

Số: /QĐ-UBND Lương Tài, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết
Khu nhà ở, cây xanh, bãi đỗ xe tại thôn Cáp Trên và thôn Cáp Hạ,
xã Trung Khê, huyện Lương Tài (Khu số 2)**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LƯƠNG TÀI

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 và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

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 ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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 Văn bản số 3477/UBND-XDCB ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giới thiệu địa điểm để tổ chức lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở, cây xanh, bãi đỗ xe tại thôn Cáp Trên và thôn Cáp Hạ, xã Trung Khê, huyện Lương Tài (Khu số 2);

Căn cứ Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 20/5/2020 của UBND huyện Lương Tài về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Trung Khê, huyện Lương Tài;

Căn cứ Văn bản số 1408/UBND-XDCB ngày 09/10/2023 của UBND huyện Lương Tài về việc giao tổ chức lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở, cây xanh, bãi đỗ xe tại thôn Cáp Trên và thôn Cáp Hạ, xã Trung Khê, huyện Lương Tài (Khu số 2);

Căn cứ Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của UBND huyện Lương Tài về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, cây xanh, bãi đỗ xe tại thôn Cáp Trên và thôn Cáp Hạ, xã Trung Khê, huyện Lương Tài (Khu số 2);

Căn cứ các Văn bản tham gia ý kiến: Số 1294/SXD-QH ngày 18/6/2024 của Sở Xây dựng Bắc Ninh; số 1062/SNN-QLXD ngày 21/6/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Bắc Ninh;

Căn cứ Nghị quyết số 45/NQ-TTHĐND ngày 19/4/2024 của Thường trực HĐND xã Trung Khê về việc thông qua đề án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, cây xanh, bãi đỗ xe tại thôn Cáp Trên và thôn Cáp Hạ, xã Trung Khê, huyện Lương Tài (Khu số 2);

Căn cứ Nghị quyết số 52/NQ-HĐND ngày 30/7/2024 của HĐND xã Trung Khê về việc thông qua chi phí lập quy hoạch, hồ sơ đề án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, cây xanh, bãi đỗ xe tại thôn Cáp Trên và thôn Cáp Hạ, xã Trung Khê, huyện Lương Tài (Khu số 2) và bổ sung dự án vào kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Thông báo của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND huyện Lương Tài số 391/TB-HĐTĐ ngày 22/7/2024;

Xét đề nghị của UBND xã Trung Khê tại Tờ trình số 50/TTr-UBND ngày 09/8/2024; Báo cáo thẩm định số 37/BCTĐ-KTHT ngày 19/8/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, cây xanh, bãi đỗ xe tại thôn Cáp Trên và thôn Cáp Hạ, xã Trung Khê, huyện Lương Tài (Khu số 2) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, cây xanh, bãi đỗ xe tại thôn Cáp Trên và thôn Cáp Hạ, xã Trung Khê, huyện Lương Tài (Khu số 2).

2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch thuộc thôn Cáp Trên và thôn Cáp Hạ, xã Trung Khê, huyện Lương Tài, có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường ĐH.11 quy hoạch;

- Phía Nam giáp đất công cộng (đất chùa, VH-TT thôn Cáp Hạ, đất trạm cấp nước sạch);

- Phía Đông giáp đê hữu sông Thái Bình;

- Phía Tây giáp đường giao thông và kênh cấp 1.

3. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích: Khoảng 4,52ha;

- Quy mô dân số: Khoảng 699 người.

4. Mục tiêu, tính chất:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Trung Khê được UBND huyện Lương Tài phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 20/5/2020;

- Bố trí các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cư dân khu vực; hình thành nhóm nhà ở đáp ứng nhu cầu ở ngày càng cao của người dân với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại đầu nối hợp lý với khu vực xung quanh;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu nhà ở		38.447,4	100,0
1	Đất ở	LK	14.962,8	38,92
2	Đất cây xanh	CX-KO	2.632,0	6,84
3	Đất cây xanh cách ly	CX-CL	1.172,4	3,05
4	Bãi đỗ xe	P-KO	1.772,3	4,61
5	Đất HTKT	HTKT	2.286,4	5,95
6	Đất giao thông	GT	15.621,5	40,63
II	Khu cây xanh, bãi đỗ xe		6.819,3	
1	Bãi đỗ xe tập chung	P-ĐT	1.790,2	
2	Đất cây xanh tập chung	CX-ĐT	3.728,0	
3	Đất giao thông	GT	1.301,1	
	TỔNG CỘNG (I+II)		45.266,7	

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Bố trí các dãy nhà ở liền kề bám sát mặt đường, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe,...nằm xen kẽ giữa các lõi dân cư, mang lại tiện ích và đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư khu vực.

Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan chính khu dân cư được cơ bản xác định theo các khu vực trọng điểm bao gồm:

- Nhà liền kề được xác định theo giới hạn chỉ giới đường đỏ và mức độ mở rộng chỉ giới xây dựng. Không gian chiều cao công trình không vượt quá chiều cao cho phép làm ảnh hưởng đến không gian các khu dân cư lân cận truyền thống của nhà ở nông thôn.

