

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRUNG TÂM Y TẾ VÀ NHÀ TANG LỄ**  
**THỊ XÃ TỪ SƠN (NAY LÀ THÀNH PHỐ TỪ SƠN)**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1341/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2021*  
*của Chủ tịch UBND thành phố Từ Sơn)*

**CHƯƠNG I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Phạm vi áp dụng:

1. Quy định quản lý quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc, bảo vệ môi trường và khai thác sử dụng các công trình theo quy hoạch được phê duyệt.
2. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được UBND thành phố Từ Sơn đồng ý trên cơ sở Đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.
3. Ngoài những quy định tại Quy định này, việc tổ chức quản lý và xây dựng trong khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật hiện hành.

**Điều 2.** Địa điểm, quy mô khu vực quy hoạch:

1. Địa điểm: Phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.
2. Quy mô: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 6,87ha, trong đó:
  - Diện tích xây dựng đường gom tuyến ĐT.295C, ĐT.287 theo nội dung tham gia ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 939/SXD-QH ngày 17/5/2021: khoảng 0,75ha.
  - Diện tích xây dựng Trung tâm Y tế và Nhà tang lễ thành phố: khoảng 6,12ha.

**CHƯƠNG II**  
**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3.** Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về chiều cao tối đa đối với từng công trình:

1. Khối nhà Trung tâm:

- Giai đoạn 01: Diện tích xây dựng 8.440m<sup>2</sup>.
- + Diện tích xây dựng khối đế: 8.440m<sup>2</sup>, chiều cao 03 tầng.
- + Diện tích xây dựng khối tháp: 3.340m<sup>2</sup>, chiều cao tối đa 08 tầng.
- Giai đoạn 02: Diện tích xây dựng 2.540m<sup>2</sup>.

+ Diện tích xây dựng khối đế: 2.540m<sup>2</sup>, chiều cao 03 tầng.  
+ Diện tích xây dựng khối tháp: 1.780m<sup>2</sup>, chiều cao tối đa 08 tầng.  
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối đảm bảo thống nhất trong dự án, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của dự án và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về màu sắc bên ngoài công trình: Màu sắc hài hòa, không sử dụng các gam màu tối, màu sắc sỡ gây phản cảm.

## 2. Nhà khoa truyền nhiễm:

- Diện tích: 650m<sup>2</sup>.

- Chiều cao công trình: Tối đa 03 tầng.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, đúng chức năng công trình.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc hài hòa, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

## 3. Nhà điều trị lạm dụng hóa chất:

- Diện tích: 340m<sup>2</sup>.

- Chiều cao công trình: Tối đa 03 tầng.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, đúng chức năng công trình.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc hài hòa, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

## 4. Nhà dinh dưỡng, căng tin, nhà giặt:

- Diện tích: 850m<sup>2</sup>.

- Chiều cao công trình: Tối đa 03 tầng.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, đúng chức năng công trình.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc hài hòa, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

## 5. Nhà tang lễ:

- Diện tích: 650m<sup>2</sup>.

- Chiều cao công trình: Tối đa 02 tầng.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, đúng chức năng công trình.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc hài hòa, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

## 6. Nhà chờ nhà tang lễ:

- Diện tích: 500m<sup>2</sup>.

- Chiều cao công trình: Tối đa 02 tầng.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, đúng chức năng công trình.

- Yêu cầu về vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc hài hòa, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

## 7. Lô đất bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe 01: 5.562m<sup>2</sup>, chiều cao tối đa 01 tầng.

- Bãi đỗ xe 02: 1.230m<sup>2</sup>, chiều cao tối đa 02 tầng.

8. Nhà kỹ thuật cơ điện; Trung tâm oxy; Nhà bảo vệ; Nhà điều hành Trạm xử lý nước thải; Nhà lưu rác:

- Diện tích xây dựng Nhà kỹ thuật cơ điện: 275m<sup>2</sup>, chiều cao tối đa 01 tầng.

- Diện tích xây dựng Trung tâm oxy: 350m<sup>2</sup>, chiều cao tối đa 01 tầng.

- Tổng diện tích xây dựng các Nhà bảo vệ: 60m<sup>2</sup>, chiều cao tối đa 01 tầng.

