

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án ĐTXD
Khu nhà ở tái định cư và công trình công cộng
tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình**

UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA BÌNH

Căn cứ các luật: Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ, Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 10/11/2018;

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; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các thông tư của Bộ Xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 26/9/2016 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; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN: 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: Số 624/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; số 248/QĐ-UBND ngày 10/5/2016 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng Đô thị Nhân Thắng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 485/QĐ-UBND ngày 19/9/2017 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị Nhân Thắng, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Văn bản Số 2082/UBND-XDCB ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giới thiệu địa điểm lập quy hoạch dự án ĐTXD Khu nhà ở tái định cư và công trình công cộng tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình;

Căn cứ Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND huyện Gia Bình về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án ĐTXD Khu nhà ở tái định cư và công trình công cộng tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình.

Xét Tờ trình 146/TTr-UBND ngày 26/11/2021 của Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình; Báo cáo thẩm định số 12/BCTĐ-KTHT ngày 25/01/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án ĐTXD Khu nhà ở tái định cư và công trình công cộng tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án ĐTXD Khu nhà ở tái định cư và công trình công cộng tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

1.1. Vị trí: Nằm ở phía Nam trụ sở xã Nhân Thắng.

1.2. Phạm vi ranh giới: Trên phạm vi toàn bộ ranh giới địa chính xã Nhân Thắng, được giới hạn như sau: Phía Bắc tiếp giáp trụ sở UBND xã Nhân Thắng; phía Đông tiếp giáp đường quy hoạch; các phía còn lại tiếp giáp khu dân cư.

1.3. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích đất quy hoạch 2,08 ha.

- Dân số: 260 người.

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch chung đô thị Nhân Thắng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Đồ án quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị Nhân Thắng, tỷ lệ 1/2.000 được duyệt.

- Đáp ứng nhu cầu về đất ở tái định cư cho người dân trong xã khi thu hồi giải phóng mặt bằng để xây dựng các công trình phúc lợi công cộng trên địa bàn;

- Xây dựng được kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý; tạo ra một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan trong đô thị ngày càng khang trang hiện đại; thúc đẩy đô thị ngày càng phát triển để phù hợp với sự phát triển chung của các đô thị trong tỉnh.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng hiện hành; khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực lân cận, đảm bảo yêu cầu an toàn, hoạt động bình thường của các công trình kỹ thuật hiện có trong khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất: Là khu tái định cư ở đô thị với chức năng là đất ở và đất công trình công cộng, đồng bộ về kết cấu hạ tầng.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu: Đất ở; đất công trình công cộng; đất cây xanh - TĐTT; đất hạ tầng kỹ thuật; đất giao thông.

5. Quy hoạch sử dụng đất và định hướng không gian quy hoạch

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích XD (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
----	----------	---------	-----------------------------	----------------------------	--------------------------------	-----------------	------------------------	-------	----------------	-----------

1	Đất nhà ở		5.957,7	83-100	5.802,7			65	260	28,6
1.1	Nhà ở liền kề khu 01	LK-03	2.021,3	87-100	1.960,3	3-5	3-5	23	92	
1.2	Nhà ở liền kề khu 02	LK-01	1.061,2	80-100	1.017,0	3-5	3-5	11	44	
1.3	Nhà ở liền kề khu 03	LK-02	1.480,2	80-100	1.453,7	3-5	3-5	16	64	
1.4	Nhà ở liền kề khu 04	LK-02	1.394,9	83-100	1.371,7	3-5	3-5	15	60	
2	Đất cây xanh	CX-TT	1.110,2	5	55,5	0,1	1			5,3
3	Đất công cộng	CC	2.207,9	40	883,1	1,2	1-3			10,6
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	979,0							4,7
5	Đất giao thông	GT	10.550,8							50,7
5.1	Đường giao thông		9.741,8							
5.2	Đất bãi đỗ xe		809,0							
TỔNG			20.805,6							100,0

5.2. Phương án cơ cấu: Hệ thống giao thông được thiết kế theo dạng ô bàn cờ đảm bảo giao thông thông suốt và thuận tiện. Bố trí các lô nhà ở liền kề, diện tích các lô điển hình chủ yếu là 90m². Tổng số 65 lô.

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 5.957,7 m², chiếm 28,6% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất cây xanh-TDĐT: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.110,2 m², chiếm 5,3% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất công trình công cộng: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 2.207,9 m², chiếm 10,6% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 979,0, chiếm 4,7% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 10.550,8 m² chiếm 50,7% tổng diện tích đất quy hoạch.

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

a) Phân khu chức năng chính, bao gồm: Khu cây xanh, bãi đỗ xe, thể dục thể thao, công trình công cộng và các khu nhà ở. Các khu chức năng này được kết nối thông qua hệ thống các trục giao thông chính và giao thông nội bộ trong khu quy hoạch.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Hệ thống giao thông được tổ chức trên cơ sở đấu nối với các khu ở liền kề và các khu vực đã được phê duyệt quy hoạch đảm bảo thuận lợi khi sử dụng và phù hợp với quy hoạch chung.

