

Số: 1636/QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 12 tháng 8 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 xã Đại Bái, huyện Gia Bình**

**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 các văn bản của UBND tỉnh Bắc Ninh: Số 3765/UBND-XDCB ngày 28/10/2020 về việc giới thiệu địa điểm lập dự án ĐTXD Khu nhà ở đấu giá QSDĐ tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình; số 3494/UBND-XDCB ngày 28/10/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc điều chỉnh vị trí, diện tích khu đất dự án ĐTXD trường THCS 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 1323/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình.

Xét đề nghị của UBND xã Đại Bái tại Tờ trình số 11/TT-UBND ngày 03/3/2022 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 xã Đại Bái, huyện Gia Bình, hồ sơ Đồ án Quy hoạch do Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Golden Land Việt Nam lập và Báo cáo thẩm định số 176/BCTĐ-KTHT ngày 09/8/2022 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 xã 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 xã Đại Bái, huyện Gia Bình.

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

1.3. Ranh giới quy hoạch: Phía Bắc tiếp giáp khu đất nuôi trồng thủy sản và nhà máy nước sạch xã Đại Bái; phía Nam tiếp giáp khu dân cư và QL17; phía Đông tiếp giáp khu dân cư; phía Tây tiếp giáp đường tỉnh 284.

1.4. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích đất quy hoạch 30.676,74m<sup>2</sup>.

- Dân số: 424 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 hạ tầng kỹ thuật.

- Đất giao thông.

#### 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        | Hạng mục                                 | Kí hiệu     | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao (tầng) | Mật độ xây dựng (%) | Hệ số SĐĐ (lần) | Số lô      | Dân số (người) | Tỉ lệ (%)    |
|------------|--|-------------|-----------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|------------|----------------|--------------|
| <b>I</b>   | <b>Đất ở</b>                             | <b>LK</b>   | <b>10.600,56</b>            |                 |                     |                 | <b>118</b> | <b>424</b>     | <b>34,56</b> |
| 1          | Nhà ở Liên kề 1                          | LK1         | 1.874,00                    | 3               | 100                 | 3               | 21         | 76,0           |              |
| 2          | Nhà ở Liên kề 2                          | LK2         | 1.874,00                    | 3               | 100                 | 3               | 21         | 76,0           |              |
| 3          | Nhà ở Liên kề 3                          | LK3         | 1.024,00                    | 3               | 100                 | 3               | 12         | 43,0           |              |
| 4          | Nhà ở Liên kề 4                          | LK4         | 935,72                      | 3               | 100                 | 3               | 11         | 39,0           |              |
| 5          | Nhà ở Liên kề 5                          | LK5         | 650,00                      | 3               | 90-100              | 2,7-3           | 7          | 25,0           |              |
| 6          | Nhà ở Liên kề 6                          | LK6         | 908,46                      | 3               | 88,7-100            | 2,6-3           | 10         | 36,0           |              |
| 7          | Nhà ở Liên kề 7                          | LK7         | 954,25                      | 3               | 79,5-100            | 2,3-3           | 10         | 36,0           |              |
| 8          | Nhà ở Liên kề 8                          | LK8         | 650,00                      | 3               | 100                 | 3               | 7          | 25,0           |              |
| 9          | Nhà ở Liên kề 9                          | LK9         | 886,84                      | 3               | 100                 | 3               | 10         | 36,0           |              |
| 10         | Nhà ở Liên kề 10                         | LK10        | 843,29                      | 3               | 83,9-100            | 2,5-3           | 9          | 32,0           |              |
| <b>II</b>  | <b>Đất công trình công cộng, dịch vụ</b> | <b>CC</b>   | <b>2.135,81</b>             | <b>1-3</b>      | <b>40</b>           | <b>0.4-1.2</b>  | <b>1</b>   |                | <b>6,96</b>  |
| <b>III</b> | <b>Cây xanh</b>                          | <b>CX</b>   | <b>2.042,72</b>             |                 | <b>5</b>            | <b>0,2</b>      |            |                | <b>6,66</b>  |
| <b>IV</b>  | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>              | <b>HTKT</b> | <b>1.556,30</b>             |                 |                     |                 |            |                | <b>5,07</b>  |
| <b>V</b>   | <b>Đất giao thông</b>                    | <b>GT</b>   | <b>14.341,35</b>            |                 |                     |                 |            |                | <b>46,75</b> |
| 1          | Bãi đỗ xe                                | P1          | 1.259,34                    |                 |                     |                 | 1          |                |              |
| 2          | Đường giao thông                         |             | 13.082,01                   |                 |                     |                 |            |                |              |
|            | <b>Tổng</b>                              |             | <b>30.676,74</b>            |                 |                     |                 |            |                | <b>100,0</b> |

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 10.600,56 m<sup>2</sup>, chiếm 34,56 % 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 2.135,81m<sup>2</sup>, chiếm 6,96% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất cây xanh: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 2.042,72m<sup>2</sup>, chiếm 6,66% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.556,30m<sup>2</sup>, chiếm 5,07% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 14.341,35m<sup>2</sup>, chiếm 46,75% 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 đấu 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 +20cm, chiều cao nhà từ 3 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, 3 cao 3,6m).

+ 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 hòa 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 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:  $I = 0,4\%$ .

- 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.

#### 5.2. Giao thông:

- Đường giao thông:

+ Mặt cắt 1-1: 15,5m (4,0+7,5+4,0).

+ Mặt cắt 2-2: 14,3m (2,8+7,5+4,0).

+ Mặt cắt 3-3: 13,5m (2,0+7,5+4,0).

+ Mặt cắt 4-4: 13,4-16,6m ((4,0+7,5+(1,9-5,1))).

- Bãi đỗ xe: Bố trí 01 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. 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 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 vỉa hè 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 chiến lược: 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 giá quyền sử dụng đất tại 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.

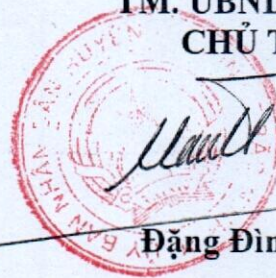
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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  
CHỦ TỊCH**



**Đặng Đình Mạch**

