

Số: 82/TTr-UBND

Gia Bình, ngày 27 tháng 11 năm 2017

**TỜ TRÌNH**

**V/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô  
thị Gia Bình, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ: 1/5000**

Kính gửi: - UBND tỉnh Bắc Ninh;  
- Sở xây dựng Bắc Ninh.

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH-12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội;
- Căn cứ Quyết định số 1560/QĐ- TTg ngày 10/9/2015 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về 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;
- Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 10/2011/TT-BTTTT ngày 14/4/2011 của Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông Ban hành Quy chuẩn quốc gia về viễn thông;
- 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 Chỉ thị số 02/CT- UBND ngày 19/1/2016 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc triển khai thực hiện công tác quy hoạch, phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;
- Căn cứ Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 14/02/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh, về việc phê duyệt Đề án ngầm hóa hệ thống công trình đường dây, đường ống kỹ thuật trên địa bàn các đô thị tỉnh Bắc Ninh;
- Căn cứ Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 07/07/2017 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Gia Bình đến năm 2030, tầm nhìn 2050;
- Căn cứ công văn số 4090/UBND-XDCB ngày 20/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh V/v lập đồ án Quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị Gia Bình, huyện Gia Bình, tỷ lệ 1/5000;



- Căn cứ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch đô thị.

Ủy ban nhân dân huyện Gia Bình trình Sở Xây dựng Tỉnh Bắc Ninh thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị Gia Bình (tỷ lệ 1/5000), huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh; với các nội dung sau:

### **I. TÊN ĐỒ ÁN:**

Quy hoạch phân khu Khu trung tâm đô thị Gia Bình, huyện Gia Bình, tỷ lệ 1/5000.

### **II. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:**

#### 1. Lý do lập quy hoạch.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị Gia Bình đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 07/7/2017. Theo đó, đô thị Gia Bình bao gồm 02 đơn vị hành chính là Gia Bình và xã Đông Cứu.

- Làm cơ sở để lập đồ án quy hoạch chi tiết, triển khai các dự án, làm cơ sở để khảo sát địa điểm.

#### 2. Sự cần thiết lập quy hoạch.

Đô thị Gia Bình bao gồm 02 đơn vị hành chính là thị trấn Gia Bình và xã Đông Cứu. Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Bắc Ninh tại Công văn số 59/UBND-XDCB ngày 11/01/2016 Về việc lập đồ án quy hoạch thiết kế đô thị, chương trình phát triển đô thị năm 2016-2020 và Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 15/01/2016 Về việc tăng cường triển khai thực hiện công tác phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, sau khi lập Điều chỉnh QHC cần triển khai ngay việc lập QHPK để làm căn cứ tổ chức thực hiện.

Chính vì vậy, việc lập đồ án quy hoạch phân khu khu trung tâm đô thị Gia Bình là cần thiết và cấp bách.

### **III. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH.**

#### 1. Ranh giới phạm vi nghiên cứu.

##### 1.1. Phạm vi ranh giới khu đất nghiên cứu.

Vị trí địa lý.

- Phía Bắc: Giáp xã Đông Cứu.
- Phía Đông: Giáp xã Xuân Lai.
- Phía Nam: Giáp xã Quỳnh Phú.
- Phía Tây: Giáp xã Đại Bái.

##### 1.2. Tính chất

- Là trung tâm hành chính- chính trị, y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao của huyện Gia Bình, là đất xây dựng các khu ở mới và cải tạo làng xóm cũ.

##### 1.3. Diện tích, quy mô nghiên cứu

Diện tích lập quy hoạch phân khu thị trấn Gia Bình khoảng: 470,46 ha.

#### 2. Sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch

##### 2.1 Hiện trạng xã hội

###### a) Hiện trạng nhà ở

Thị trấn Gia Bình có 05 thôn: Đông Bình, Hương Vinh, Phú Ninh, Song Quỳnh và Nội Phú. Ngoài ra thôn Nghĩa Thắng thuộc xã Đông Cứu cũng nằm trong ranh giới quy hoạch phân khu đô thị Gia Bình. Thị trấn Gia Bình nằm tập trung tại khu vực ngã tư Đông Bình và là khu vực Trung tâm hành chính, chính trị của huyện.

Ngoài một số điểm dân cư mới xây dựng theo kiểu đô thị, các thôn còn lại có cấu trúc quy hoạch theo kiểu làng xóm cũ, một số hộ xây dựng phát triển mới thường bám theo dọc các trục đường chính, đặc biệt là QL17 và TL280.

