

Số: 227/QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 28 tháng 11 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để bán của
Công ty Cổ phần Trần Sơn tại xã Đại Lai, huyện Gia Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA BÌNH

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/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 Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng xã nông thôn; 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 Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 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 văn bản số 3441/UBND-TNMT ngày 04/10/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đang thuê sang xây dựng khu nhà ở để bán của Công ty Cổ phần Trần Sơn tại huyện Gia Bình;
- Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Gia Bình số 1603/QĐ-UBND ngày 19/12/2011 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Đại Lai; số 184/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Đại Lai;
- Căn cứ Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 31/10/2017 của UBND huyện Gia Bình về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để bán của Công ty Cổ phần Trần Sơn tại xã Đại Lai, huyện Gia Bình;
- Căn cứ văn bản số 718/SXD-QH ngày 28/11/2017 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để bán của Công ty Cổ phần Trần Sơn tại xã Đại Lai, huyện Gia Bình;

Xét Tờ trình số 36/TTr-DA ngày 21/11/2017 của Công ty Cổ phần Trần Sơn; Báo cáo số 132/BCTĐ-KTHT ngày 28/11/2017 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện V/v thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để bán của Công ty Cổ phần Trần Sơn tại xã Đại Lai, huyện Gia Bình,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để bán của Công ty Cổ phần Trần Sơn tại xã Đại Lai, huyện Gia Bình với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để bán của Công ty Cổ phần Trần Sơn tại xã

Đại Lai, huyện Gia Bình.

2. Phạm vi, vị trí, ranh giới quy hoạch:

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

2.2. Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đại Lai.

2.3. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Đông Bắc: Giáp đường tỉnh 285.

- Phía Tây Bắc: Giáp đường GTNT thôn Ấp Lai.

- Các phía còn lại: Giáp đất canh tác thôn Phương Triện.

3. Mục tiêu, tính chất của đồ án:

3.1 Mục tiêu:

- Chuyển đổi hình thức kinh doanh, sản xuất theo lộ trình của tỉnh về sản xuất vật liệu không nung để phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Cụ thể hoá chủ trương của tỉnh cho phép Công ty Cổ phần Trần Sơn chuyển mục đích sử dụng từ đất xây dựng sản xuất gạch đất nung sang đất xây dựng Khu nhà ở để bán.

- Đáp ứng nhu cầu về đất ở cho người dân và tạo đà thúc đẩy quá trình đô thị hoá ở nông thôn.

- 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.

3.2. Tính chất: Là khu dân cư ở nông thôn với chức năng là đất ở.

4. Quy mô quy hoạch: Tổng diện tích đất quy hoạch 44.956,5m².

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

- Đất ở: ≥ 25 m²/người;

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: ≥ 5 m²/người;

- Đất công cộng, dịch vụ: ≥ 5 m²/người;

- Đất cây xanh công cộng: ≥ 2 m²/người;

- Chỉ tiêu cấp nước cho nhu cầu sinh hoạt: 80-120 lít/người/ngày.đêm

- Chỉ tiêu cấp điện: ≥ 200 KWh/người/năm; phụ tải ≥ 150 W/người

- Tầng cao xây dựng: Nhà liên kế từ 3-5 tầng; nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự): 1-3 tầng.

- Mật độ xây dựng: Nhà liên kế từ (60-80)%; nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự): (65 - 80)%.

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

6.1. Cơ cấu sử dụng đất:

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

STT	Kí hiệu	Loại đất	Mật độ XD (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ
1	DVCC	Đất dịch vụ công cộng	40	3.178,89	7,07			
	DVCC	Đất dịch vụ công cộng	40	3.178,89		1	1-3	0,80
2	CX-P	Đất cây xanh - Bãi đỗ xe		4.456,99	9,91	4		
	CX1	Đất cây xanh vườn hoa + P	15	3.170,43		1		
	CX2	Đất cây xanh vườn hoa	5	950,30		1		

