

Số: 48/QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 12 tháng 4 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu tái định cư ĐT.280 và đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng cơ sở hạ tầng nông thôn mới xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình**

**UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA BÌNH**

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
  - Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2013/QH13;
  - Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 05/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
  - Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 491/QĐ-TTg ngày 15/4/2009 về việc ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới; số 800/QĐ-TTg ngày 04/5/2010 về phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2010-2020;
  - Căn cứ Thông tư số 09/2010/TT-BXD ngày 4/8/2010 của Bộ xây dựng quy định việc lập nhiệm vụ, đồ án quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới;
  - Căn cứ Quyết định số 34/2015/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 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 các văn bản của UBND tỉnh Bắc Ninh số 769/UBND-XDCB ngày 23/3/2017; số 2823/UBND-XDCB ngày 06/10/2016 V/v khảo sát địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư ĐT.280 và đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng cơ sở hạ tầng nông thôn mới xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình;
  - Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Gia Bình số 1716/QĐ-UBND ngày 31/12/2011 về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Lãng Ngâm; số 162/QĐ-UBND ngày 29/9/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Lãng Ngâm;
- Xét Tờ trình số 27/TTr-DA ngày 30/3/2017 của BQL các dự án xây dựng huyện Gia Bình; Báo cáo số 54/BCTĐ-KTHT ngày 11/4/2017 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện V/v đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu tái định cư ĐT.280 và đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng cơ sở hạ tầng nông thôn mới xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu tái định cư ĐT.280 và đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng cơ sở hạ tầng nông thôn mới xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư ĐT.280 và đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng cơ sở hạ tầng nông thôn mới xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình.

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện, tỉnh.
- Cụ thể hoá chủ trương đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để tái định cư và đầu tư giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng nông thôn mới và di dân cư theo quy hoạch chung đã được phê duyệt của xã Lăng Ngâm.
- Làm tiền đề thuận lợi để triển khai các chương trình phát triển và các dự án đầu tư xây dựng. Đáp ứng nhu cầu về đất ở và dịch vụ cho người dân bị thu hồi đất làm các công trình phúc lợi, tạo đà thúc đẩy quá trình đô thị hoá ở nông thôn.
- Từng bước xây dựng kết cấu hạ tầng khu vực, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người dân.
- 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 mới phù hợp với sự phát triển chung của khu vực.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.
- Tạo nguồn vốn để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã.

### 3. Phạm vi, ranh giới lập qui hoạch

#### 3.1. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch:

Nghiên cứu vai trò của điểm dân cư mới trong phạm vi toàn xã và ảnh hưởng trực tiếp của các khu vực lân cận.

3.2. Ranh giới lập quy hoạch: Trên khu đất nằm ở phía Đông Bắc TL280 mới đoạn qua thôn An Quang, xã Lăng Ngâm, huyện Gia Bình

4. Tính chất: Là điểm dân cư nông thôn với chức năng đất ở.

5. Quy mô quy hoạch: Tổng diện tích quy hoạch 4,99ha.

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

- Đất ở:  $\geq 25$  m<sup>2</sup>/người;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật:  $\geq 5$  m<sup>2</sup>/người;
- Đất công cộng, dịch vụ:  $\geq 5$  m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh công cộng:  $\geq 2$  m<sup>2</sup>/người;
- Chỉ tiêu cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt: 80-120 lít/người/ngày.đêm
- Chỉ tiêu cấp điện:  $\geq 200$  KWh/người/năm; phụ tải  $\geq 150$  W/người
- Tầng cao xây dựng: Nhà liên kế từ 3-5 tầng;
- Mật độ xây dựng: Nhà liên kế từ 70-90%.

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

7.1. Cơ cấu sử dụng đất: Khu vực quy hoạch có tổng quy mô thiết kế khoảng 4,99ha, trong đó các loại đất được cân bằng theo bảng sau:

TT	Loại đất	Ký Hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)
1	Đất nhà ở	LK	20.407,70	40,84
2	Đất cây xanh, thể thao	CX-TT	5.641,23	11,29
2	Đất bãi đỗ xe	BX	987,55	1,98
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.741,88	3,49
4	Đất giao thông	GT	21.186,24	42,40
	<b>Tổng cộng</b>		<b>49.964,60</b>	<b>100,00</b>

7.2. 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 (90 - 120)m<sup>2</sup> tiếp giáp với đường giao thông.

