

Số: 1269/QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 29 tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Song Quỳnh, thị trấn Gia Bình, 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 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 quyết định số 1706/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND huyện Gia Bình V/v phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Song Quỳnh thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình;

Xét đề nghị của UBND thị trấn Gia Bình tại Tờ trình số 17/TTr-UBND ngày 15/5/2023 của UBND thị trấn Gia Bình về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Song Quỳnh, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình; hồ sơ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế kiến trúc Sông Cầu lập và Báo cáo thẩm định số 115/BCTĐ-KTHT ngày 17/5/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Song Quỳnh thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới:

1.1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Song Quỳnh thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình.

1.2. Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc thôn Song Quỳnh, thị trấn Gia Bình.

1.3. Ranh giới quy hoạch: Phía Nam tiếp giáp đường Cao Lỗ Vương kéo dài; các phía còn lại tiếp giáp khu dân cư thôn Song Quỳnh.

1.4. Quy mô lập quy hoạch:

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 35.000,0m².

- Dân số: 515 người.

2. Mục tiêu, tính chất 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.

- Đầu 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 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 ở đô thị với chức năng là đất ở, đồng bộ về kết cấu hạ tầng.

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

- Đất ở.

- Đất công trình công cộng (nhà văn hoá, thể dục thể thao).

- Đất cây xanh.

- Đất giao thông.

- Đất hạ tầng kỹ thuật.

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

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

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

| STT | Ký hiệu | Loại đất | Diện tích (m ²) | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số SĐĐ tối đa (lần) | Số lô | Dân số (người) | Tỉ lệ (%) |
|---------------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|------------|----------------|---------------|
| 1 | | Đất ở | 14.568,4 | | 3 | 2.70 | 143 | 515 | 41,62 |
| 1.1 | LK | Đất nhà ở liền kề | 8.318,6 | | 3 | 2.80 | 92 | 331 | |
| | LK1 | Đất nhà ở liền kề | 909,8 | 66-68.5 | 3 | 2,00 | 4 | 14 | |
| | LK2 | Đất nhà ở liền kề | 858,3 | 100 | 3 | 3,00 | 11 | 40 | |
| | LK3 | Đất nhà ở liền kề | 1.162,5 | 100 | 3 | 3,00 | 15 | 54 | |
| | LK4 | Đất nhà ở liền kề | 708,2 | 86-100 | 3 | 2,90 | 8 | 29 | |
| | LK5 | Đất nhà ở liền kề | 1.440,9 | 100 | 3 | 3,00 | 18 | 65 | |
| | LK6 | Đất nhà ở liền kề | 1.148,6 | 100 | 3 | 3,00 | 14 | 50 | |
| | LK7 | Đất nhà ở liền kề | 1.195,5 | 100 | 3 | 3,00 | 15 | 54 | |
| | LK8 | Đất nhà ở liền kề | 894,8 | 84-85.5 | 3 | 2,50 | 7 | 25 | |
| 1.2 | O | Đất ở đã giao | 6.249,8 | | 3 | 2.60 | 51 | 184 | |
| | O1 | Đất đã giao | 1.802,2 | 86-89 | 3 | 2,60 | 15 | 54 | |
| | O2 | Đất đã giao | 1.953,0 | 67-89 | 3 | 2,50 | 15 | 54 | |
| | O3 | Đất đã giao | 2.172,3 | 82,7-86 | 3 | 2,60 | 18 | 65 | |
| | O4 | Đất đã giao | 322,3 | 87,5-91 | 3 | 2,70 | 3 | 11 | |
| 2 | VH-TDĐT | Đất nhà văn hóa - TDĐT | 3.939,7 | 40 | 2 | 0,05 | | | 11,26 |
| 3 | CX | Đất cây xanh | 1.365,5 | 5 | 1 | 0,05 | | | 3,90 |
| 4 | | Đất giao thông | 14.065,9 | | | | | | 40,19 |
| 4.1 | P | Bãi đỗ xe | 1.789,3 | 5 | 1 | 0,05 | | | |
| 4.2 | | Đường giao thông | 12.276,6 | | | | | | |
| 5 | | Đất HTKT | 1.060,5 | | | | | | |
| 5.1 | | Đất rãnh thoát nước | 1.003,1 | | | | | | |
| 5.2 | CTR | Đất trạm trung chuyển rác thải | 57,4 | | | | | | |
| Tổng diện tích quy hoạch | | | 35.000,0 | | | | | | 100,00 |

4.2. Phương án cơ cấu: Hệ thống giao thông được thiết kế đảm bảo giao thông thông suốt và thuận tiện. Khu đất ở, chủ yếu bố trí các lô nhà ở liền kề. Tổng số lô đất ở là 143 lô (trong đó: Đất ở đã giao là 51 lô; đất ở mới là 92 lô).

- Đất ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 14.568,4m² (trong đó: đất ở liền kề là 8.318,6m²; đất nhà ở đã giao là 6.249,8m²) chiếm 42,62% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất văn hóa, thể dục thể thao: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 3.939,7m², chiếm 11,26% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất cây xanh: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.365,5m², chiếm 3,90% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông, bãi đỗ xe: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 14.065,9m², chiếm 40,19% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.060,5m², chiếm 3,03% tổng diện tích đất quy hoạch.

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

4.3.1 Phân khu chức năng chính, bao gồm: Khu nhà ở, công trình công cộng (văn hóa, TDTT), cây xanh, bãi đỗ xe. 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.

4.3.2 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 nhà.

+ Nhà ở liền kề: Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hè đường +20cm, chiều cao nhà 3 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 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 thâm cỏ, để tạo sự hài hoà với nội thất công trình và tổng thể không gian các tuyến đường. 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.

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.

- Độ dốc san nền: $I = 0,5\%$.

- Cốt cao độ được khống chế từ +3.20m đến + 3.50m.

- 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.

5.2. Giao thông:

- Đường giao thông:

+ Mặt cắt 1-1: 42,0m (8m + 10,5m + 5,0m + 10,5m + 8,0m);

+ Mặt cắt 2-2: 14,5m (3,5m + 7,5m + 3,5m);

+ Mặt cắt 3-3: 7,5m (1,5m + 6,0m);

+ Mặt cắt 4-4: 9,0m (1,5m + 7,5m);

+ Mặt cắt 5-5: 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m);

+ Mặt cắt 6-6: 10,0m (2,5m + 5,0m + 2,5m);

- Bãi đỗ xe: Bố trí 01 bãi đỗ xe nằm trong khu vực quy hoạch.

5.3. Thoát nước:

+ Nước thải: Được thu gom riêng vào hệ thống thoát nước thải bố trí giữa 2 dãy nhà và công dọc trên hè đường. 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, công thoát nước mặt được thiết kế bằng công 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. 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.....

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

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Song Quỳnh, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình được phê duyệt:

1. Giao UBND thị trấn Gia Bình 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.

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 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 (b/c);
- TT. Huyện ủy, 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