

Số: 68/QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 02 tháng 4 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA BÌNH

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2013/QH13;
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
 - Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
 - Căn cứ Thông tư 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;
 - Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: Số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; số 248/QĐ-UBND ngày 10/5/2016 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Nhân Thắng, huyện Gia Bình đến năm 2030 tầm nhìn đến 2050; số 485/QĐ-UBND ngày 19/9/2017 về việc phê duyệt Đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm đô thị Nhân Thắng, huyện Gia Bình;
 - Căn cứ văn bản số 4183/UBND-XDCB ngày 31/10/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giới thiệu địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình;
 - Căn cứ Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 15/02/2019 của UBND huyện Gia Bình về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình;
- Xét Tờ trình số 02/TTr-UBND ngày 18/02/2019 của UBND xã Nhân Thắng; Báo cáo thẩm định số 64/BCTĐ-KTHT ngày 01/4/2019 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại 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 Bắc giáp QL17;
- Phía Tây giáp đường TL285 quy hoạch mới;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch mới;
- Phía Đông giáp khu dân cư thôn Khoái Khê.

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

- Đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu vực xã Nhân Thắng.

- 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, Quy hoạch chung đô thị Nhân Thắng đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 và Quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị Nhân Thắng, tỷ lệ 1/2.000; khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực lân cận, đảm bảo 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.

2.2. Tính chất: Là khu dân cư mới ở đô thị với chức năng là đất ở.

2.3. Chức năng sử dụng đất:

- Đất ở;
- Đất công trình công cộng;
- Đất thương mại, dịch vụ;
- Đất giao thông;
- Đất hạ tầng kỹ thuật;
- Đất cây xanh.

3. Quy mô quy hoạch: Tổng diện tích đất quy hoạch 19.659,11 m².

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.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở		7.862,20	86		75	40,0
1.1	Đất nhà ở liền kề (khu A)	LK-A	3.043,70	86	3-5	34	

1.2	Đất nhà ở liền kề (khu B)	LK-B	1.304,30	80-86	3-5	14	
1.3	Đất nhà ở liền kề (khu C)	LK-C	1.846,50	86	3-5	21	
1.4	Đất nhà ở biệt thự	BT	1.667,70	60	1-3	6	
2	Đất thương mại - dịch vụ	TMDV	1.124,30	70	7		5,7
3	Đất nhà văn hóa - TT	VH-TT	1.101,01	40	2		5,6
4	Đất cây xanh	CX	1.744,88				8,9
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.073,87				5,5
6	Đất giao thông		6.752,85				34,3
TỔNG			19.659,11				100,00

4.2. 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 85m². Nhà ở biệt thự, diện tích các lô điển hình chủ yếu là 272m².

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 7.862,20m², chiếm 40,0% tổng diện tích đất quy hoạch;

- Đất thương mại - dịch vụ: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.124,30m², chiếm 5,7% tổng diện tích đất quy hoạch;

- Đất nhà văn hóa - TT: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.101,01m², chiếm 5,6% tổng diện tích đất quy hoạch;

- Đất cây xanh: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.744,88m², chiếm 8,9% tổng diện tích đất quy hoạch;

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.073,87m², chiếm 5,5% tổng diện tích đất quy hoạch;

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 6.752,85m² chiếm 34,3% tổng diện tích đất quy hoạch.

4.3. 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, nhà văn hóa-thể dục thể thao, thương mại-dịch vụ 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 3,0m).

+ Nhà ở riêng lẻ (biệt thự): Cốt nền nhà cao hơn so với cốt mặt hè đường hoàn thiện +0,45m; chiều cao nhà từ 1÷ 3 tầng, (tầng 1 cao 3,6m; tầng 2,3 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 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.

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: 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, đảm bảo kết nối phù hợp với cốt cao độ các tuyến đường giao thông hiện có xung quanh khu vực quy hoạch.

7.2. Giao thông:

- Mặt cắt 1-1: 40,0m (5,0+14,0+2,0+14,0+5,0).

- Mặt cắt 2-2: 16,5m (4,5+7,5+4,5).

- Mặt cắt 3-3: 15,0m (9,0+6,0).

- Kết cấu mặt: Bê tông nhựa đường.

- Kết cấu hè đường: Gạch Block tự chèn/Cát vàng gia cố xi măng/Nền cát đầm chặt/Đất tự nhiên.

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

5.4. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước sạch của xã Đại Lai đã được xây dựng 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. Cống cấp kỹ thuật:

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

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

5.7. 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 Khoái Khê và được chuyển về khu xử lý chung của toàn huyện.

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

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Được lập và phê duyệt kèm theo Quyết định này.

8. Kinh phí quy hoạch: Quy mô quy hoạch: 1,98ha.

Tổng kinh phí lập quy hoạch:

165.242.000 đồng

(một trăm sáu mươi lăm triệu, hai trăm bốn mươi hai nghìn đồng)

Trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch:	111.342.000 đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	15.699.000 đồng
- Thuế VAT:	12.704.000 đồng
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	13.695.000 đồng
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:	11.802.000 đồng

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình được phê duyệt, UBND xã Nhân Thắng có trách nhiệm: Tổ chức và phối hợp với 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).