Những điểm dân cư trong khu vực quy hoạch tương đối tập trung do vậy thuận lợi cho việc phát triển đô thị và phát triển sản xuất theo hướng công nghiệp hóa hiện đại hóa nông thôn.

b) Hiện trạng công trình công cộng

Các công trình cấp huyện tập chung chủ yếu ở thị trấn Gia Bình gồm các công trình trụ sở Huyện Ủy, HĐND, UBND, nhà văn hóa, công an, huyện đội, các cơ quan ban ngành, đoàn thể huyện, trường học, bệnh viện... đã được xây dựng kiên cố từ 2-3 tầng.

c) Hiện trạng công trình công nghiệp

Các Công ty nằm dọc theo QL17, gồm các Công ty vật tư kỹ thuật nông nghiệp, Công ty TNHH Đức Phong, Công ty TNHH Tam Sơn, doanh nghiệp tư nhân Trịnh Trung, Công ty Cổ phần công nghiệp Việt Mỹ, Công ty Cổ phần may Đông Bình.

2.2 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại, gồm: Quốc lộ 17 và đường tỉnh 280 đi qua thị trấn Gia Bình.

- Giao thông nội bộ, gồm: Đường, phố tại thị trấn Gia Bình có mặt cắt 7m- 42m, đều là đường nhựa, tình trạng tốt; các đường liên xã có mặt cắt từ 3,5m- 7m, được xây dựng bằng bê tông. Đường nội đồng chủ yếu là đường cấp phối và đường đất tình trạng kém.

b) Cấp điện:

- Trên địa bàn có đường điện Quốc gia 110KV đi qua trục đường 280, phía Tây Nam thôn Hương Vinh.

- Lưới trung thế, gồm 3 cấp điện áp: 35KV, 22KV, 10KV, trong đó lưới 35KV và 10KV chiếm tỷ trọng lớn. Chủ yếu là đường dây trên cột điện, chưa được ngầm hóa.

c) Lưới điện hạ áp: Trên địa bàn có hệ thống lưới điện hạ áp đã cơ bản đáp ứng được nhu cầu dùng điện của người dân, tuy nhiên chất lượng điện áp chưa ổn định, nhất là vào các giờ cao điểm.

d) Cấp nước:

Hiện tại trên địa bàn đã được cấp nước sạch từ Nhà máy nước sạch đô thị đặt tại xã Lăng Ngâm.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bản: Chủ yếu là nước sinh hoạt được thoát chung với hệ thống thoát nước mặt chưa có hệ thống thoát nước riêng, chưa có nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt.

- Rác thải rắn: Rác thải ở các thôn và các cơ quan trên địa bàn đã được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác tập trung của huyện tại xã Cao Đức để xử lý.

- Chưa xây dựng nghĩa trang tập trung, các nghĩa trang nằm rải rác tại các thôn, khu dân cư; nghĩa trang nhân dân của các thôn chưa được đầu tư xây dựng đảm bảo cảnh quan và môi trường. Hình thức chôn cất chủ yếu vẫn là cát táng không đảm bảo vệ sinh.

### 3. Bảng tổng hợp đất hiện trạng

TT	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở cũ	71.21	15.14
2	Đất công cộng	15.37	3.27
3	Đất thương mại	3.74	0.79
4	Đất nhà máy công nghiệp	5.90	1.25
5	Đất thể thao	3.60	0.77
6	Đất cây xanh công viên mặt nước	36.53	7.76
7	Đất y tế	2.01	0.43
8	Đất trường học	5.43	1.15
9	Đất nông nghiệp	230.53	49.00
10	Đất nghĩa địa	6.40	1.36
11	Đất tín ngưỡng	0.80	0.17
12	Đất giao thông	88.94	18.90
13	<b>Tổng</b>	<b>470.46</b>	<b>100.00</b>

### IV. DỰ BÁO QUY MÔ DÂN SỐ VÀ QUY MÔ XÂY DỰNG:

Bảng 1: Dân số hiện trạng trong khu quy hoạch.

TT	Đơn vị hành chính	Số dân (người)
<b>I</b>	<b>Thị trấn Gia Bình trong ranh giới QH</b>	<b>8.280</b>
<b>II</b>	<b>Xã Đông Cứu trong ranh giới QH</b>	<b>611</b>
01	Thôn Nghĩa Thắng	611
<b>III</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>8.891</b>

Dân số thị trấn dự báo đến năm 2030 là 16.565 người. Tăng 7.674 người.

- Đến năm 2030 dự kiến quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 122,78 ha (chỉ tiêu dự kiến 75m<sup>2</sup>/ng);

- Chỉ tiêu sử dụng đất được dự kiến dựa trên các chỉ tiêu hiện trạng các Quy chuẩn, tiêu chuẩn, với tính chất đô thị Gia Bình là đô thị sinh thái.

Bảng: Chỉ tiêu sử dụng đất.