- Diện tích xây dựng Nhà điều hành Trạm xử lý nước thải: 30m<sup>2</sup>, chiều cao tối đa 01 tầng.

- Diện tích xây dựng Nhà lưu rác: 120m<sup>2</sup>, chiều cao tối đa 01 tầng.

9. Cây xanh:

- Tổng diện tích đất cây xanh: 18.448,78m<sup>2</sup>.

10. Sân, đường giao thông nội bộ:

- Tổng diện tích sân, đường giao thông nội bộ: 21.164,26m<sup>2</sup>.

**Điều 4.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực:

- Các tuyến đường mặt cắt 1-1, mặt cắt 2-2, mặt cắt 3-3, đường gom ĐT.287 mặt cắt 4-4, đường gom ĐT.295C mặt cắt 5-5 tuân thủ chỉ giới đường đỏ theo bản đồ quy hoạch giao thông.

- Chỉ giới đường đỏ: Theo mặt cắt đường trong bản vẽ quy hoạch giao thông.

- Chỉ giới xây dựng các công trình: Theo bản đồ Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường: Thực hiện xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, ngầm hóa công trình đường ống, đường dây.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật: Yêu cầu đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 07: 2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

**Điều 5.** Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường:

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: San lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án Quy hoạch này.

- Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, rạch, theo đúng quy định pháp luật.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.



- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

### **CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 6.** Trách nhiệm, quyền hạn của Chủ đầu tư dự án:

1. Trách nhiệm:

- Thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo đúng Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Quản lý trật tự xây dựng; quản lý, giám sát các hoạt động đầu tư xây dựng của các đơn vị thi công xây dựng, chịu trách nhiệm về chất lượng nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Lưu trữ và nộp lưu trữ hồ sơ quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Quyền hạn: Quyết định việc thay đổi mẫu thiết kế kiến trúc các công trình trên cơ sở phải đảm bảo thống nhất về hình thức, ngôn ngữ thiết kế kiến trúc dự án, phù hợp với QHCT được duyệt.

**Điều 7.** Trách nhiệm quản lý nhà nước của các cơ quan quản lý nhà nước:

1. Phòng Quản lý đô thị: Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng dự án thuộc thẩm quyền của phòng; quản lý, lưu trữ hồ sơ quy hoạch được phê duyệt. Báo cáo UBND thành phố Từ Sơn những nội dung vượt quá thẩm quyền. Cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân theo yêu cầu.

2. Đội Quản lý trật tự đô thị: Kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng của chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân; Quản lý trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh đã được Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt, ban hành tại Quyết định số 31/2018/QĐ-UBND ngày 17/12/2018 và Quy chế phối hợp xử lý vi phạm trật tự xây dựng các công trình trên địa bàn thành phố Từ Sơn đã được phê duyệt, ban hành tại Quyết định số 570/2016/QĐ-UBND ngày 01/8/2016 của Chủ tịch UBND thị xã Từ Sơn (nay là thành phố Từ Sơn).

3. Ban Quản lý các DAXD thành phố Từ Sơn có trách nhiệm: Phối hợp cùng với UBND phường Đồng Nguyên tổ chức công bố, công khai quy hoạch và cắm mốc giới Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định của pháp luật; Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo 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 đồng bộ hạ tầng kỹ thuật 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).

4. UBND phường Đồng Nguyên: Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng của Chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân; quản lý, lưu trữ hồ sơ quy hoạch chi tiết được phê duyệt; ; Quản lý trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo phân cấp, phối hợp với chủ đầu tư công bố, công khai quy hoạch được duyệt.

**Điều 8.** Quy định này có hiệu lực theo Quyết định phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm y tế và Nhà tang lễ thị xã Từ Sơn (nay là thành phố Từ Sơn).

**Điều 9.** Các cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng theo phân cấp và chủ đầu tư (nếu có) có trách nhiệm quản lý việc đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý, cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi được đề nghị; các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện tuân đúng theo đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt và Quy định này.

**Điều 10.** Quy định quản lý được công bố, công khai theo quy định để các cơ quan, tổ chức, cá nhân được biết và thực hiện./.

CHỦ TỊCH



Hoàng Bá Huy



