

Số: 2706/QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 16 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
Trung tâm xã Giang Sơn, huyện Gia Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA BÌNH

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 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 sửa đổi Nghị định 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: Số 624/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; 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;

Căn cứ Quyết định số 1983/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Giang Sơn, huyện Gia Bình;

Xét đề nghị của UBND xã Giang Sơn tại Tờ trình số 120/TTr-UBND ngày 28/8/2023, hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch do Công ty Cổ phần đầu tư và tư vấn Golden Land Việt Nam lập và Báo cáo thẩm định số 345/BCTĐ-KTHT ngày 16/10/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Giang Sơn, huyện Gia Bình với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Giang Sơn, huyện Gia Bình.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch

2.1. Vị trí: Khu vực quy hoạch nằm ở khu trung tâm xã cũ hiện nay.

2.2. Phạm vi ranh giới quy hoạch: Phía Bắc giáp khu quy hoạch đất ở mới và khu dân cư cũ thôn Tiêu Xá; Các phía còn lại giáp khu đất nông nghiệp (trồng lúa).

2.3. Quy mô quy hoạch

- Diện tích đã phê duyệt: 11,4ha.

- Diện tích sau điều chỉnh: 16,3ha.

3. Mục tiêu, tính chất quy hoạch

3.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Giang Sơn được phê duyệt.

- Nâng cấp, đầu tư xây dựng mới hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo chuẩn nông thôn mới nâng cao và kiểu mẫu.

- 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 ở nông thôn ngày càng khang trang hiện đại; thúc đẩy ngày càng phát triển để phù hợp với sự phát triển chung của huyện.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng hiện hành và Quy hoạch chung xây dựng xã Giang Sơn; 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.

3.2. Tính chất: Là trung tâm hành chính, chính trị; văn hoá-thể thao, y tế và giáo dục có kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

4.1. Cơ cấu và các chỉ tiêu sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu và các chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu.

TT	Ký hiệu	Loại Đất	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
1	CC	Đất công cộng	4.24	40			26.01
1.1	TSC	Trụ sở làm việc cấp xã (hội trường, công an-quân sự,...)	1.24	40	4	1.6	7.61
1.2	DYT	Trạm y tế	0.68	40	3	1.2	4.17
1.3	VH-TT	TTVH, TDTT xã	2.20	20	3	0.6	13.5
1.4	BĐ	Đất bưu điện	0.12	40	3		0.74
2	DGD	Đất giáo dục	4.06				24.91
2.1	MN	Trường mầm non TTX Giang Sơn	1.6	40	3	1.2	9.82
2.2	TH	Trường Tiểu học TTX Giang Sơn	1.24	40	4	1.6	7.61
2.3	THCS	Trường Trung học cơ sở TTX Giang Sơn	1.22	40	4	1.6	7.48
3	CVCX	Đất cây xanh	2.53	5	1	0.05	15.52
4	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.47				33.56
4.1	DGT	Đất giao thông	4.38				26.87
4.2	BĐX	Bãi đỗ xe	0.65	5	1	0.05	3.99
4.3	DTL	Đất thủy lợi	0.44				2.70
		Tổng	16.30				100.00

4.2 Phân khu chức năng: Phân khu chức năng chính, bao gồm: Khu trụ sở hành chính xã; các công trình công cộng; giáo dục; văn hoá, thể dục thể thao; cây xanh. 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.

- Đất công cộng: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 4,24ha, chiếm 26,01% tổng diện tích đất quy hoạch. Trong đó:

+ Đất trụ sở làm việc cấp xã: Giữ nguyên vị trí theo quy hoạch và điều chỉnh diện tích quy hoạch là 1,24ha, chiếm 7,61% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất trạm y tế xã: Giữ nguyên vị trí theo quy hoạch và điều chỉnh diện tích quy hoạch là 0,68ha, chiếm 4,17% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất trung tâm văn hóa, TDTT xã: Giữ nguyên vị trí theo quy hoạch và điều chỉnh diện tích quy hoạch là 2,20ha, chiếm 13,50% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất bưu chính viễn thông: Chuyển vị trí về phía Bắc khu trung tâm xã, diện tích quy hoạch là 0,12ha, chiếm 0,740% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giáo dục: Diện tích quy hoạch là 4,06ha, chiếm 24,91% tổng diện tích đất quy hoạch. Trong đó:

+ Trường Mầm non: Giữ nguyên vị trí theo quy hoạch và điều chỉnh diện tích quy hoạch là 1,60ha, chiếm 9,82% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Trường tiểu học: Giữ nguyên vị trí theo quy hoạch và điều chỉnh diện tích quy hoạch là 1,24ha, chiếm 7,61% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Trường THCS: Giữ nguyên vị trí theo quy hoạch và điều chỉnh diện tích quy hoạch là 1,22ha, chiếm 7,48% tổng diện tích đất quy hoạch;

- Đất cây xanh: Chuyển vị trí về phía Tây khu trung tâm xã và điều chỉnh diện tích quy hoạch là 2,53ha, chiếm 15,52% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 5,47ha, chiếm 33,56% tổng diện tích đất quy hoạch. Trong đó:

+ Đất giao thông: Diện tích quy hoạch là 4,38ha, chiếm 26,87% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất bãi đỗ xe: Bổ sung khu đất bãi đỗ xe, diện tích quy hoạch là 0,65ha, chiếm 3,99% tổng diện tích đất quy hoạch;

+ Đất thủy lợi (kênh tưới tiêu): Diện tích quy hoạch là 0,44ha, chiếm 2,70% tổng diện tích đất quy hoạch.

4.3. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Quy hoạch các khu chức năng cần đảm bảo tính hệ thống, kế thừa giữa các công trình trên hiện trạng và các công trình xây dựng mới. Mỗi công trình có một công năng và bố cục không gian riêng nhưng tất cả phải thoả mãn các tiêu chí: Thích dụng, hài hoà với thiên nhiên, thông thoáng, tận dụng tối đa ánh sáng thông gió tự nhiên và chú ý đến công tác thiết kế sân vườn.

- Từng khu chức năng của khu quy hoạch được bố trí phù hợp, đảm bảo yêu cầu về bán kính phục vụ của các công trình công cộng, công trình điểm nhân, dịch vụ, công viên cây xanh, tạo thuận lợi cho người dân tiếp cận; đảm bảo diện tích, mật độ xây dựng các công trình phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và tiêu chí nông thôn mới.

- Hệ thống giao thông hợp lý và an toàn, phù hợp quy định hiện hành, có định hướng cho sự phát triển bền vững hạ tầng về lâu dài sau này.

- Hình thức kiến trúc các công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở và các vật thể kiến trúc khác xây dựng trong khu trung tâm xã phải đảm bảo khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu của khu vực, vật liệu xây dựng và chiều cao công trình phải đáp ứng được điều kiện khí hậu hàng năm, tận dụng tối đa nguồn nguyên, vật liệu và nhân lực địa phương, có bản sắc kiến trúc phù hợp với người dân nông thôn thuần túy, kết hợp với kiến trúc hiện đại.

- Hình thức kiến trúc và màu sắc hoàn thiện công trình: Sử dụng gam màu sáng, tránh các màu quá sẫm, quá nóng; kết hợp giữa mảng miếng và hình khối kiến trúc để tạo kiểu dáng kiến trúc hiện đại.

- Đối với cây xanh cảnh quan: Các công trình kiến trúc đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có quy mô với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn. Cây xanh lựa chọn các loại cây phù hợp với khí hậu thổ nhưỡng của khu vực quy hoạch, phù hợp với chức năng của từng khu.

- Tầng cao công trình từ (1-4) tầng, tùy thuộc vào từng chức năng khu đất.
- Mật độ xây dựng từ (5-40)%, tùy thuộc vào từng chức năng khu đất.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. 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 xung quanh. Diện tích nền trong các khu đất được san bốn mái dốc, và dốc ra các trục đường giao thông. Cao độ san nền khống chế theo cao độ chuẩn Quốc gia.