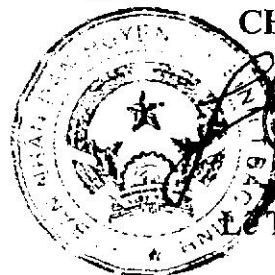
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các đơn vị: Văn phòng HĐND - UBND huyện; các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên & MT, Nông nghiệp & PTNN; UBND xã Nhân Thắng; các ngành có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /

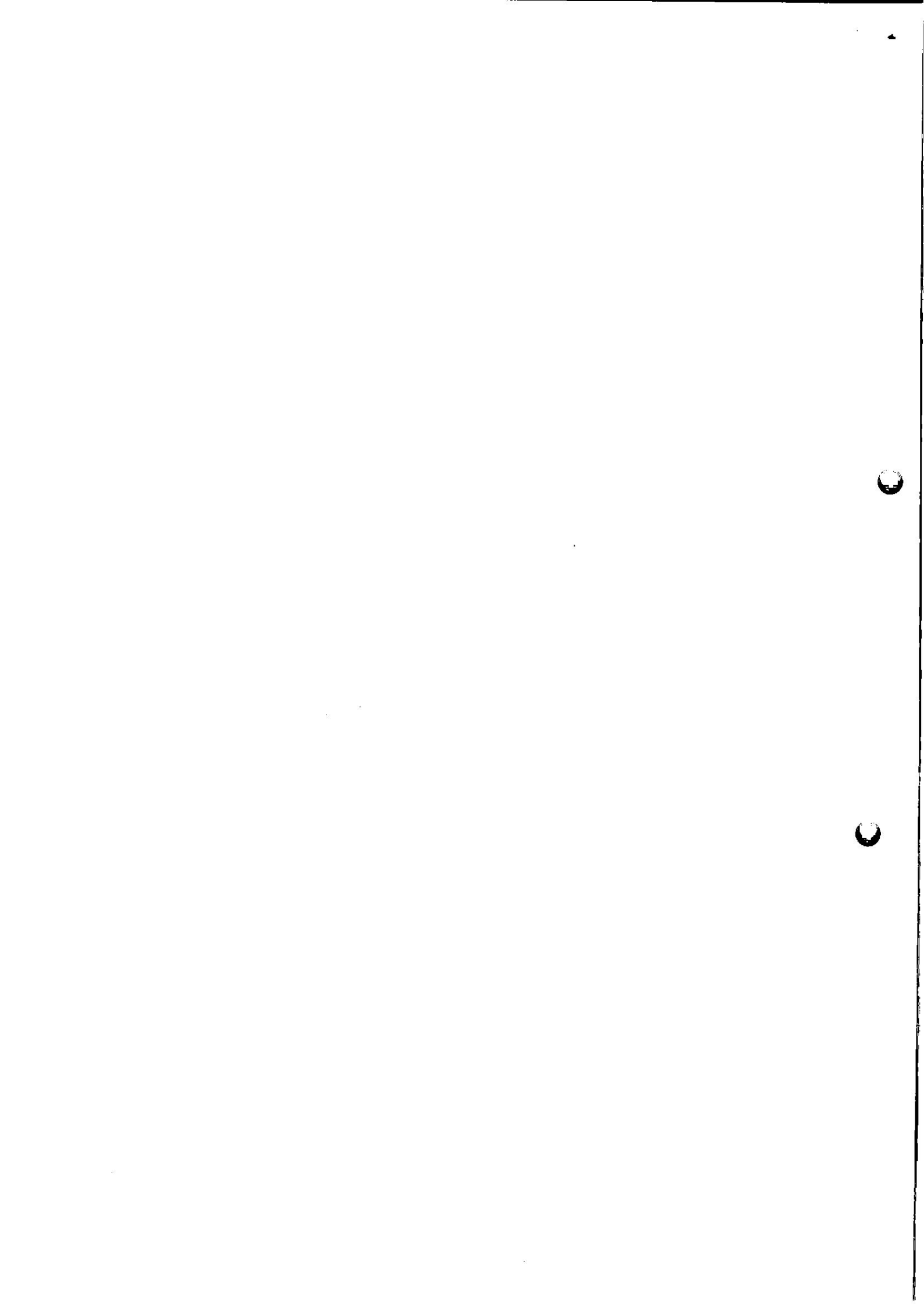
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Bắc Ninh;
- TT Huyện Ủy, HĐND huyện; (B/C)
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu.

TM. UBND HUYỆN GIA BÌNH
CHỦ TỊCH



Lê Tuấn Hồng



ĐIỀU LỆ
QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500 KHU NHÀ Ở ĐẤU GIÁ QSDĐ TẠO VỐN TẠI
XÃ NHÂN THẮNG, HUYỆN GIA BÌNH

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2019
của UBND huyện Gia Bình)*

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Điều lệ này quy định việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình đã được UBND huyện Gia Bình phê duyệt tại Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2018.

Điều 2. Ngoài những nội dung trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi điều lệ này phải do cơ quan có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết.

