

Số: 550/QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 26 tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu
nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Lê Lợi,
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 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 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2019/BXD;

Căn cứ các quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: Số 05/2021/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; số 624/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 về việc phê duyệt Quy hoạch 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 Quyết định số 150/QĐ-UBND ngày 10/3/2021 của UBND huyện Gia Bình về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Lê Lợi, xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình.

Xét Tờ trình số 26/TTr-UBND ngày 01/4/2021 của UBND xã Nhân Thắng; Báo cáo thẩm định số 143/BCTĐ-KTHT ngày 25/5/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Lê Lợi, xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình,



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại thôn Lê Lợi, xã Nhân Thắng, 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 xã Nhân Thắng 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 xã Nhân Thắng.

1.3. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Tây Bắc tiếp giáp đường trung tâm xã.
- Phía Đông Bắc tiếp giáp đường quy hoạch.
- Phía Đông Nam tiếp giáp QL17.
- Phía Tây Nam tiếp giáp đường quy hoạch.

2. Mục tiêu, tính chất quy hoạch:

2.1. 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 cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đầu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu vực xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình.

- Đáp ứng nhu cầu về đất ở cho người dân trong xã Nhân Thắng 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; 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.

2.2. Tính chất: Là khu dân cư mới 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 9,92ha.
- Dân số: 1.372 người.

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

- Đất ở.
- Đất công trình công cộng.
- Đất cây xanh -TDTT.

- 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.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)			Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
			Tổng	Trong đó						
				Khu A	Khu B					
1	Đất nhà ở		31.245,6	22.038,8	9.206,8	77-100	3-5	343	1.372	31,5
2	Đất cây xanh	CX-TT	8.923,3	4.709,4	4.214,0	5	1			9,0
3	Đất công cộng		5.974,1	4.079,0	1.895,1					6,0
3.1	Đất trường mầm non	MN	4.079,0	4.079,0		40	1-3			
3.2	Đất nhà văn hóa	NVH	1.895,1		1.895,1	40	1-2			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		8.891,3	6.415,1	2.476,2					9,0
5	Đất giao thông		44.203,5	24.809,8	19.393,7					44,5
	TỔNG		99.237,8	62.052,0	37.185,8					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 liên kế, diện tích các lô điển hình chủ yếu là 90m². Tổng số 343 lô.

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 31.245,6m², chiếm 31,5% tổng diện tích đất quy hoạch. Trong đó:

+ Khu A: Quy mô diện tích quy hoạch là 22.038,8 m².

+ Khu B: Quy mô diện tích quy hoạch là 9.206,8 m².

- Đất cây xanh-TDĐT: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 8.923,3m², chiếm 9,0% tổng diện tích đất quy hoạch. Trong đó:

+ Khu A: Quy mô diện tích quy hoạch là 4.709,4 m².

+ Khu B: Quy mô diện tích quy hoạch là 4.214,0m².

- Đất công trình công cộng: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 5.974,1m², chiếm 6,0% tổng diện tích đất quy hoạch. Trong đó:

+ Khu A: Quy mô diện tích quy hoạch là 4.079,0m².

+ Khu B: Quy mô diện tích quy hoạch là 1.895,1m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 8.891,3m², chiếm 9,0% tổng diện tích đất quy hoạch. Trong đó:

+ Khu A: Quy mô diện tích quy hoạch là 6.415,1m².

+ Khu B: Quy mô diện tích quy hoạch là 2.476,2m².

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 44.203,5m², chiếm 44,5% tổng diện tích đất quy hoạch. Trong đó:

+ Khu A: Quy mô diện tích quy hoạch là 24.809,8m².

+ Khu B: Quy mô diện tích quy hoạch là 19.393,7m².

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 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: Cột nền nhà cao hơn so với cột hè đường +16cm, chiều cao nhà từ 3÷5 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 cao 3,6m; tầng 4,5 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 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 khống 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:

+ Mặt cắt 1-1: 53,0m.

+ Mặt cắt 2-2: 47,5m.

+ Mặt cắt 3-3: 16,0m.

+ Mặt cắt 4-4: 14,5m.

+ Mặt cắt 5-5: 40,0m.

- Bãi đỗ xe: Tổng số có 9 bãi đỗ xe nằm ở trong vực quy hoạch.

- Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa đường.

- Kết cấu hè đường: Gạch lát/nền cát đầm chặt/đất tự nhiên.

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 công 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, 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 tại đường trung tâm xã và QL17.

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 03 trạm biến áp xây dựng mới trong khu vực.

6.6. Hào kỹ thuật, công cấp:

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

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

6.7. Rác thải và vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom tại 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 dự án ĐTXD Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại thôn Lê Lợi, xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình được phê duyệt, UBND xã Nhân Thắng 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 xã Nhân Thắng, 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.

TM. UBND HUYỆN GIA BÌNH
CHỦ TỊCH



Đặng Đình Mạch