- Cốt cao độ được khống chế từ +5,35m đến +5,75m. Độ dốc I= 0,5%.

5.2. Giao thông

- Đường giao thông: Hệ thống đường giao thông được quy hoạch đảm bảo giao thông thuận tiện, quy mô mặt cắt:

+ Mặt cắt 1-1: $27,0m = (3,25m+7,5m+0,5m+4,5m+0,5m+7,5+3,25m)$.

+ Mặt cắt 2-2: $22,5m = (6,0m+10,5m+6,0m)$.

+ Mặt cắt 3-3: $14,5m = (3,5m+7,5m+3,5m)$.

- Bãi đỗ xe: Khu trung tâm xã được bố trí 01 bãi đỗ xe tĩnh.

5.3. Thoát nước

- Hệ thống thoát nước mặt: 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, sau đó được thoát vào hệ thống mương tiêu trong khu vực.

- Hệ thống thoát nước thải: Được thiết kế riêng, bao gồm các tuyến cống thoát tự chảy, được thu gom tập trung về trạm xử lý và được xử lý đảm bảo đạt các yêu cầu xả thải, sau đó được thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực quy hoạch và xả thải ra hệ thống mương tiêu trong khu vực. Hiện nay chưa có nhà máy xử lý nước thải tập trung, trước mắt tạm thời đổ xả vào hệ thống thoát nước chung trong vực.

5.4. Cấp nước

- Nguồn nước được cấp từ trạm cấp nước đầu tư xây dựng ở xã Song Giang.

- Hệ thống đường ống cấp nước cho khu dự án được thiết kế dạng mạng vòng khép kín kết hợp với nhánh cụt.

- Mạng cấp nước được xây dựng vừa cấp nước sản xuất, sinh hoạt vừa cấp nước chữa cháy, hệ thống các trụ cứu hỏa được lắp đặt ngay trên các đường ống cấp nước chính.

- Ống sử dụng trong hệ thống là ống nhựa HDPE có đường kính ống từ D50-D110mm.

5.5. Cấp điện

- Nguồn dự kiến lấy từ lưới điện (10)22KV hiện có trong khu vực quy hoạch.

- Khu trung tâm xã sử dụng trạm biến áp ki ốt gồm 1 trạm 400KVA-22/0.4KV.

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

5.7. 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.

6. Các giải pháp bảo vệ môi trường: Thể hiện trong thuyết minh đồ án quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

7. Các dự án ưu tiên và giải pháp huy động nguồn lực

7.1. Dự án ưu tiên

- Xây dựng mới nhà văn hóa xã, khu thể dục, thể thao xã, công viên cây xanh;

- Cải tạo, nâng cấp các công trình hiện có (trạm y tế, các công trình trường học, giao thông,...).

- Xây dựng mới trụ sở làm việc, hội trường xã và các hạng mục phụ trợ.

7.2. Giải pháp huy động nguồn lực

- Ngân sách xã, đề nghị ngân sách tỉnh, huyện hỗ trợ và các nguồn vốn hợp pháp khác (nếu có);

- Đấu thầu, đấu giá quyền sử dụng đất các dự án có sử dụng đất để tạo vốn;

- Thu hút nguồn vốn đầu tư từ các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân vào các dự án xã hội hóa, hạ tầng kinh tế, hạ tầng kỹ thuật.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Giang Sơn, huyện Gia Bình được phê duyệt.

1. Giao UBND xã Giang Sơn có trách nhiệm tổ chức và phối hợp với các đơn vị có liên quan 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; xác định các dự án theo thứ tự cần ưu tiên để đầu tư xây dựng trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Giao các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường 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 và UBND huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện, UBND xã Giang Sơn, các ngành có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Bắc Ninh (b/c);
- TT. Huyện ủy, TT. HĐND huyện (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- CVP, các Phó CVP, Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đặng Đình Mạch