

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Đồng Nguyên,
thành phố Từ Sơn

CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ TỪ SƠN

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010;

Căn cứ Quyết định số 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 17/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng vùng tỉnh Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Văn bản số 288/UBND-XDCB ngày 10/02/2010 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc khảo sát địa điểm lập dự án ĐTXD hạ tầng khu nhà ở dân cư dịch vụ phường Đồng Nguyên, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Văn bản số 3953/UBND-TNMT ngày 10/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chuyển dự án xây dựng khu nhà ở dân cư dịch vụ tại phường Đồng Nguyên, thị xã Từ Sơn sang để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 177/QĐ-SXD ngày 11/8/2010 của Sở xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dịch vụ phường Đồng Nguyên, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Văn bản số 259/SXD-QH ngày 22/02/2022 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến Đồ án điều chỉnh QHCT Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn;

Căn cứ Biên bản hội nghị ngày 16/02/2022 tại UBND phường Đồng Nguyên về việc lấy ý kiến nhân dân về Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn;



Xét đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Từ Sơn tại Tờ trình số 07/TTr-TTPTQĐ ngày 08/3/2022 về việc trình thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, hồ sơ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch do Công ty cổ phần đầu tư ACT Group lập và Báo cáo thẩm định số 184/BCTĐ-QLĐT ngày 24/3/2022 của Phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn với những nội dung sau:

1. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới:

a) Tên đồ án: Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn.

b) Về vị trí, ranh giới quy hoạch: Thuộc phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường Hoàng Quốc Việt.

- Phía Tây giáp đường ĐT.295.

- Phía Nam giáp đường giao thông khu phố Cẩm Giang và trường Tiểu học Đồng Nguyên 01.

- Phía Đông giáp khu dân cư khu phố Cẩm Giang, phường Đồng Nguyên.

d. Diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch: Khoảng 4,47ha.

2. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

a) Tính chất: Là khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tại phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn.

b) Mục tiêu quy hoạch:

- Làm cơ sở quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết, phát triển các dự án đầu tư xây dựng, giao đất, thiết kế công trình, cấp giấy phép xây dựng.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch cơ cấu sử dụng đất, cơ cấu chia lô, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam, phù hợp với nhu cầu phát triển cho một khu dân cư theo hướng hiện đại và bền vững.

- Quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ, nhằm đảm bảo khu nhà ở có không gian và môi trường tốt.

- Đảm bảo phát triển đô thị theo quy hoạch, có tổ chức và đảm bảo môi trường bền vững, sử dụng đất có hiệu quả.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh ranh giới phía Tây Bắc đến đường giao thông hiện trạng để đầu tư xây dựng đồng bộ với đường Hoàng Quốc Việt với mặt cắt 25,0m = 5,0m + 15,0m + 5,0m; Điều chỉnh ranh giới phía Tây Nam để cập nhật mặt cắt đường ĐT.295 là 35,0m = 5,0m + 11,25m + 2,5m + 11,25m + 5,0m theo Đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bắc Ninh được phê duyệt.

- Tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan, cơ cấu sử dụng đất, giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch cho phù hợp với ranh

giới quy hoạch, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, kiến trúc cảnh quan của khu vực và các quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, quy định của pháp luật.

4. Các chỉ tiêu cơ bản, cơ cấu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 1.600 người.
- Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Khu nhà ở liền kề được thiết kế kiến trúc hiện đại, hợp khối bố trí tiếp giáp với tuyến đường ĐT.295, đường Hoàng Quốc Việt và các tuyến đường giao thông nội bộ. Khu cây xanh, vườn hoa được bố trí tại trung tâm khu đất, khu vực xây dựng Nhà văn hóa bố trí phía đông nam khu đất đảm bảo nhu cầu và bán kính phục vụ cư dân trong khu nhà ở.
- Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định số 177/QĐ-SXD ngày 11/8/2010 của Sở Xây dựng		Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề	24.373,0	57,0	15.322,50	34,22
2	Đất công trình công cộng (Nhà văn hóa)	2.269,0	5,3	5.168,50	11,54
3	Đất cây xanh	4.397,0	10,3	3.494,00	7,81
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật	11.718,0	27,4	20.790,70	46,43
	Đất giao thông	11.718,0	27,4	17.920,00	40,02
	Đất bãi đỗ xe	-	-	397,80	0,89
	Đất hạ tầng kỹ thuật	-	-	2.472,90	5,52
	Tổng	42.757,0	100,0	44.775,70	100,0

