

Số: 1353/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày 18 tháng 10 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư mới Phong Đoàn II, phường Ninh Phong, thành phố Ninh Bình.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1221/TTr-SXD ngày 30/9/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Phong Đoàn II, phường Ninh Phong, thành phố Ninh Bình, gồm những nội dung sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Phong Đoàn II, phường Ninh Phong, thành phố Ninh Bình.

II. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch chi tiết

1. Phạm vi ranh giới

Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa phận phường Ninh Phong, thành phố Ninh Bình. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường Hai Bà Trưng;
- Phía Đông giáp đường Lý Nhân Tông và khu dân cư;
- Phía Tây giáp đường giao thông hiện trạng và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đường Lê Duẩn (T21) và dân cư hiện trạng.

2. Quy mô

Quy mô diện tích: 8,1552 ha.

III. Tính chất khu quy hoạch

Là khu dân cư mới, đồng bộ về hạ tầng, đáp ứng nhu cầu ở cho người dân trong khu vực, hài hòa với cảnh quan tự nhiên hiện có; thiết kế quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu định hướng phù hợp với quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

IV. Quy hoạch sử dụng đất

1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở + hành lang thông gió	32.207	39,5
2	Đất công cộng	2.645	3,3
3	Đất công viên cây xanh	2.111	2,6
4	Đất ở hiện trạng	300	0,4
5	Đất giao thông	44.289	54,2
	Tổng	81,552	100

2. Quy hoạch sử dụng đất

2.1. Công trình công cộng

- Nhà văn hóa phổ và sân thể thao bố trí tại lô đất có ký hiệu CC1 có diện tích 2.345 m². Khu đất xây dựng điểm sinh hoạt phổ có chiều cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa không quá 10%, khoảng lùi đối với trục đường chính là 5m, diện tích còn lại là Văn chỉ và khuôn viên cây xanh, sân thể thao phục vụ cho dân cư khu quy hoạch và các khu lân cận.

- Nhà văn hóa phổ và sân thể thao bố trí tại lô đất có ký hiệu CC2 có diện tích 300 m². Khu đất xây dựng điểm sinh hoạt phổ có chiều cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa không quá 40%, khoảng lùi đối với trục đường chính là 5m, diện tích còn lại làm sân thể thao phục vụ cho dân cư khu quy hoạch và các khu vực lân cận.

- Khu công viên cây xanh có ký hiệu CX1, diện tích lô đất 1.904m², Khu công viên bố trí các sân chơi dành cho thiếu nhi và các khu đường đi dạo, trồng cây xanh, vườn hoa và bố trí bãi đỗ xe tĩnh phục vụ cho khu dân cư quy hoạch. Khu cây xanh có ký hiệu CX2, diện tích lô đất 211m², đối với công viên cây xanh chỉ được phép trồng những cây xanh tạo cảnh quan đẹp, phù hợp với địa phương.

- Các công trình công cộng khác (công trình y tế, thương mại dịch vụ, trường mầm non) sử dụng chung với các công trình hạ tầng xã hội hiện có trong khu vực đảm bảo bán kính sử dụng theo quy định. Do đó, không bố trí thêm các công trình công cộng phục vụ khu quy hoạch nêu trên trong đồ án này.

2.2. Khu vực nhà ở

a) Nhà ở liền kề: bao gồm 197 lô đất, chiều cao không quá 05 tầng, mật độ xây dựng đối với khu B, khu C, khu D, khu E tối đa là 100%, đối với khu F, khu G, khu H tối đa 80% và khoảng lùi đối với tuyến đường ở mặt chính khu đất là 3m. Nhà ở liền kề có kiến trúc hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực. Bao gồm:

- Khu B: Gồm 34 lô, ký hiệu từ B1 đến B34, diện tích lô đất từ 102m² đến 121m².

- Khu C: Gồm 32 lô, ký hiệu từ C1 đến C32, diện tích lô đất từ 102m² đến 182m².

- Khu D: Gồm 32 lô, ký hiệu từ D1 đến D32, diện tích lô đất từ 102m² đến 140m².

- Khu E: Gồm 27 lô, ký hiệu từ E1 đến E27, diện tích lô đất từ 100m^2 đến 114m^2 .

- Khu F: Gồm 34 lô, ký hiệu từ F1 đến F34, diện tích lô đất từ 120m^2 đến 129m^2 .

- Khu G: Gồm 21 lô, ký hiệu từ G1 đến G21, diện tích lô đất từ 120m^2 đến 158m^2 .

