

Số: 1095/QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 21 tháng 6 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu
nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn
Đại Bái, Đại Bái, huyện Gia**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA BÌNH

Căn cứ các luật: 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, Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 10/11/2018;

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 sửa đổi Nghị định 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các thông tư của Bộ Xây dựng: Số 02/2017/TT-BX ngày 01/3/2017 Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN: 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: Số 624/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; số 05/2021/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 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 2009/UBND-XDCB ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giới thiệu địa điểm lập quy hoạch dự án ĐTXD Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình;

Căn cứ các văn bản của Sở Xây dựng Bắc Ninh: Số 830/SXD-QH ngày 16/5/2022 và số 1012/SXD-QH ngày 08/6/2022 về việc tham gia ý kiến Đồ án Quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Đại Bái, xã Đại Bái, huyện Gia Bình;

Căn cứ các quyết định của UBND huyện Gia Bình: Số 844/QĐ-UBND ngày 14/9/2021 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Đại Bái; số 52/QĐ-UBND ngày 20/01/2022 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết dự

án ĐTXD Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Đại Bái, xã Đại Bái, huyện Gia Bình.

Xét đề nghị của UBND xã Đại Bái tại Tờ trình số 18/TT-UBND ngày 30/3/2022 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Đại Bái, Đại Bái, huyện Gia Bình, hồ sơ Đồ án Quy hoạch do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế kiến trúc Sông Cầu lập và Báo cáo thẩm định số 122/BCTĐ-KTHT ngày 20/6/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Đại Bái, Đại Bái, huyện Gia Bình với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới:

1.1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Đại Bái, Đại Bái, huyện Gia Bình.

1.2. Vị trí: Khu vực quy hoạch thuộc thôn Đại Bái, xã Đại Bái.

1.3. Ranh giới quy hoạch: Phía Bắc tiếp giáp khu dân cư; phía Nam tiếp giáp đường quy hoạch; phía Đông tiếp giáp khu dân cư; phía Tây tiếp giáp khu dân cư.

1.4. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích đất quy hoạch 33.154,2 m².

- Dân số: 500 người.

2. Mục tiêu, tính chất quy hoạch:

2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Đại Bái được duyệt.

- Đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu vực xã Đại Bái, huyện Gia Bình.

- Đáp ứng nhu cầu về đất ở cho người dân trong xã Đại Bái 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 khu vực ngày càng khang trang hiện đại; thúc đẩy ngày càng phát triển để phù hợp với sự phát triển chung của các khu vực lân cận.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng hiện hành và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Đại Bái được duyệt; 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 mới ở nông thôn với chức năng là đất ở đồng bộ về kết cấu hạ tầng.

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

- Đất ở.

- Đất công trình công cộng, dịch vụ (nhà văn hóa, TDTT).

- Đất cây xanh.

- Đất giao thông.

- Đất hạ tầng kỹ thuật.

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

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

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

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Số lô	Dân số (người)	Tỉ lệ (%)
1	LK	Đất nhà ở liền kề	12.865,7				139	500	38,80
1.1	LK1	Đất nhà ở liền kề	4.036,6	85-100	3-5	3-5	44	158	
1.2	LK2	Đất nhà ở liền kề	823,6	89,4-100	3-5	3-5	9	32	
1.3	LK3	Đất nhà ở liền kề	900,0	100	3-5	3-5	10	36	
1.4	LK4	Đất nhà ở liền kề	595,4	88,2-100	3-5	3-5	7	25	
1.5	LK5	Đất nhà ở liền kề	4.023,8	83,9-100	3-5	3-5	44	158	
1.6	LK6	Đất nhà ở liền kề	680,1	90-97,3	3-5	2,7-4,9	7	25	
1.7	LK7	Đất nhà ở liền kề	1.000,0	90	3-5	2,7-4,5	10	36	
1.8	LK8	Đất nhà ở liền kề	806,2	87,4-90	3-5	2,7-4,9	8	29	
2	CC-DV	Đất công cộng, dịch vụ (nhà văn hóa, TDTT)	2.505,8	40	1-3	1,2			7,56
3	CX	Đất cây xanh	1.646,3	5	1	0,05			4,97
4		Đất giao thông	15.136,7						45,66
4.1	P	Bãi đỗ xe	1.034,0						
4.2		Đường giao thông	14.102,7						
5		Đất HTKT	999,7						3,01
5.1		Đất rãnh thoát nước	920,8						
5.2	CTR	Đất trạm trung chuyển rác thải	78,9						
Tổng diện tích quy hoạch			33.154,2						100,00

4.2. Phương án cơ cấu: Hệ thống giao thông được thiết kế và kết nối phù hợp với các tuyến giao thông hiện có và các khu dân cư lân cận, đảm bảo giao thông thông suốt và thuận tiện. Trong khu vực quy hoạch được bố trí các lô nhà ở liền kề.

