

Số: ~~141~~ /SXĐ-QH

Bắc Ninh, ngày 05 tháng 7 năm 2019

THÔNG BÁO

Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

Sở Xây dựng nhận được 279/TTr-PĐ ngày 10/6/ của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền (Công ty Phú Điền) về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn và hồ sơ kèm theo;

Ngày 04/7/2019, Sở Xây dựng tổ chức cuộc họp lấy ý kiến về đồ án quy hoạch với sự tham gia của các Sở, ngành và địa phương: Kế hoạch và Đầu tư; Tài nguyên và Môi trường; Công thương; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn hóa Thể thao và Du lịch; UBND thị xã Từ Sơn; UBND phường Đình Bảng; Công ty Điện lực Bắc Ninh; Công ty TNHH một thành viên Khai thác công trình thủy lợi Bắc Đuống mời họp nhưng không tham dự, sau khi nghe đơn vị tư vấn báo cáo, các đại biểu dự họp cơ bản thống nhất với nội dung của đồ án quy hoạch, tuy nhiên có một số ý kiến yêu cầu Công ty Phú Điền và đơn vị tư vấn tiếp thu, nghiên cứu, giải trình, chỉnh sửa hoàn thiện đồ án quy hoạch chi tiết theo những nội dung sau:

1. Đánh giá hiện trạng: Phải sử dụng hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trực Bắc Ninh, cao độ nhà nước; xác định chính xác ranh giới quy hoạch tránh chồng lấn với các dự án liền kề; nghiên cứu quy hoạch đảm bảo đấu nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực dân cư hiện trạng và các dự án xung quanh đã được phê duyệt (dân cư, đường giao thông, thoát nước, cốt cao độ...) để đấu nối hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ và thống nhất tránh tạo thành nút giao ngã ba, ngã tư lệch tâm; cập nhập hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch vùng tỉnh, Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh để quy hoạch hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp, đảm bảo đồng bộ.

2. Về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Nghiên cứu Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh để tổ chức không gian chức năng đảm bảo phù hợp quy hoạch và không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

- Tổ chức không gian kiến trúc đảm bảo các yếu tố thẩm mỹ, hài hòa với khu vực xung quanh, đặc biệt là kết nối không gian phù hợp với Khu bảo tồn di tích lịch sử văn hóa khu lăng mộ các triều vua nhà Lý, đảm bảo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD và các quy định khác của pháp luật.

3. Về cơ cấu sử dụng đất:



- Bố trí quỹ đất 20% tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo phù hợp với Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội; đất thể dục thể thao, bãi đỗ xe, đất giáo dục, y tế và các công trình công cộng khác phải đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2008/BXD.

- Xác định chức năng sử dụng đất, kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng lô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng hiện đại, đồng bộ, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật yêu cầu nghiên cứu khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu theo đô thị loại I, đảm bảo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư hiện trạng và các dự án khác tại phường Đình Bảng giáp khu vực quy hoạch để đề xuất cao độ quy hoạch san nền, thoát nước, đường giao thông và đấu nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp với khu quy hoạch, đảm bảo tiêu thoát nước, cấp nước, cấp điện,... Đồng thời rà soát, kiểm tra để đảm bảo đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các dự án xung quanh cho phù hợp Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh được phê duyệt và đảm bảo quy chuẩn hiện hành.

- Lòng đường quy hoạch mới tối thiểu 7,5m để đảm bảo chỉ tiêu về đường đô thị theo Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.

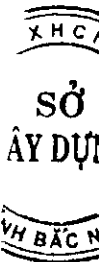
- Rà soát lại ranh giới để tránh chồng lấn với hành lang an toàn đường bộ đường Quốc Lộ 3. Đề xuất các chỉ tiêu về giao thông đối nội, đối ngoại đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Hạ ngầm các đường dây hiện có đi qua khu quy hoạch, đồng thời tính toán công suất tiêu thụ theo quy hoạch. Xác định rõ vị trí các trạm biến áp và tuyến đường dây để đảm bảo hành lang an toàn lưới điện và bán kính cấp điện. Theo phương án quy hoạch, nguồn cấp điện lấy từ trạm biến áp 35KV thuộc khu Ao Sen hiện có, đề nghị xem xét lại công suất trạm biến áp, không đảm bảo đáp ứng nhu cầu.

- Không quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, nước thải vào kênh tưới Cống Thôn. Đề nghị hoàn trả hệ thống kênh tiêu trong ranh giới lập quy hoạch, quy hoạch hệ thống thoát nước đấu nối vào hệ thống kênh tiêu đảm bảo lưu lượng thoát nước cho phù hợp, tránh ngập úng.

5. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý:

- Thiết kế đô thị: Yêu cầu xác định, cụ thể hóa các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn; xác định hình khối, màu sắc,



hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; đa dạng mẫu nhà, thống nhất chiều cao, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình theo từng dãy; thiết kế cốt nền công trình nhà ở liền kề cao hơn cốt vỉa hè tối đa 0,2m nhằm tránh việc phải bố trí thêm lối lên xuống làm mất mỹ quan của khu nhà ở và đảm bảo quy định của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Quy định mật độ xây dựng: Đối với khu vực nhà ở biệt thự, mật độ xây dựng không vượt quá 50% và tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu phải đạt 20%; mật độ xây dựng đối với nhà ở liền kề và các công trình công cộng tùy theo diện tích lô đất xác định mật độ xây dựng phải đảm bảo Quy chuẩn.

6. Về các yêu cầu khác: Đề nghị Công ty Phú Điền cung cấp hồ sơ khảo sát địa hình được lập theo tọa độ VN2000 do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp mốc tọa độ, cơ quan chuyên môn có đủ điều kiện năng lực thực hiện khảo sát, đo đạc lập, bảo đảm yêu cầu về chất lượng và kỹ thuật theo quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ, làm cơ sở để đánh giá chính xác về hiện trạng, tránh dự báo và định hướng quy hoạch không phù hợp với điều kiện thực tế.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty Phú Điền tiếp thu các ý kiến đóng góp của các cơ quan như trên, yêu cầu chỉ đạo đơn vị tư vấn chỉnh sửa hoàn thiện hồ sơ Khu nhà ở tại phường Đình Bảng, giải trình bằng văn bản nộp lại Trung tâm Hành chính công tỉnh Bắc Ninh để Sở Xây dựng tiếp tục xem xét./.

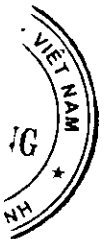
Nơi nhận:

- Trung tâm Hành chính công tỉnh Bắc Ninh;
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền;
- GD, các Phó GD Sở;
- Lưu: VT, PTĐT&HT, QL&TTBDS; QH-KT;

**TL. GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG**



Nguyễn Ngọc Anh



11

12