

Số: /QĐ-UBND

Lương Tài, ngày tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết
Khu đô thị phía Bắc sông Thửa, huyện Lương Tài

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LƯƠNG TÀI

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 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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 175/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực trung tâm thị trấn Thửa, huyện Lương Tài đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 646/UBND-XDCB ngày 30/7/2020 của UBND huyện Lương Tài về việc tổ chức lập QHCT Khu đô thị phía Bắc sông Thửa, huyện Lương Tài;

Căn cứ Quyết định số 2846/QĐ-UBND ngày 24/11/2020 của UBND huyện Lương Tài về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án ĐTXD Khu đô thị phía Bắc sông Thứa, thị trấn Thứa, huyện Lương Tài;

Căn cứ Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 08/02/2021 của UBND huyện Lương Tài về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc sông Thứa, huyện Lương Tài;

Căn cứ Văn bản 1591/SXD-QH ngày 12/8/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc sông Thứa, huyện Lương Tài;

Căn cứ Văn bản số 1249/SNN-KHTC ngày 24/8/2021 của Sở Nông nghiệp và PTNT tỉnh Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc sông Thứa, huyện Lương Tài;

Căn cứ Văn bản số 2130/PCBN-P.KT ngày 01/9/2021 của Công ty Điện lực Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc sông Thứa, huyện Lương Tài;

Căn cứ Văn bản 2236/SXD-QH ngày 11/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc sông Thứa, huyện Lương Tài (lần 2);

Xét đề nghị tại Báo cáo thẩm định số 71/BCTĐ-KT&HT ngày 10/12/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc sông Thứa, huyện Lương Tài, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án

Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Bắc sông Thứa, huyện Lương Tài.

2. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới

a) Vị trí, phạm vi ranh giới:

- Vị trí: Thôn Đạo Sứ, thị trấn Thứa, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh.

- Giới hạn khu đất:

+ Phía Bắc giáp đường giao thông (quy hoạch) và khu ruộng canh tác;

+ Phía Nam giáp sông Thứa;

+ Phía Đông giáp đường ĐT.280 và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp đường giao thông (quy hoạch) và khu ruộng canh tác.

b) Diện tích: 86.500,7m².

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất:

Là Khu nhà ở hiện đại, mật độ xây dựng thấp, có điểm nhấn, có bản sắc riêng, có sức hút cư dân và các nhà đầu tư, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, phát triển bền vững.

b) Mục tiêu của đề án:

- Cụ thể hóa quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện Lương Tài và các đề án đã được phê duyệt.

- Thúc đẩy phát triển đô thị, nhà ở, phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Tạo lập một khu nhà ở mới văn minh, hiện đại và một môi trường sinh thái hấp dẫn theo xu hướng bền vững, phù hợp với định hướng quy hoạch chung.

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

4. Các chỉ tiêu cơ bản, cơ cấu, chỉ tiêu sử dụng đất và giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

a) Quy mô dân số:

Dân số dự kiến: Khoảng 1.530 người.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở		26.636,9	30,79
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	21.893,5	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	4.743,4	
2	Đất trường mầm non	MN	3.198,9	3,70
3	Đất nhà văn hóa - thể dục thể thao	VH	2.859,1	3,31
4	Đất cây xanh- sân chơi	CX	5.426,4	6,27
5	Đất bãi đỗ xe	P	4.068,7	4,70
6	Đất kênh mương tưới tiêu	MN	1.010,9	1,17
7	Đất hạ tầng - giao thông	GT	43.299,8	50,06
	Tổng cộng		86.500,7	100,00

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Nhà ở liền kề, biệt thự 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. Sử dụng hệ thống giao thông đã có và giao thông quy hoạch mới.

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

- Tổ chức không gian quy hoạch toàn khu nhà ở theo các hình thái không gian quy hoạch "Tuyến phố". Cụm nhà ở liền kề được tổ chức theo giải pháp ô cờ và nhóm ở tạo ra các tuyến phố, với cốt nền được xác định như sau:

+ Cốt nền hoàn thiện so với mặt hè hoàn thiện tối đa 0,2m.

+ Tổ hợp các lô đất xây dựng công trình nhà ở liền kề tạo thành khối cao từ 04-06 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3,4,5,6 cao 3,3m);

+ Tổ hợp các lô đất xây dựng biệt thự có chiều cao tối đa 03 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3 cao 3,3m; chiều cao mái không quá 1,8m).

- Các mẫu nhà được thiết kế đồng bộ, thống nhất về hình thức kiến trúc và màu sắc công trình phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan của đô thị. Nhà ở được xác định giới hạn theo chỉ giới đường đỏ và mức độ mở rộng chỉ giới xây dựng.

- Khuôn viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe phục vụ trong quá trình sử dụng, đảm bảo cảnh quan, môi trường.

- Khu đất công trình dịch vụ công cộng dự kiến xây dựng một nhà văn hóa và một trường mầm non khu ở. Chiều cao tối đa 03 tầng.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật được ngầm hoá và hệ thống giao thông được thiết kế đồng bộ, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định, tạo cảnh quan, đảm bảo môi trường.