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 12.865,7m², chiếm 38,80 % tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất công trình công cộng, dịch vụ (nhà văn hóa, TDTT): Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 2.505,8 m², chiếm 7,56 % tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất cây xanh: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.646,3m², chiếm 4,97% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 15.136,7m², chiếm 45,66% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 999,7m², chiếm 3,01% tổng diện tích đất quy hoạch.

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

a) Phân khu chức năng chính, bao gồm: Khu cây xanh, bãi đỗ xe, công trình công cộng 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 liền 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 nhà ở thiết kế kiến trúc hiện đại, đồng bộ, màu sắc thống nhất cho từng dãy nhà.

+ Nhà ở liền kề: Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hè đường +20 cm, 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 được xác định giới hạn theo chỉ giới đường đỏ và mức độ mở rộng chỉ giới xây dựng.

- Công trình công cộng (nhà văn hóa, TDTT): Được bố trí ở phía Bắc khu đất, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 3 tầng, chỉ giới xây dựng 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 trục 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.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. San nền: Tuân thủ theo định hướng quy 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 xung 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: $I = 0,5\%$.

- Cao độ san nền khống chế theo cao độ chuẩn Quốc gia, đảm bảo kết nối phù hợp với cốt cao độ các tuyến đường giao thông hiện có xung quanh khu vực quy hoạch.

5.2. Giao thông:

- Đường giao thông:

+ Mặt cắt 1-1: 14,5m (3,5+7,5+3,5).

+ Mặt cắt 2-2: 10,5m-12,0m ((1,5+7,5+(1,5-3,0))).

- Bãi đỗ xe: Bố trí 02 bãi đỗ xe nằm trong khu vực quy hoạch.

5.3. Thoát nước:

+ Nước thải: Được thu gom riêng vào hệ thống thoát nước thải bố trí giữa 2 dãy nhà và cống dọc trên hè đường sau đó đầu nối với hệ thống thu gom của nhà máy xử lý nước thải tập trung của khu vực. Trước mắt chưa xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung thì tạm thời được xử lý cục bộ tại khu vực, sau đó được đổ thải vào hệ thống thoát nước mặt của khu vực.

+ Nước mặt: Được thu vào hệ thống thoát nước mưa qua hệ thống hố ga, 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 thoát nước mặt và hệ thống mương tiêu hiện có trong khu vực.

5.4. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước sạch tại xã Đại Bái để cấp nước cho toàn khu vực.

5.5. 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. Công cấp kỹ thuật: Dọc theo hệ đường giao thông và các nút giao cắt bố trí hệ thống công cấp kỹ thuật để lắp đặt hệ thống điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc.....

5.7. Rác thải và vệ sinh môi trường: Đối với rác thải được thu gom tại các điểm trong khu vực và được chuyển về khu xử lý chung của toàn huyện.

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

Điều 2. Trên cơ sở nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu nhà ở để đầu tư xây dựng đất tại thôn Đại Bái, xã Đại Bái, huyện Gia Bình được phê duyệt:

1. Giao UBND xã Đại Bái có trách nhiệm tổ chức và phối hợp với các đơn vị có liên quan công bố, công khai và cắm mốc giới đồ án quy hoạch được phê duyệt đảm bảo theo quy định của pháp luật; quản lý quy hoạch và thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Giao các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên & MT huyện có trách nhiệm theo dõi việc quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy định.

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

Thủ trưởng các đơn vị: Văn phòng HĐND - UBND huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên & MT, Phòng Nông nghiệp & PTNN huyện, UBND xã Đại Bái, 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: VT.

**TM. UBND HUYỆN GIA BÌNH
CHỦ TỊCH**



Đặng Đình Mạch