

Số: 01 /QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 02 tháng 01 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đầu giá
QSDĐ tạo vốn tại thị trấn Gia Bình, 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 50/2014/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 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 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 Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 07/7/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Điều chỉnh Đồ án quy hoạch chung đô thị Gia Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND huyện Gia Bình về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn tại thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình;

Xét Tờ trình số 131/TTr-TĐQH ngày 05/12/2017 của Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình; Báo cáo thẩm định số 139/BCTĐ-KTHT ngày 28/12/2017 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn tại thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn tại thị trấn Gia Bình, 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 thị trấn 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 thị trấn Gia Bình.

1.3. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc tiếp giáp với khu dân cư thôn Phú Ninh, thị trấn Gia Bình;
- Phía Nam tiếp giáp với khu đất canh tác;
- Phía Tây giáp với khu nhà ở Nam TL282;
- Phía Đông giáp với TL280.

2. Mục tiêu, tính chất của đồ án:

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.

3. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích: Khoảng 5,87 ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 900 người.

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

- Đất ở;

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật;

- Đất công cộng, dịch vụ;

- Đất cây xanh công cộng;

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

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

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

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	23.277			211	39,63
1.1	Nhà ở liên kế	18.796	84	3-5	191	32,00
1.2	Đất nhà ở biệt thự	4.481	50	1-3	20	7,63
2	Đất công trình công cộng	1.549	40			2,64
3	Đất cây xanh	10.314	10			17,56

3.1	Đất cây xanh cảnh quan	5.762				9,81
3.2	Đường dạo	2.393				4,07
3.3	Đất cây xanh thể dục thể thao	2.159				3,68
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.383				2,35
5	Đất giao thông	22.212				37,82
5.1	Bãi đỗ xe	875				1,49
5.2	Đường giao thông	21.337				36,33
	Tổng diện tích QH	58.735				100,00

5.2. 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 kề, diện tích các lô điển hình chủ yếu là 90m²; nhà ở riêng lẻ (biệt thự), diện tích các lô điển hình là 200m².

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 23.277m², chiếm 39,63% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất công trình dịch vụ công cộng: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.549m² chiếm 2,64% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất cây xanh: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 10.314m², chiếm 17,56% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.383m², chiếm 2,35% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 22.212m² chiếm 37,82% tổng diện tích đất quy hoạch.

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

a) Phân khu chức năng chính, bao gồm: Các công trình công cộng cấp đơn vị ở bao gồm nhà văn hóa, cây xanh, bãi đỗ xe, thể dục thể thao 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 liên 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 công cộng: Nhà văn hóa, cây xanh tập trung, thể dục thể thao và bãi đỗ xe bố trí tại vị trí trung tâm đảm bảo bán kính phục vụ.

- Công trình nhà ở thiết kế kiến trúc hiện đại, đồng bộ, màu sắc thống nhất cho từng dãy phố.

+ Nhà ở liên kề: Cốt nền nhà cao hơn so với cốt mặt hè đường hoàn thiện +20cm; 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 (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.

- Các công trình trong khu ở được thiết kế với kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hoà kết hợp nhiều cây xanh bóng mát (ưu tiên trồng cây gỗ quý) và cây xanh cảnh quan tạo

môi trường sinh thái. 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; đối với công trình dịch vụ công cộng sẽ được thiết kế riêng trong quá trình lập dự án, đảm bảo công năng sử dụng và phù hợp với cảnh quan Khu nhà ở.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. 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 không chế theo cao độ chuẩn Quốc gia.

6.2. Giao thông:

- Mặt cắt 1-1: 16,0m (4,25+7,5+4,25).

- Mặt cắt 2-2: 22,5m (6,0+10,5+6,0).

- Kết cấu mặt: Bê tông nhựa đường.

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

6.3. 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.

6.4. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước sạch của thị trấn Gia Bình được xây dựng tại xã Lăng Ngâm để cấp nước cho toàn khu vực.

6.5. 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.

6.6. Hào kỹ thuật:

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

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

6.7. 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 thị trấn Gia Bình và được xử lý theo qui trình chung của toàn huyện.

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

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

9. Kinh phí quy hoạch: Quy mô quy hoạch: 5,87ha.

Tổng kinh phí lập quy hoạch:

457.654.000 đồng

(bốn trăm năm mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi tư nghìn đồng)

Trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch:	315.091.000 đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	40.197.000 đồng
- Thuế VAT:	35.529.000 đồng
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	35.613.000 đồng
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:	31.224.000 đồng

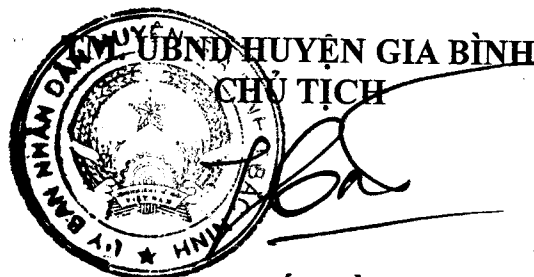
Điều 2. Trên cơ sở nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn tại thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình được phê duyệt, Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình có trách nhiệm: Tổ chức và phối hợp với UBND thị trấn Gia Bình, các phòng, ban chuyên môn của huyện cắm mốc, 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; Ban quản lý các dự án xây dựng 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;
- TT Huyện Ủy, HĐND huyện; (B/C)
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu.



Lê Tuấn Hồng