

Số: 1540/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày 14 tháng 11 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư mới phía Tây đường vành đai (Trần Nhân Tông)
xã Ninh Phúc và phường Ninh Sơn, 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 đô thị ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ từng loại quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1046/TTr-SXD ngày 01/11/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Tây đường vành đai (Trần Nhân Tông) xã Ninh Phúc và phường Ninh Sơn, thành phố Ninh Bình, gồm những nội dung sau:

I. Tên Quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Tây đường vành đai (Trần Nhân Tông) xã Ninh Phúc và phường Ninh Sơn, thành phố Ninh Bình.

II. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích đất lập quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới

Vị trí và phạm vi ranh giới lập đồ án xác định theo Quy hoạch chung Đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050: Là khu đất ở đô thị cũ có ký hiệu 1-2A/DTC9. Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa phận xã Ninh Phúc và phường Ninh Sơn. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng bóm đường Nguyễn Công Trứ (QL10);
- Phía Đông giáp đường Vành đai thành phố Ninh Bình (đường Trần Nhân Tông) và khu dân cư;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đường giao thông mở theo quy hoạch.

2. Quy mô diện tích: 96.064 m².

III. Tính chất, chức năng 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. Nội dung quy hoạch

1. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	40.104	41,8
2	Đất giao thông	45.203	47,0
3	Đất công viên cây xanh	6.149	6,4
4	Đất trường mầm non	3.386	3,5
5	Đất nhà văn hóa	1.222	1,3
	Tổng	96.064	100

2. Quy hoạch sử dụng đất

2.1. Công trình công cộng

- Nhà văn hóa phố và sân thể thao bố trí tại lô đất có ký hiệu CC1 có diện tích 900m² và CC2 có diện tích 322 m². Khu đất xây dựng điểm sinh hoạt phố có chiều cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa không quá 30%, diện tích còn lại làm sân thể thao phục vụ cho dân cư khu quy hoạch và các khu vực lân cận.

- Công trình trường mầm non có ký hiệu GD. Diện tích lô đất 3.386m². Khu đất xây dựng trường mầm non có chiều cao xây dựng công trình tối đa 02 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng tối đa không quá 40% diện tích đất.

- Khu công viên cây xanh có ký hiệu CX. Diện tích lô đất 6.149m². Khu công viên bố trí các sân thể thao mini, sân chơi dành cho thiếu nhi và các khu đường đi dạo, trồng cây xanh.

- Các công trình công cộng khác (công trình y tế, thương mại dịch vụ) 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. Nên trong đồ án này, không bố trí thêm các công trình cộng đồng phục vụ khu quy hoạch nêu trên.

2.2. Khu vực nhà ở

a) Nhà ở liền kề: Bao gồm 258 lô đất, chiều cao không quá 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, 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 A: Gồm 38 lô, có ký hiệu từ A1 đến A38, có diện tích lô đất từ 105,6m² đến 235,5m².

- Khu B: Gồm 27 lô, có ký hiệu từ B1 đến B27, diện tích lô đất từ 129m² đến 151,6m².

- Khu C: Gồm 47 lô, có ký hiệu từ C1 đến C47, diện tích lô đất từ 106m² đến 172,3m².

- Khu D: Gồm 39 lô, có ký hiệu từ D1 đến D39, diện tích lô đất từ 106m² đến 172m².

- Khu E: Gồm 38 lô, có ký hiệu từ E1 đến E38, diện tích lô đất từ 114m² đến 142m².

- Khu K: Gồm 33 lô, có ký hiệu từ K1 đến K33, diện tích lô đất từ 93,4m² đến 159m².

- Khu F: Gồm 24 lô, có ký hiệu từ F1 đến F24, diện tích lô đất từ 120m² đến 178m².

- Khu G: Gồm 12 lô, có ký hiệu từ G1 đến G12, diện tích lô đất từ 120m² đến 170m².

b) Nhà ở biệt thự: Bao gồm 29 lô đất, chiều cao không quá 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, khoảng lùi nhà biệt thự ở các tuyến đường là 3m, đối với các mặt còn lại tiếp giáp với các khu đất là 2m. Nhà ở biệt thự có kiến trúc hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực, bao gồm:

- Khu H: Gồm 24 lô. Có ký hiệu từ H1 đến H24, diện tích lô đất từ 326m² đến 495m².

- Khu J: Gồm 05 lô. Có ký hiệu từ J1 đến J5 diện tích lô đất từ 455m² đến 521m².

c) Khu dân cư hiện trạng và khu đất đền bù tại chỗ để giải phóng mặt bằng tuyến đường phía Tây mở theo quy hoạch.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

3.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Quy hoạch mạng lưới giao thông theo dạng ô bàn 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 phân khu được duyệt:

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 1-1 là: 5m + 10,5m + 5m = 20,5m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2 là: 4m + 10,5m + 4m = 18,5m;

+ Mặt cắt các tuyến đường có ký hiệu 3-3, 4-4 là: 4m + 7m + 4m = 15m.

(Sơ đồ, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng cụ thể và mặt cắt hệ thống các tuyến đường theo đồ án trình duyệt).

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

- Cao độ không chế xây dựng: Không chế cao độ cao từ +3,8m đến +4,0m (cao độ không 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)

3.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước cho khu vực. Điểm đầu nối xác định theo hệ thống đường ống cấp nước trục chính chạy dọc tuyến đường Trần Nhân Tông xác định theo quy hoạch phân khu.

- 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 đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

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

3.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Lấy từ đường điện hiện đã cấp cho khu dân cư ở phía Đông khu quy hoạch, xác định hệ thống cấp điện theo quy hoạch phân khu.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 02 Trạm biến áp 320kVA-10(22)/0,4kV.

- Hệ thống đường dây hạ thế sinh hoạt và chiếu sáng đi dọc theo các đường giao thông. Đường dây hạ thế và đường dây chiếu sáng 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 đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

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

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

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất thu về hệ thống thoát nước 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 đầu 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 thống thoát theo đồ án trình duyệt)

Điều 2. Giao UBND thành phố Ninh Bình chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Thủ trưởng các ngành có liên quan, Chủ tịch UBND thành phố Ninh Bình chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Bm*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu VT, VP4, 3.
- Nt11.03daqh

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]
Nguyễn Ngọc Thạch