- Khu H: Gồm 17 lô, ký hiệu từ H1 đến H17, diện tích lô đất từ 120m^2 đến 250m^2 .

b) Nhà ở biệt thự: bao gồm 21 lô đất, chiều cao không quá 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, khoảng lùi nhà biệt thự ở các tuyến đường từ 2m đến 5m. Nhà ở biệt thự có kiến trúc hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực. Bao gồm:

- Khu A: Gồm 14 lô. Có ký hiệu từ A1 đến A14, diện tích lô đất từ 321m^2 đến 544m^2 .

- Khu I: gồm 07 lô. Có ký hiệu từ I1 đến I7, diện tích lô đất từ 347m^2 đến 743m^2 .

V. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Quy hoạch mạng lưới giao thông theo dạng ô cờ, mạng lưới đường đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng, giữa khu vực quy hoạch với các khu vực xung quanh và phù hợp với Quy hoạch chung được duyệt:

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 1-1 là 40m : $6\text{m} + 12\text{m} + 4\text{m} + 12\text{m} + 6\text{m}$;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2 là 40m : $5\text{m} + 10,5\text{m} + 9\text{m} + 10,5\text{m} + 5\text{m}$;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 3-3, 4-4, 5-5, 6-6 là 15m : $4\text{m} + 7\text{m} + 4\text{m}$.

- Hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng cụ thể của từng tuyến đường xem bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông.

(Sơ đồ và mặt cắt hệ thống các tuyến đường theo đồ án trình duyệt)

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa

- Cao độ khống chế xây dựng: Khống chế cao độ từ $+2,6\text{m}$ đến $+2,8\text{m}$ (cao độ khống chế san nền cụ thể cho từng lô đất theo đồ án trình duyệt).

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Hướng thoát nước được thu vào hệ thống thoát nước đặt dọc theo mạng lưới giao thông và được thu dẫn vào hệ thống thoát mưa xác định theo Quy hoạch phân khu. Khi hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch chưa xây dựng, thoát nước mưa được thu gom và thoát theo hệ thống cống thoát nước dọc đường Trần Nhân Tông và hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

- Cao độ đáy cống, giếng thăm của hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước tự nhiên và khớp nối đồng bộ với khu dân cư hiện hữu.

(Sơ đồ và tiết diện hệ thống thoát nước mưa theo hồ sơ trình duyệt)

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Lấy từ tuyến đường ống cấp nước chạy dọc tuyến đường Lý Nhân Tông xác định theo quy hoạch phân khu. Khi hệ thống cấp nước theo quy hoạch chưa thực hiện, hệ thống cấp nước lấy từ đường ống cấp nước của nhà máy nước sạch Thành Nam cấp cho khu dân cư hiện trạng.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực được thiết kế theo mạng nhánh, các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè đảm bảo cấp nước tới từng khu chức năng và chữa cháy khi cần thiết.

- Khi triển khai thực hiện dự án, Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

(Sơ đồ và tiết diện hệ thống cấp nước theo hồ sơ trình duyệt)

4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Lấy từ hệ thống cấp điện xác định theo quy hoạch phân khu đô thị. Khi hệ thống cấp điện chưa thực hiện theo quy hoạch, nguồn điện lấy từ đường điện hiện đang cấp cho khu dân cư ở phía Đông khu quy hoạch.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 01 Trạm biến áp 250kVA-10(22)/0,4kV; và 01 trạm biến áp 120kVA-10(22)/0,4kV.

- Hệ thống đường dây hạ thế sinh hoạt và chiếu sáng đi dọc theo các đường giao thông, đi trên các cột bê tông ly tâm.

- Khi triển khai thực hiện, Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp điện để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

(Sơ đồ hệ thống cấp điện theo hồ sơ trình duyệt)

5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng hệ thống thoát nước riêng, đặt dọc theo mạng lưới giao thông, thu gom thoát ra hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch phân khu và được thu dẫn vào hệ thống thoát thải và xử lý tại phường Ninh Phong. Thu gom nước thải của khu dân cư hiện hữu tiếp giáp khu quy hoạch được đấu nối, thoát vào hệ thống thoát nước thải ở khu vực quy hoạch.

- Cao độ đáy ống, giếng thăm của hệ thống thoát nước thải đảm bảo thoát nước tự nhiên và khớp nối đồng bộ với khu dân cư hiện hữu.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn và được thu gom đưa về địa điểm tập kết của khu vực và vận chuyển đến khu xử lý theo quy định.

(Sơ đồ và tiết diện hệ thống thoát nước theo đồ án trình duyệt)

Điều 2. Giao UBND thành phố Ninh Bình chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ, công bố công khai, rộng rãi, đầy đủ nội dung quy hoạch đã phê duyệt cho các ngành, địa phương, đơn vị và nhân dân biết; đồng thời quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Ninh Bình, Chủ tịch UBND phường Ninh Phong và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - CT, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu VT, VP4,3.
- B.60QĐ

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Thạch