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông:

- Phù hợp với các quy hoạch chung đã được phê duyệt, kế thừa mạng lưới hiện trạng, kết nối với mạng lưới giao thông chung.

- Tận dụng tối đa hiện trạng, phù hợp với địa hình tự nhiên, giảm thiểu đền bù giải phóng mặt bằng, khối lượng đào đắp trên tuyến.

- Đường giao thông:

Giao thông đối ngoại:

+ ĐT.295, mặt cắt 1-1: 35,0m = 5,0m + 11,25m + 2,5m + 11,25m + 5,0m.



+ Đường Hoàng Quốc Việt, mặt cắt 2-2: $25,0\text{m} = 5,0\text{m} + 15,0\text{m} + 5,0\text{m}$.

Giao thông đối nội:

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

+ Mặt cắt 4-4: $17,5\text{m} = 5,0\text{m} + 7,5\text{m} + 5,0\text{m}$.

- Chỉ giới xây dựng công trình: Tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được phê duyệt kèm theo.

b) Chỉ tiêu kỹ thuật hệ thống cấp nước:

- Hệ thống cấp nước được đấu nối với hệ thống cấp nước của khu vực. Tổng nhu cầu sử dụng nước của toàn khu quy hoạch khoảng $383\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Tuyến ống phân phối chính sử dụng đường ống có đường kính $D110\text{mm}$, tuyến ống phân phối đến chân các công trình sử dụng đường ống có đường kính $D50\text{mm}$. Trên các trục đường có đường ống cấp nước chính sẽ đặt các trụ cứu hỏa, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ $150\text{m} - 200\text{m}$.

c. Chỉ tiêu kỹ thuật san nền và thoát nước, vệ sinh môi trường:

- San nền: Cốt cao độ thiết kế san nền của khu quy hoạch từ $+5,40\text{m}$ đến $+5,63\text{m}$ (cao độ san nền căn cứ vào cao độ thiết kế tại các nút giao thông và khu dân cư hiện trạng xung quanh). Độ dốc san nền sơ bộ $\geq 0,4\%$ đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom vào hệ thống công thoát nước chạy dọc theo các tuyến đường quy hoạch thoát ra hệ thống thoát nước mưa trên trục đường ĐT.295.

- Thoát nước thải: Nước thải từ các hộ dân được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sau đó thoát vào hệ thống công thoát nước thải của dự án được đấu nối với hệ thống thoát nước thải của khu vực.

- Thu gom, xử lý rác thải: rác thải được vận chuyển hàng ngày đến bãi tập kết rác của khu vực, sau đó được chuyển đến khu xử lý rác tập trung theo quy định.

d. Chỉ tiêu kỹ thuật cấp điện, chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây cấp điện hiện có của khu vực, tổng công suất tiêu thụ điện của khu quy hoạch khoảng 1184KVA .

e. Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối với hệ thống thông tin liên lạc của các khu dân cư lân cận. Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc được đi ngầm trong hào kỹ thuật.

f. 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 xây dựng.

6. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý 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 thành phố Từ Sơn có trách nhiệm: Phối hợp cùng với UBND phường Đồng Nguyên tổ chức công bố, công khai và cắm mốc giới Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định của pháp luật; 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 liền kề 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).

Điều 3: Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND-UBND thành phố Từ Sơn, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài Nguyên và Môi trường, Đội Quản lý TTĐT, Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND phường Đồng Nguyên, 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. HĐND, UBND thành phố Từ Sơn (b/c);
- Lưu: VP.

CHỦ TỊCH



Hoàng Bá Huy