- Khu vực vườn hoa, cây xanh đường phố: Cây xanh được trồng dọc các tuyến đường giao thông và bố trí các khu cây xanh tập trung tạo cảnh quan cho toàn khu.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới đường giao thông chính tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, các mặt cắt ngang điển hình:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường tỉnh ĐT.280 phía Đông dự án mặt cắt ngang điển hình rộng 38m (hè 2x6m + lòng đường 2x10,5m + dải phân cách giữa 5m).

+ Tuyến đường phía Tây dự án theo QH phân khu mặt cắt ngang điển hình 6-6: Rộng 30m (hè 2x6m + lòng đường 2x7,5m + dải phân cách giữa 3m).

+ Tuyến đường dọc sông Thừa đường kết hợp bờ sông theo QH phân khu mặt cắt ngang điển hình 2-2: Rộng 17,0m (hè 2x4,75m, lòng đường 7,5m).

- Các tuyến đường nội bộ khu:

+ Mặt cắt ngang điển hình 1-1: $22,5\text{m} = 6,0\text{m} + 10,5\text{m} + 6,0\text{m}$.

+ Mặt cắt ngang điển hình 3-3: $17,0\text{m} = 4,75\text{m} + 7,5\text{m} + 4,75\text{m}$.

+ Mặt cắt ngang điển hình 4-4: $14,5\text{m} = 3,5\text{m} + 7,5\text{m} + 3,5\text{m}$.

+ Mặt cắt ngang điển hình 5-5: $12,5\text{m} = 3,5\text{m} + 7,5\text{m} + 1,5\text{m}$.

- Chỉ giới xây dựng lùi cụ thể được thể hiện trên bản vẽ Quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng.

- Giao thông tĩnh: Khu vực bố trí 02 bãi đỗ xe tĩnh.

b) San nền, thoát nước mưa:

- San nền trong các lô đất theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc san nền $i \geq 0,5\%$ để đảm bảo thoát nước tự chảy. Vật liệu san nền sử dụng cát đen đầm chặt $K=0,85$.

- Nước mặt được thu vào hệ thống thoát nước mưa qua hệ thống hố ga trên hè, cống thoát nước mặt được thiết kế bằng cống tròn bê tông cốt thép đường kính D600-D1000, thoát về sông Thừa thông qua các cửa xả.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước sạch của khu vực.

- Tổ chức mạng lưới cấp nước theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt. Đường ống cấp nước phụ có đường kính D50-D63mm, đường ống chính có đường kính D110, trên đó có bố trí các trụ cứu hỏa.

d) Quy hoạch thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thu gom bằng hệ thống rãnh nắp đan B400 và cống tròn D300-D400, trước mắt khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải chung thì nước thải được thu gom và đầu vào hệ thống thoát nước chung.

đ) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Trong ranh giới dự án có đường điện trung thế chạy qua, tuyến đường này được dịch chuyển và hạ ngầm.

- Nguồn điện lấy từ hệ thống cấp điện của khu vực, bố trí 03 trạm biến áp gồm 02 trạm 560kVA và 01 trạm 250kVA .

- Cấp điện sinh hoạt đi ngầm trong hào, công bề kỹ thuật cấp đến các tủ điện.

- Cấp điện chiếu sáng đi ngầm trong hào, công bề kỹ thuật đến chân cột đèn. Đèn chiếu sáng sử dụng cột thép tráng kẽm, bóng đèn cao áp sử dụng bóng đèn LED công suất 120-150W, đường có lòng rộng 10,5 m sử dụng cột đèn cao 11m, đường có lòng rộng 7,5m sử dụng cột đèn cao 9m.

e) Hào kỹ thuật, cống bê kỹ thuật:

Khu vực được thiết kế đầu tư hệ thống cống bê, hào kỹ thuật. Đối với đường có hè rộng >4,5m bố trí hào kỹ thuật B600xB800, các tuyến đường có hè ≤4,5m bố trí hệ thống cống bê kỹ thuật đi dọc các trục đường. Đoạn qua đường bố trí tấm đan BTCT bảo vệ ống.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối từ hệ thống thông tin của khu vực, hệ thống thông tin đi trong hệ thống hào, cống bê kỹ thuật.

g) Rác thải và vệ sinh môi trường:

Rác thải được phân loại, thu gom về vị trí chung chuyển sau đó chuyển tới khu vực xử lý chung theo quy định.

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

6. Thiết kế đô thị và quy định quản lý

- Thiết kế đô thị: Là một bộ phận của quy hoạch, thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013, số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

- Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết: Được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt, làm cơ sở pháp lý để quản lý theo quy hoạch xây dựng.

Điều 2. UBND thị trấn Thừa phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai và cắm mốc giới đồ án quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật; các đơn vị khác có liên quan căn cứ vào quy hoạch được phê duyệt triển khai các bước tiếp theo đảm bảo quy định của pháp luật.

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

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

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Thanh Hải