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 20.407,70m<sup>2</sup>. Toàn bộ đất ở tại khu vực quy hoạch là đất ở liền kề, chiếm 40,840% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất cây xanh, thể thao: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 5.641,23m<sup>2</sup>, chiếm 11,29% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất bãi đỗ xe: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 987,55m<sup>2</sup>, chiếm 1,98% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.741,88m<sup>2</sup>, chiếm 3,49% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 21.186,24 m<sup>2</sup> chiếm 42,40% tổng diện tích đất quy hoạch.

### 7.3. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan

Khu nhà ở được tổ chức không gian quy hoạch các công trình chức năng theo các nội dung cụ thể sau:

- Tổ chức không gian quy hoạch toàn khu nhà ở theo các hình thái không gian quy hoạch nhà ở liền kề được tổ chức theo giải pháp ô cờ và nhóm ở tạo ra khu nhà ở như tuyến phố

+ Nhà ở liền kề: Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hè đường +16 cm, chiều cao nhà từ 3÷ 5 tầng, tầng 1 cao 3,9 m, các tầng còn lại cao 3,6m.

+ 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 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.

### 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. 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: Để giảm khối lượng đắp của các lô đất, chọn  $i = 0,4\%$ .

- Cao độ san nền không chế theo cao độ chuẩn Quốc gia.

### 8.2. Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại (TL280): 35m.

- Mạng lưới đường giao thông nội bộ có mặt cắt ngang: Mặt cắt 1-1: 17,0m = (5,0 + 7,0 + 5,0)m; mặt cắt 2-2: 15,0 m = (4,0m+7,0m+4,0m); mặt cắt 3-3: 16,0 m = (4,5m+7,0m+4,5m); mặt cắt 4-4: 16,0 m = (4,5m+7,0m+4,5m); mặt cắt 5-5: 15,0 m = (4,5m+7,0m+3,5m); mặt cắt 6-6: 7,0 m = (5,0m+2,0m); mặt cắt 7-7: 14,0 m = (3,5m+7,0m+3,5m).

### 8.3. Thoát nước:

Hệ thống thoát nước chung gồm nước thải và nước mặt. 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 ĐT.280 và mương tiêu trong khu vực. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được bố trí giữa 2 dãy nhà, sử dụng rãnh xây gạch đập nắp đan BTCT. Nước thải sau khi được thu gom sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mặt.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. Hào kỹ thuật:

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

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

8.7. Rác thải và vệ sinh môi trường: Đối với rác thải được thu gom và chuyển tới điểm tập kết trung chuyển rác thải của thôn An Quang và được xử lý theo qui trình chung của toàn huyện.

9. Quản lý qui hoạch: Thực hiện đúng Điều lệ quản lý xây dựng theo qui hoạch ban hành kèm theo Quyết định này và các qui định hiện hành khác có liên quan.

10. Kinh phí quy hoạch: Quy mô quy hoạch: 4,99ha.

- Chi phí lập đồ án QH: 4,99 ha x 11,7 triệu/ha =	58.383.000	đồng	(a)
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 12,8% x a =	7.473.000	đồng	(b)
- Thuế VAT: 10% ( a+b ) =	6.586.000	đồng	(c)
- Thẩm định đồ án quy hoạch: 11,2% x a =	6.539.000	đồng	(d)
- Quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch: 9,5% x a =	5.605.000	đồng	(e)
<b>Tổng kinh phí lập quy hoạch: a+b+c+d+e =</b>	<b>84.586.000</b>	<b>đồng</b>	<b>(T)</b>

*(tám mươi bốn triệu, năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng)*

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung đồ án quy hoạch chi tiết Khu tái định cư ĐT.280 và đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng cơ sở hạ tầng nông thôn mới xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình được phê duyệt, BQL các dự án xây dựng huyện Gia Bình có trách nhiệm phối hợp với các phòng, ban chuyên môn của huyện và UBND xã Lãng Ngâm tổ chức 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 qui hoạch ban hành kèm theo Quyết định này và các qui định hiện hành khác; phối hợp với các dự án liên kế để xác định diện tích, ranh giới, đấu 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, các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên & MT, Nông nghiệp & PTNN huyện; BQL các dự án xây dựng huyện Gia Bình các ngành có liên quan và UBND xã Lãng Ngâm 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;
- BQL dự án GT Bắc Ninh;
- Ban chỉ đạo XDNTM huyện;
- Lưu .

**TM. UBND HUYỆN GIA BÌNH**  
**CHỦ TỊCH**



**Lê Tuấn Hồng**