

Số: 98 /QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 18 tháng 02 năm 2021

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 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 ngày 30/8/2019 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 06/5/2015 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 26/9/2016 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; số 02/2017/TT-BX ngày 01/3/2017 Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2019/BXD;

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 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 Văn bản số 146/SXD-QH ngày 22/01/2021 của Sở Xây dựng Bắc Ninh 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 614/QĐ-UBND ngày 31/5/2012 về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Đại Bái; số 156/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Đại Bái; số 330/QĐ-UBND ngày 15/12/2020 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 Tờ trình số 04/TT-UBND ngày 08/01/2021 của UBND xã Đại Bái; Báo cáo thẩm định số 32/BCTĐ-KTHT ngày 17/02/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu nhà ở để đầu tư quyền sử dụng đất tại thôn Đại Bái, Đại Bái, huyện Gia Bình,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu nhà ở để đầu tư quyền sử dụng đất tại thôn Đại Bái, Đại Bái, 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 xã Đại Bái 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 xã Đại Bái.

1.3. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Đông và Bắc tiếp giáp khu dân cư thôn Đại Bái.

- Phía Tây tiếp giáp đường tỉnh 284 mới.

- Phía Nam tiếp giáp đường quy hoạch.

2. Mục tiêu, tính chất quy hoạch:

2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Đại Bái được duyệt.

- Đầu tư 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 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 Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Đại Bái; 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. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích đất quy hoạch 28.211,1m².

- Dân số: 440 người.

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

- Đất ở.

- Đất cây xanh.

- Đất thể dục, thể thao.

- Đất giao thông.

- Đất hạ tầng kỹ thuật.

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	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Số tầng XD (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô	Dân số	Tỉ lệ (%)
1	LK	Đất nhà ở	10.871,2				110	440	38,5
1,1	LK1	Nhà ở liền kề	1.292,8	78-100	3-5	3-5	14	56	
1,2	LK2	Nhà ở liền kề	1.282,7	79-100	3-5	3-5	14	56	
1,3	LK3	Nhà ở liền kề	1.633,5	77-100	3-5	3-5	17	68	
1,4	LK4	Nhà ở liền kề	1.523,7	100	3-5	3-5	17	68	
1,5	LK5	Nhà ở liền kề	1.408,8	75-100	3-5	3-5	15	60	
1,6	LK6	Nhà ở liền kề	2.597,2	77-100	3-5	3-5	28	112	
1,7	BT	Nhà ở biệt thự, nhà vườn	1.132,5	65-68	3	2	5	20	
2	CX	Đất cây xanh	1.791,1				01		6,4
3	TD-TT	Đất thể dục thể thao	1.695,2				01		6,0
4	GT	Đất giao thông	13.300,2						47,1
4,1	P	Bãi đỗ xe	894,3				01		
4,2		Đường giao thông	12.405,9						
5	HT	Đất hạ tầng kỹ thuật	553,4						2,0
Tổng diện tích quy hoạch			28.211,1				113	420	100,0

5.2. Phương án cơ cấu: Hệ thống giao thông được thiết kế và kết nối phù hợp với các tuyến giao thông hiện có và dự án đang được đầu tư xây dựng mới trong khu vực, đảm bảo giao thông thông suốt và thuận tiện. Trong khu vực quy hoạch được bố trí các lô nhà ở liền kề, nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự).

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 10.871,2m², chiếm 38,5% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất cây xanh: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.791,1m², chiếm 6,4% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất thể dục, thể thao: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.695,2m², chiếm 6,0% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 13.300,2m², chiếm 47,1% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 553,4m², chiếm 2,0% 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: Khu cây xanh, thể dục, thể thao, bãi đỗ xe 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 phố.

+ Nhà ở liền kề: Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hè đường +16cm, 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 (nhà vườn, biệt thự): Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hè đường +45cm, chiều cao nhà 3 tầng (tầng 1 cao 3,96m; tầng 2 cao 3,3m; tầng 3 cao 3,2m; mái cao 2,0m).

+ Nhà ở 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.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. 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: $I = 0,4\%$.

- 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 và dự án đường tỉnh 284 mới đang đầu tư xây dựng.

6.2. Giao thông:

- Đường giao thông:

+ Mặt cắt 1-1: 13,5m (6,0+7,5).

+ Mặt cắt 2-2, 3-3: 14,5m (3,5+7,5+3,5).

- Bãi đỗ xe: Tổng số có 01 bãi đỗ xe nằm ở trung tâm khu vực quy hoạch.

6.3. Thoát nước:

+ Nước thải: Được thu gom riêng vào hệ thống thoát nước thải bố trí xây gạch giữa 2 dãy nhà và công tròn bê tông cốt thép dọc trên hè đường sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải 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 hàm ếch, công thoát nước mặt được thiết kế bằng công 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.

6.4. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước sạch tại xã Đại Bái 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. 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.....

6.7. Rác thải và vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom tại các điểm trong khu vực và được chuyển về khu xử lý 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.

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, Đại Bái, huyện Gia Bình được phê duyệt, UBND xã Đại Bái có trách nhiệm: Tổ chức và phối hợp 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 kế 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, 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. *le*

TM. UBND HUYỆN GIA BÌNH
CHỦ TỊCH



Đặng Đình Mạch