- Công trình nhà ở và công trình công cộng được thiết kế kiến trúc hiện đại, đồng bộ, màu sắc thống nhất cho từng dãy nhà trong khu vực quy hoạch.

+ Nhà ở liền kề: Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hè đường +20cm, chiều cao nhà từ 3÷ 5 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 cao 3,6m; tầng 4,5 cao 3,3m).

+ Công trình công cộng: Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hè đường từ +0,45cm đến +75cm, chiều cao nhà từ 1÷ 3 tầng (công trình được thiết kế chi tiết khi đầu tư xây dựng).

+ Các công trình xây dựng được xác định giới hạn theo chỉ giới đường đỏ và mức độ mở rộng chỉ giới xây dựng.

- Tổ chức cây xanh trong khuôn viên công trình: Sử dụng các loại cây hoa lá đa dạng theo mùa, kết hợp thảm cỏ, để tạo sự hài hoà với nội thất công trình và tổng thể không gian trực phố. Cây trồng trong công trình có thể sử dụng trồng các loại cây bóng mát, thân thẳng ở phía trước, kết hợp trồng với các cây tán thấp.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. San nền: Tuân thủ theo định hướng qui hoạch chung, đồng thời dựa vào hiện trạng mới khảo sát và quan điểm xây dựng, phát triển theo hướng bền vững lâu dài, dự kiến giải pháp kỹ thuật như sau:

- Hướng dốc: Khu vực san nền với nguyên tắc nước mặt tự chảy từ các khu đất ra các tuyến đường giao thông chung quanh. Diện tích nền trong các khu đất được san bốn mái dốc, và dốc ra các trục đường giao thông.

- Độ dốc san nền: $i = 0,4\%$.

- Cao độ san nền không chế theo cao độ chuẩn Quốc gia, đảm bảo kết nối phù hợp với cốt cao độ các tuyến đường giao thông hiện có xung quanh khu vực quy hoạch.

6.2. Giao thông:

- Đường giao thông:

+ Mặt cắt 1-1: 14,5,0 m (3,5+7,5+3,5).

+ Mặt cắt 2-2: 13,5 m (3,0+7,5+3,0)

+ Mặt cắt 3-3: 14,0 m (3,25+7,5+3,25).

- Bãi đỗ xe: Tổng số có 02 bãi đỗ xe nằm ở trong vực quy hoạch.

6.3. Thoát nước:

+ Nước thải: Được thu gom riêng vào hệ thống thoát nước thải bố trí xây gạch giữa 2 dãy nhà và cống tròn bê tông cốt thép dọc trên hè đường và được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải tập trung của xã. Trước mắt chưa xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung thì tạm thời được xử lý cục bộ tại khu vực, sau đó được đổ thải vào hệ thống thoát nước mặt của khu vực.

+ Nước mặt: Được thu vào hệ thống thoát nước mưa qua hệ thống hố ga hàm ếch, cống thoát nước mặt được thiết kế bằng cống tròn bê tông cốt thép. Hệ thống thoát nước được phân thành các lưu vực nhỏ thoát vào hệ thống thoát nước chung trong khu vực.

6.4. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước sạch đã được xây dựng tại xã Đại Lai để cấp nước cho toàn khu vực.

6.5. Cấp điện: Nguồn điện cấp cho sinh hoạt và chiếu sáng được cấp từ nguồn điện của 01 trạm biến áp xây dựng mới trong khu vực.

6.6. Hào kỹ thuật, cống cấp:

- Dọc theo hè đường giao thông và các nút giao cắt bố trí hào kỹ thuật, cống cấp để lắp đặt hệ thống điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc.....

- Hào kỹ thuật, cống cấp được đặt cách chỉ giới đường đỏ từ 1,0 m đến 1,5 m, đặt bên dưới lớp cát đệm và gạch lát hè đường.

6.7. Rác thải và vệ sinh môi trường: Đối với rác thải được thu gom tại các điểm trong khu vực và được chuyển về khu xử lý chung của toàn huyện.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án ĐTXD Khu nhà ở tái định cư và công trình công cộng tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình được phê duyệt:

1. Giao Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Nhân Thắng, các đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai và cắm mốc giới đồ án quy hoạch được phê duyệt đảm bảo theo quy định của pháp luật; quản lý quy hoạch và thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Giao các Phòng: Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên & MT huyện có trách nhiệm theo dõi việc quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các đơn vị: Văn phòng HĐND - UBND huyện; Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên & MT huyện; các ngành có liên quan; UBND xã Nhân Thắng căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Bắc Ninh;
- TT Huyện Ủy, HĐND huyện; (B/c)
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu VT *la*

TM.UBND HUYỆN GIA BÌNH
CHỦ TỊCH



Đặng Đình Mạch