- Tổ chức phối kết hợp không gian kiến trúc với không gian xanh, các khu cây xanh vỉa hè, cây xanh công viên...

- Các chỉ tiêu quản lý hướng dẫn xây dựng, tổ chức cảnh quan được quy định cụ thể như sau:

- + Kiến trúc công trình chủ yếu là nhà ở. Tầng cao tối đa của các công trình là 5 tầng, tối thiểu là 3 tầng; màu sắc, cao độ ban công và các tầng nhà phải thống nhất và giống nhau;

- + Đối với từng nhóm nhà ở chia lô đều phải tuân thủ nguyên tắc tạo được các tuyến phố có tính thẩm mỹ cao, cảnh quan đẹp. Tổ hợp các lô đất xây dựng công trình nhà ở liên kế tạo thành khối cao từ 3-5 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3,4,5, cao 3,3m; tum mái cao không quá 1,8m);

- + Cốt nền nhà ở liền kề so với mặt hè hoàn thiện tối đa 0,2m;

- + Không sử dụng vật liệu và biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Về hệ thống đường ống: Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải theo hệ thống cống, ống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước chung khu nhà ở;

- Mỗi ngôi nhà phải lắp đặt bể tự hoại để xử lý nước thải của khu vệ sinh trước khi thải vào vào hệ thống thoát nước chung. Toàn bộ hệ thống thoát nước thải phải đặt ngầm;

- Hệ thống thoát nước mưa trên mái được thu gom qua các phễu thu chảy đến các ống đứng, nối vào hệ thống thoát nước của nhà. Hệ thống ống đứng không được phép rò rỉ và phải bố trí không ảnh hưởng đến mỹ quan kiến trúc. Ống thoát nước mưa, máng xối không được phép xả nước sang ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà liền kề.

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Thiết kế san nền các lô đất được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông xung quanh theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, hướng dốc từ trong lô đất ra các đường giao thông xung quanh. Độ dốc san nền $i \geq 0,5\%$ để đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Nước mặt được thu vào hệ thống thoát nước mưa qua hệ thống hồ ga trên hè, cống thoát nước mặt được thiết kế bằng cống tròn bê tông cốt thép đường kính D600-D1200.

7.2. Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt A-A (Đường ĐH.11): $(10m+15m+10m+15m+10m) = 60m$. Dự án có 10m vỉa hè tuyến đường ĐH-11 nằm trong ranh giới. Để có đường giao thông tiếp cận dự án, trước mặt triển khai làm đường tạm trên vỉa hè với mặt cắt $(3,0m+5,5m+1,5m) = 10m$.

- Mặt cắt 3-3: $(4m+7,5m+4m) = 15,5m$.

- Mặt cắt 1-1: $(3m+7,5m+3m) = 13,5m$.

- Mặt cắt 2-2: $(1,5m+7,5m+3m) = 12,0m$.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước sạch của khu vực. Đường ống cấp nước cho dự án là đường ống cấp nước chung với hệ thống cấp nước chữa cháy. Sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính từ D50-D110mm. Bố trí các trụ cứu hỏa đầu nối với các tuyến ống cấp nước chính.

7.4. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng. Nước thải sau khi được xử lý tại bể phốt từng hộ dân sẽ được thu gom xả tạm vào hệ thống thoát nước mưa (Khi có trạm xử lý nước thải chung của khu vực được xây dựng thì sẽ đầu nối với tuyến thoát chung của khu vực). Mạng lưới thoát nước sử dụng cống D300, rãnh B400, các tuyến cống rãnh được bố trí trên vỉa hè của hệ thống giao thông và giữa hai lô đất.

- Chất thải rắn sau khi được thu gom và chuyên đi xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của huyện.

7.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện dự kiến được lấy từ nguồn hiện có của khu vực. Bố trí 02 trạm biến áp 320kVA-22/0,4kv để cấp điện cho khu quy hoạch.

- Cấp điện sinh hoạt đi ngầm cấp đến các tủ điện đặt phía sau dãy nhà.

- Cấp điện chiếu sáng đi ngầm đến chân cột đèn, đèn chiếu sáng cao áp điều khiển đóng ngắt tự động.

7.6. Quy hoạch công cấp kỹ thuật: Trong khu nhà ở thiết kế cống cấp kỹ thuật để lắp đặt hệ thống điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc...

7.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối từ hệ thống thông tin chung của khu vực.

8. Quy định quản lý:

Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, cây xanh, bãi đỗ xe tại thôn Cáp Trên và thôn Cáp Hạ, xã Trung Khê, huyện Lương Tài (Khu số 2) được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án, làm cơ sở pháp lý để quản lý theo quy hoạch xây dựng.

Điều 2. Giao UBND xã Trung Khê phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng được duyệt, cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng ngoài thực địa và thực hiện các công việc khác theo đúng các quy định hiện hành.

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

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện; Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Trung Khê và các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh;
- TT HU, TT HĐND huyện;
- CT và các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Văn Trường