Bố trí tổng hợp đường dây, đường ống nằm trong hào kỹ thuật dưới vỉa hè đảm bảo tránh chong chéo và làm tài liệu để theo dõi và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết này.

Điều 2: Công ty Mạnh Đức – (TNHH) phối hợp cùng UBND phường Tân Hồng, các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công khai và cắm mốc quy hoạch; phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện dự án ĐTXD theo đúng quy hoạch được phê duyệt và các quy định về xây dựng hiện hành; phối hợp với các dự án đã cấp liền kề để 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).

- UBND phường Tân Hồng 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 Trường mầm non: Tham khảo thiết kế mẫu gợi ý ban hành theo Quyết định số 290/QĐ-SXD ngày 29/9/2017 của Sở Xây dựng Bắc Ninh.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND-UBND thị xã Từ Sơn, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài Nguyên và Môi trường, Giám đốc Công ty Mạnh Đức – (TNHH), Chủ tịch UBND phường Tân Hồng, Giám đốc Công ty TNHH kiến trúc Xây dựng và Mỹ thuật Lạc Hồng và Công ty Cổ phần tư vấn hạ tầng và xây dựng CIC228, 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:

- Như Điều 3 (t/h);
- Sở Xây dựng Bắc Ninh (b/c);
- TT. TU, HĐND thị xã Từ Sơn (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thị xã;
- Lưu VP.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**


Hoàng Bá Huy