Điều 4. UBND huyện Gia Bình thống nhất quản lý việc xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Gia Bình là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện theo dõi việc quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt. UBND xã Nhân Thắng quản lý trật tự xây dựng theo đúng quy định hiện hành tổ chức thực hiện xây dựng theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt.

Chương II
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Phạm vi, vị trí, quy mô quy hoạch

1. Phạm vi lập quy hoạch chi tiết: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Nhân Thắng.

2. Vị trí, ranh giới khu đất lập quy hoạch chi tiết: Trên khu đất nằm ở phía Tây thôn Khoái Khê, xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình.

3. Quy mô quy hoạch: 1,97ha, gồm: Các khu chức năng sau:

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở		7.862,20	86		75	40,0
1.1	Đất nhà ở liền kề (khu A)	LK-A	3.043,70	86	3-5	34	

1.2	Đất nhà ở liền kề (khu B)	LK-B	1.304,30	86	3-5	14	
1.3	Đất nhà ở liền kề (khu C)	LK-C	1.846,50	86	3-5	21	
1.4	Đất nhà ở biệt thự	BT	1.667,70	60	1-3	6	
2	Đất thương mại - dịch vụ	TMDV	1.124,30	50	7		5,7
3	Đất nhà văn hóa - TT	VH-TT	1.101,01	50	2		5,6
4	Đất cây xanh	CX	1.744,88				8,9
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.073,87				5,5
6	Đất giao thông		6.752,85				34,3
TỔNG			19.659,11				100,00

Điều 6: Quản lý quy hoạch.

1. Khu nhà ở: Có tổng quy mô diện tích quy hoạch là 7.862,20 m², chiếm 40,0% tổng diện tích đất quy hoạch.

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất và một số tiêu chuẩn kiến trúc khu nhà ở:

- 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 3,0m).

- Nhà ở riêng lẻ (biệt thự): Cốt nền nhà cao hơn so với cốt mặt hè đường hoàn thiện +0,45m; chiều cao nhà từ 1÷ 3 tầng, (tầng 1 cao 3,6m; tầng 2,3 cao 3,3m);

- Nhà ở được xác định giới hạn theo chỉ giới đường đỏ và mức độ mở rộng chỉ giới xây dựng.

- Chiều cao tầng, cốt nền nhà, khoảng lùi, mái dốc, độ đua ban công, hình dáng kiến trúc theo bản vẽ thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch của từng khu vực.

- Các công trình trong khu ở được xây dựng với kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hoà. Từng nhóm tuyến phố được sử dụng chung một tông màu, lấy gam màu chủ đạo cho toàn khu là màu sáng, chỉ sử dụng màu đậm để tạo điểm nhấn.

b) Yêu cầu chung về xây dựng đối với các công trình nhà ở: Tất cả các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch phải thực hiện xây dựng theo đúng quy hoạch và theo bản vẽ thiết kế đô thị được phê duyệt.

2. Đất cây xanh: Khu cây xanh, bãi đỗ xe được bố trí tại các khu vực tiếp giáp với các dãy nhà. Khai thác tối đa cảnh quan của các khu cây xanh, tạo không gian thoáng cho khu ở và sinh hoạt thể dục thể thao ngoài trời của người dân trong khu vực.

3. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

Chương III PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM

Điều 7. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Gia Bình là cơ quan quản lý xây dựng trong khu vực, chịu trách nhiệm theo dõi việc đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng của chủ đầu tư theo đúng Điều lệ quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành.

Điều 8. UBND xã Nhân Thắng có trách nhiệm theo dõi, quản lý trực tiếp và kiểm tra trật tự xây dựng, xử lý kịp thời những trường hợp xây dựng sai quy hoạch, sai thiết kế đô thị đã được duyệt theo thẩm quyền; phối hợp với các Phòng chuyên môn thuộc UBND huyện Gia Bình và các đơn vị có liên quan báo cáo UBND huyện Gia Bình về

những sai phạm, vướng mắc trong quá trình thực hiện để kịp thời xử lý.

Điều 9. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện phối hợp với các cơ quan chức năng huyện và UBND xã Nhân Thắng trong công tác quản lý quy hoạch theo quy định của pháp luật.

Chương IV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Điều lệ này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

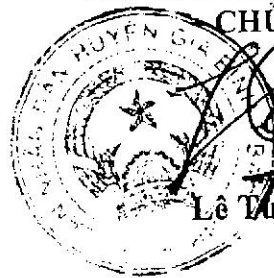
Điều 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ vào Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình được duyệt và các quy định cụ thể của Điều lệ này để hướng dẫn việc thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

Điều 12. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Điều lệ này tùy theo mức độ sẽ xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thường thiệt hại về vật chất hoặc truy tố trước pháp luật.

Điều 13. Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhân Thắng, huyện Gia Bình và bản Điều lệ này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

- Sở Xây dựng Bắc Ninh;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện;
- UBND xã Nhân Thắng. *l.c*

TM. UBND HUYỆN GIA BÌNH
CHỦ TỊCH



[Handwritten Signature]
Lê Tuấn Hồng

