

Số: 277/QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 05 tháng 11 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Tây Nội Phú, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA BÌNH**

Căn cứ các luật: Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về 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;

Căn cứ các thông tư của Bộ Xây dựng: 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; Số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2019/BXD;

Căn cứ các quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: Số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; số 943/QĐ-UBND ngày 07/7/2017 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 các Văn bản của UBND tỉnh Bắc Ninh: Số 2976/UBND-TNMT ngày 31/8/2017 về việc giới thiệu địa điểm lập quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Tây Nội Phú, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn; số 203/UBND-TNMT ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc thu hồi đất khó canh tác để mở rộng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Tây Nội Phú, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ các quyết định của UBND huyện Gia Bình: Số 359/QĐ-UBND 28/9/2018 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tây Nội Phú, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn; số 204/QĐ-UBND ngày 08/8/2019 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Tây Nội Phú, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn.

Xét Tờ trình số 287/TTr-DA ngày 28/9/2020 của Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình V/v thẩm định và phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Tây Nội Phú, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn; Báo cáo thẩm định số 250/BCTĐ-KTHT ngày 28/10/2020 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc





thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Tây Nội Phú, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Tây Nội Phú, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, vị trí và ranh giới quy hoạch điều chỉnh:

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 điều chỉnh thuộc địa giới hành chính thị trấn Gia Bình.

1.3. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc tiếp giáp đường Huyền Quang;
- Phía Đông tiếp giáp với khu dân cư thôn Nội Phú, thị trấn Gia Bình;
- Phía Nam tiếp giáp đường Ngô Gia Tự;
- Phía Tây tiếp giáp phố Côn Nương;

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.

- Đấu 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 quy hoạch: Tổng diện tích đất quy hoạch: 50.214,37m<sup>2</sup>. Trong đó:

+ Tổng diện tích đất quy hoạch được phê duyệt: 38.192m<sup>2</sup>.

+ Tổng diện tích đất quy hoạch điều chỉnh mở rộng: 12.022,37m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số: 700 người.

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

- Đất ở.



- Đất hạ tầng kỹ thuật.
- Đất cây xanh.
- Đất giao thông.
- Đất thương mại, dịch vụ.
- Đất dịch vụ công cộng.

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

6.1. Cơ cấu sử dụng đất:

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

STT	Chức năng - Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )		Mật độ XD tối đa (%)	Số tầng (tầng)	Số lô	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
		Đã phê duyệt	Điều chỉnh					
1	Đất nhà ở liên kế	13.864,80	15.811,71	77,6-100	3-5	175	700	31,5
2	Đất cây xanh	5.516,00	10.337,67					20,6
3	Đất hành lang HTKT kết hợp sân đường nội bộ	2.778,00	3.332,37					6,6
4	Đất giao thông	14.105,20	16.487,12					32,8
5	Đất nghĩa trang	1.928,00	2.334,17					4,6
6	Đất thương mại, dịch vụ		1.466,62	80	9	1		2,9
7	Đất dịch vụ công cộng (vui chơi trẻ em)		444,71	30	1	2		0,9
	<b>Tổng diện tích QH</b>	<b>38.192,00</b>	<b>50.214,37</b>					<b>100,0</b>

6.2. 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 kế, diện tích các lô điển hình chủ yếu là 90m<sup>2</sup>. Tổng số 175 lô.

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 15.811,71m<sup>2</sup>, chiếm 31,5% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất cây xanh: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 10.337,67m<sup>2</sup>, chiếm 20,6% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật kết hợp sân vườn nội bộ: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 3.332,37 m<sup>2</sup>, chiếm 6,6% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 16.487,12m<sup>2</sup> chiếm 32,8% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất nghĩa trang: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 2.334,17m<sup>2</sup> chiếm 4,6% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất công trình thương mại, dịch vụ: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.466,62 m<sup>2</sup> chiếm 2,9% tổng diện tích đất quy hoạch.



- Đất công trình dịch vụ công cộng: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 444,71 m<sup>2</sup> chiếm 0,9% tổng diện tích đất quy hoạch.

### 6.3. 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, khu thương mại 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.

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

+ Nhà ở liên kế: Cột 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 3,0m).

+ 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.

### 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. 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, đảm bảo kết nối phù hợp với cốt cao độ các tuyến đường giao thông hiện có xung quanh khu vực quy hoạch.

#### 7.2. Giao thông:

- Mặt cắt 1-1: 14,5m = (3,5+7,5+3,5).

- Mặt cắt 2-2: 22,5m = (6,0+10,5+6,0).

- Mặt cắt 3-3: 9,0m = (3,0+6,0).

- Mặt cắt 4-4: (13,2-14,2)m = (3,5+7,5+(2,2-3,2)).

- Mặt cắt 5-5: 11,25m = (3,75+7,5).

- Kết cấu mặt: Bê tông nhựa đường.

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

#### 7.3. Thoát nước:

- Nước thải: Được thu gom riêng vào hệ thống thoát nước thải bố trí xây gạch giữa 2 dãy nhà và cống tròn bê tông cốt thép dọc trên hè đường, trước mắt chưa xây



dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung thì tạm thời đổ thải vào hệ thống thoát nước mặt của khu vực, hướng thoát nước theo hướng từ Bắc xuống Nam.

- 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 thoát nước dọc các tuyến đường hiện có trong khu vực.

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

7.5. 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.

7.6. Cống cấp, hào kỹ thuật:

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

- Cống cấp, 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 hè đường.

7.7. Rác thải và vệ sinh môi trường: Được thu gom và chuyển tới điểm tập kết trung chuyển rác thải của thị trấn Gia Bình 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.

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

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Tây Nội Phú, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn 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, đấu 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).

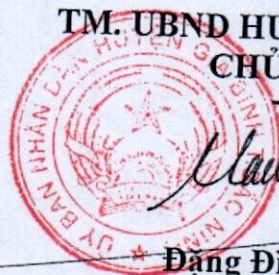
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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: VT

TM. UBND HUYỆN GIA BÌNH  
CHỦ TỊCH



Đặng Đình Mạch