

Số: 85/QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 08 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Phú Ninh, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA BÌNH

Căn cứ các luật: 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 Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan 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 của Bộ Xây dựng 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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2019/BXD;

Căn cứ Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 07/7/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh Đồ án quy hoạch chung đô thị Gia Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 397/UBND-XDCB ngày 01/02/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giới thiệu địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Phú Ninh, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình;

Căn cứ Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 09/10/2019 của UBND huyện Gia Bình về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Phú Ninh, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình;

Xét Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 05/02/2021 của UBND thị trấn Gia Bình; Báo cáo thẩm định số 31/BCTĐ-KTHT ngày 08/02/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ



tầng huyện về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Phú Ninh, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Phú Ninh, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, vị trí và ranh giới quy hoạch:

1.1. Phạm vi: Nghiên cứu vai trò của các điểm dân cư trong phạm vi toàn thị trấn và ảnh hưởng trực tiếp của các khu vực lân cận.

1.2. Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Gia Bình.

1.3. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc tiếp giáp Khu nhà ở thị trấn Gia Bình 5,8 ha;

- Phía Tây và Đông tiếp giáp khu đất canh tác.

- Phía Nam tiếp giáp đường quy hoạch.

2. Mục tiêu, tính chất, chức năng sử dụng đất quy hoạch:

2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Gia Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu vực huyện Gia Bình.

- Đáp ứng nhu cầu về đất ở cho người dân trong thị trấn Gia Bình và các khu vực lân cận.

- 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 và Quy hoạch chung đô thị Gia Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050; 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 xây dựng hiện có liền kề trong khu vực.

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

2.2. Tính chất: Là khu dân cư ở đô thị với chức năng là đất ở đồng bộ về kết cấu hạ tầng.

3. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 41.903,7 m².

- Dân số: 556 người.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

- Đất ở.

- Đất công trình công cộng.

- Đất TĐTT, cây xanh.
- 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:

Tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu.

STT	Loại đất - Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số lô	Dân số (người)	Tỉ lệ (%)
1	Đất nhà ở	14.960,6				139	556	35,7
1,1	Nhà ở liền kề LK1	2.252,9	78-100	3-5	5	24	96	
1,2	Nhà ở liền kề LK2	2.172,3	84-100	3-5	5	24	96	
1,3	Nhà ở liền kề LK3	3.428,7	86-100	3-5	5	38	152	
1,4	Nhà ở liền kề LK4	1.712,8	96-100	3-5	5	19	76	
1,5	Nhà ở liền kề LK5	1.086,0	94-100	3-5	5	12	48	
1,6	Nhà ở liền kề LK6	1.091,8	88-100	3-5	5	12	48	
1,7	Nhà ở biệt thự BT	3.216,1	57-59	3	1.8	10	40	
2	Đất công cộng (NVH)	3.635,2	40		1.2	1		8,7
4	Đất TĐTT, cây xanh	3.334,5	5			1		8,0
5	Đất giao thông	19.317,2						46,0
5,1	Bãi đỗ xe	1.623,9				1		
5,2	Đường giao thông	17.693,3						
6	Đất HTKT	656,2						1,6
Tổng diện tích quy hoạch		41.903,7						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, nhà vườn, biệt thự.

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 14.960,6 m², chiếm 35,7% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất công trình công cộng: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 3.635,2 m², chiếm 8,7% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất TĐTT, cây xanh: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 3.334,5m², chiếm 8,0% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 19.317,2 m², chiếm 46,0% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 656,2 m², chiếm 1,6% 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, khu đất 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 đầu 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 thiết kế kiến trúc hiện đại, đồng bộ, màu sắc thống nhất cho từng dãy phố.

+ Nhà ở liền kề: Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hè đường +16cm, chiều cao nhà từ 3÷ 5 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m).

+ Nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự): Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hè đường +45cm, chiều cao nhà 3 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3 cao 3,3m).

+ Nhà ở 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 trục 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 quy 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: 14,5m (3,5+7,5+3,5).

+ Mặt cắt 2-2: 16,0m (4,25+7,5+4,25).

- Bãi đỗ xe: Tổng số có 01 bãi đỗ xe nằm ở khu trung tâm 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 thị trấn. 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 mặt và hệ thống mương tiêu hiện có trong khu vực.

6.4. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước sạch của thị trấn Gia Bình đã được xây dựng tại xã Lãng Ngâm 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 02 trạm biến áp xây dựng mới trong khu vực.

6.6. Công cấp kỹ thuật: Dọc theo vỉa hè đường giao thông và các nút giao cắt bố trí hệ thống công cấp kỹ thuật để lắp đặt hệ thống điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc.....

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

7. Đánh giá tác động môi trường: Thể hiện trong thuyết minh đồ án quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu nhà ở để đầu tư xây dựng tại thôn Phú Ninh, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình được phê duyệt, UBND thị trấn Gia Bình có trách nhiệm: Tổ chức và phối hợp các Phòng, Ban chuyên môn của huyện cắm mốc, xác định ranh giới quy hoạch trên thực địa, công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt; Thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý việc đầu tư xây dựng tuân thủ đúng quy hoạch, Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định này và các quy định hiện hành khác; Phối hợp với các dự án liên kề để xác định diện tích, ranh giới, đầu nối hạ tầng và chịu trách nhiệm về kết quả cuối cùng (nếu có sai sót vướng mắc phải báo cáo cấp có thẩm quyền để điều chỉnh và chỉ đạo kịp thời).

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, Phòng Nông nghiệp & PTNN huyện, UBND thị trấn Gia Bình, các ngành có liên quan 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. *u*

TM. UBND HUYỆN GIA BÌNH
CHỦ TỊCH



Đặng Đình Mạch