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>1. Giáo dục</b>					
a. Mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000 ng	50	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
b. Tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000 ng	65	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
c. Trường THCS	Đơn vị ở	chỗ/1000 ng	55	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
d. Trường PTTH	Đô thị	chỗ/1000 ng	40	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15

<b>2. Y tế</b>					
a. Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000 ng	1	m <sup>2</sup> /trạm	500
<b>3. Thể dục thể thao</b>					
a. Sân luyện tập	Đơn vị ở			m <sup>2</sup> /ng	0.5
b. Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m <sup>2</sup> /ng	0.6
<b>4. Nhà văn hóa</b>					
a. Thư viện	Đô thị			ha/công trình	0.5
<b>5. Chợ</b>	Đô thị		1	ha/công trình	0.8

### 3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008; Quy chuẩn Việt Nam 07:2010/BXD và các Tiêu chuẩn có liên quan.

- Mật độ mạng lưới đường: Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Bãi đỗ xe:

+ Khu vực mở rộng phát triển: 2,5 – 3m<sup>2</sup>/người

+ Khu vực phát triển xây dựng mới: 4 – 5m<sup>2</sup>/người

(Các công trình công cộng, Trung tâm thương mại giao dịch, nhà ở cao tầng, thấp tầng cần đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân công trình).

Mật độ mạng lưới đường:	≥ 6,5	km/km <sup>2</sup> (tính đến đường khu vực, với khoảng cách giữa hai đường từ 250-300m)
Diện tích hồ điều hoà:	≥ 5	% (đất xây dựng đô thị)
Dùng nước sinh hoạt:	≥ 180	Lít/người-ngày, đêm
Cấp điện sinh hoạt	≥ 0,8	KW/người
Thông tin liên lạc		75 máy/100 dân
Nước thải sinh hoạt:		Bằng 80% chỉ tiêu cấp nước
Chất thải rắn sinh hoạt	1,2	Kg/người-ngày.

## V. YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU ĐỒ ÁN

1. Khảo sát, phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp (các điều kiện tự nhiên & hiện trạng kinh tế - xã hội):

1.1. Điều tra, nghiên cứu đánh giá hiện trạng và điều kiện tự nhiên.

1.2. Rà soát các dự án quy hoạch và dự án đầu tư hiện có có liên quan.

1.3. Tổng hợp, đánh giá hiện trạng, điều kiện tự nhiên.

1.4. Lập bản đồ đánh giá tổng hợp đất xây dựng.

2. Cơ cấu phân khu chức năng, tổ chức không gian

Yêu cầu, nguyên tắc, định hướng giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, xác định vị trí, quy mô khu trung tâm dân cư tập trung; các khu vực có khả năng phát triển, hạn chế phát triển, khu vực không xây dựng và các nhu cầu khác; các vùng đặc thù, các công trình đầu mối, kết nối hạ tầng.

3. Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư gồm: Giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, thoát nước, vệ sinh môi trường, hồ điều hòa, tuynel kỹ thuật.

4. Đánh giá tác động môi trường:

- Xác định các vấn đề môi trường chính trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng, trong hoạt động của các điểm dân cư: Chất lượng đất, nước, không khí, vệ sinh môi trường, các vấn đề môi trường trong hoạt động.

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng điểm dân cư.

- Tổng hợp, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp bảo vệ môi trường trong đồ án quy hoạch.

## VI. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

1. Hồ sơ sản phẩm:

Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.	QH-01	1/10.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng.	QH-02	1/5000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính và bảo vệ môi trường.	QH-03	1/5000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	QH-04	1/5000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.	QH-05	1/5000
6	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình HTKT.	QH-06	1/5000
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT:	QH-07	1/5000
7.1	<i>Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.</i>	QH-07A	1/5000
7.2	<i>Bản đồ quy hoạch cấp nước.</i>	QH-07B	1/5000
7.3	<i>Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý CTR và vệ sinh môi trường.</i>	QH-07C	1/5000
7.4	<i>Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị.</i>	QH-07D	1/5000
7.5	<i>Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc.</i>	QH-07E	1/5000
8	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật.	QH-08	1/5000
9	Các bản vẽ định hướng quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng. (Bản vẽ thiết kế đô thị)	QH-09	Tỷ lệ thích hợp
10	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.	QH10	1/5000
11	Thuyết minh tổng hợp, tóm tắt; dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.		

2. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án: Hồ sơ gồm 7 bộ, đồ án in A0 có đĩa CD kèm theo.

3. Kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch: Thời gian hoàn thành 9 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Vậy, UBND huyện Gia Bình kính trình Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh thẩm định, UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt. /

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- TT HU, HĐND huyện (B/c);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Lê Tuấn Hồng**