	CX3	Đất cây xanh vườn hoa	0	168,67		1		
	CX4	Đất cây xanh vườn hoa	0	167,59		1		
3	LK-NV	Đất nhà ở		21.927,09	48,77	148		
	LK1	Đất nhà ở liên kế	60-78	6.375,34		36	3-5	2,40
	LK2	Đất nhà ở liên kế	79	2.396,97		22	3-5	3,16
	LK3	Đất nhà ở liên kế	79	1.766,60		16	3-5	3,16
	NV1	Đất nhà ở riêng lẻ (Nhà vườn, Biệt thự...)	68	3.569,32		16	1-3	2,04
	NV2	Đất nhà ở riêng lẻ (Nhà vườn, biệt thự...)	76	3.269,20		24	1-3	2,28
	NV3	Đất nhà ở riêng lẻ (Nhà vườn, biệt thự...)	76	3.269,20		24	1-3	2,28
	NV4	Đất nhà ở riêng lẻ (Nhà vườn, biệt thự...)	78	1.280,46		10	1-3	2,34
4		Đất HTKT (rãnh thoát nước sau nhà)		1.034,38	2,30	6		
5		Đất giao thông		14.359,10	31,94			
Tổng diện tích ranh giới lập Quy hoạch				44.956,45	100,00			

6.2. 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 (90 -100)m²; nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự), diện tích các lô điển hình là (132-275)m².

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 21.927,09m², chiếm 48,77% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất cây xanh: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 4.456,99m², chiếm 9,91% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.034,38m², chiếm 2,30% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 14.359,10m² chiếm 31,94% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất công trình dịch vụ: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 3.178,89m² chiếm 7,07% tổng diện tích đất quy hoạch.

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

- Tổ chức không gian quy hoạch toàn khu nhà ở theo các hình thái không gian quy hoạch nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự) được tổ chức theo giải pháp ô cờ và nhóm ở tạo ra khu nhà ở như tuyến phố

+ Nhà ở liên kế: 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 3,3m).

+ nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự): Cốt nền so với mặt hè hoàn thiện là 0,45m, chiều cao nhà từ 1÷ 3 tầng, (tầng 1 cao 3,6m; tầng 2,3 cao 3,3m; mái cao 2,7m);

+ 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.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. 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 khống chế theo cao độ chuẩn Quốc gia.

7.2. Giao thông: Mặt cắt 1-1: 27,0m = (6,0+15,0+6,0)m; mặt cắt 2-2: 21,0m = (3,5+5,0+4,0+5,0+3,5)m; mặt cắt 3-3: 16,5m = (4,5+7,5+4,5)m; mặt cắt 4-4: 15,5m = (4,0+7,5+4,0); mặt cắt 5-5: 14,5m = (3,5+7,5+3,5); mặt cắt 6-6: 13,0 m = (2,0+7,5+3,5).

- Kết cấu mặt: Đường nội bộ (mặt đường bê tông).

- Kết cấu hè đường: (Gạch Block xi măng tự chèn/Cát vàng gia cố xi măng 6%, dày 5 cm/Nền cát đầm chặt $K = 0,95$ /Đất tự nhiên).

7.3. 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 đậy nắp đan BTCT. Nước thải sau khi được thu gom sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mặt.

7.4. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước sạch của xã Đại Lai đã được xây dựng tại xã để cấp nước cho toàn khu vực.

7.5. 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. Hào kỹ thuật, cống bê:

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

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

7.6. 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 các thôn và được xử lý theo qui trình chung của toàn huyện.

8. 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.

9. Kinh phí quy hoạch: Quy mô quy hoạch: 4,5ha.

- Chi phí lập đồ án QH: 4,5 ha x 12,4 triệu/ha =	55.800.000	đồng	(a)
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 14,1% x a =	7.867.800	đồng	(b)
- Thuế VAT: 10% (a+b) =	6.366.700	đồng	(c)
- Thẩm định đồ án quy hoạch: 12,3% x a =	6.863.400	đồng	(d)

- Quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch: $10,6\% \times a = 5.914.800$ đồng (e)
Tổng kinh phí lập quy hoạch: $a+b+c+d+e = 82.813.000$ đồng (T)
(tám mươi hai triệu tám trăm mười ba nghìn đồng chẵn)

Điều 2. Trên cơ sở nội dung đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để bán của Công ty Cổ phần Trần Sơn tại xã Đại Lai, huyện Gia Bình được phê duyệt, Công ty Cổ phần Trần Sơn có trách nhiệm tổ chức và phối hợp với UBND xã Đại Lai, 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 qui hoạch ban hành kèm theo Quyết định này và các qui định hiện hành khác; phối hợp với các dự án liên kề 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; Công ty Cổ phần Trần Sơn; các ngành có liên quan và UBND xã Đại Lai 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;
- Ban chỉ đạo XDNTM huyện;
- Lưu .

TM. UBND HUYỆN GIA BÌNH
CHỦ TỊCH



Lê Tuấn Hồng