

Số: 1345/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày 17 tháng 10 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư
Cửa Bạc giai đoạn II, xã Ninh Nhất, 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;

Căn cứ Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28/7/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1228/TTr-SXD ngày 30/9/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Cửa Bạc giai đoạn II, xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình, gồm những nội dung sau:

I. Tên Quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Cửa Bạc giai đoạn II, xã Ninh Nhất, 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 phân khu các khu vực 1-1-A, 1-3-A, 1-3-B, 1-3-C trong quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 24/4/2015: Là khu đất ở mới có ký hiệu O3 trong lô đất I-08 thuộc tiểu khu 1-1-A, nằm trên địa phận xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp kênh công viên Văn hóa Tràng An;
- Phía Tây giáp làng Ích Duệ;
- Phía Nam giáp Khu Tái định cư Cửa Bạc giai đoạn I và làng Ích Duệ.

2. Quy mô diện tích: 75.000 m².

III. Tính chất, chức năng khu quy hoạch: Là khu dân cư mới, phục vụ mục đích tái định cư các hộ thuộc diện giải tỏa để phục vụ dự án xây dựng Công viên văn hóa Tràng An và dành quỹ đất ở phục vụ tái định cư cho các dự án đầu tư khi thực hiện quy hoạch và các dự án phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố; có thiết kế quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu, định hướng của quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và quy hoạch phân khu phía Bắc đô thị Ninh Bình (khu 1-1-A) đã được phê duyệt; đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đồng thời đáp ứng nhu cầu về ở và dịch vụ của người dân đô thị.

IV. Nội dung quy hoạch

1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	1.983	2,6
2	Đất cây xanh	3.873	5,2
3	Đất ở mới	30.749	41
4	Đất giao thông + hành lang thông gió	38.395	51,2
	Tổng	75.000	100

2. Quy hoạch sử dụng đất

2.1. Công trình công cộng

- Nhà văn hóa phố bố trí tại lô đất có ký hiệu CC1 (có diện tích 1.173m²) và CC2 (có diện tích 810m²). Khu đất xây dựng điểm sinh hoạt phố có chiều cao tầng tối đa 02 tầng, khoảng lùi đối với trục đường chính là 3m, mật độ xây dựng tối đa không quá 50%, diện tích còn lại làm sân thể thao phục vụ cho dân cư khu quy hoạch và các khu vực lân cận

- Khu cây xanh cảnh quan sử dụng làm công viên cây xanh có ký hiệu CX-1, diện tích lô đất 2.703m², 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.

- Các công trình công cộng (trường Mầm non, công trình thương mại, y tế) 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 công cộng phục vụ khu quy hoạch nêu trên.

2.2. Khu vực nhà ở

Nhà ở liền kề: bao gồm 277 lô đất, chiều cao không quá 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 80%. Nhà ở liền kề có kiến trúc hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực, bao gồm:

- Khu A: Gồm 20 lô, ký hiệu từ A1 đến A20, diện tích lô đất từ 100m² đến 198m².
- Khu B: Gồm 54 lô, ký hiệu từ B1 đến B54, diện tích lô đất từ 100m² đến 120m².
- Khu C: Gồm 12 lô, ký hiệu từ C1 đến C12, diện tích lô đất từ 105m² đến 130m².
- Khu D: Gồm 54 lô, ký hiệu từ D1 đến D54, diện tích lô đất từ 100m² đến 120m².
- Khu E: Gồm 15 lô, ký hiệu từ E1 đến E15, diện tích lô đất từ 100m² đến 165m².
- Khu F: Gồm 41 lô, ký hiệu từ F1 đến F41, diện tích lô đất từ 100m² đến 153m².
- Khu G: Gồm 48 lô, ký hiệu từ G1 đến G48, diện tích lô đất từ 102m² đến 171m².
- Khu K: Gồm 33 lô, ký hiệu từ K1 đến K33, diện tích lô đất từ 114m² đến 163m².

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:

- + Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 1-1 là: $5m + 10,5m + 5m = 20,5m$;
- + Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 1'-1' là: $5m + 10,5m + 5m + 19,2m + 5m + 10,5m + 5m = 60,2m$ (tuyến đường kênh Đô Thiên xác theo quy hoạch phân khu đô thị 1-1-a trong quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đã được phê duyệt).
- + Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2 là: $4m + 7m + 4m = 15m$;
- + Mặt cắt tuyến đường hiện trạng có ký hiệu 3-3 có chiều rộng lòng đường là 3,2m;
- + Mặt cắt tuyến đường hiện trạng có ký hiệu 4-4 có chiều rộng lòng đường là 3m;

- 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)

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

- Cao độ không chế nền xây dựng: +2,5m đến + 2,92 (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 có kích thước cống B600 và được thu dẫn thoát ra kênh Đô Thiên.

Hệ thống thoát nước mưa khu quy hoạch được thu dẫn vào hệ thống thoát nước mưa xác định theo Quy hoạch phân khu được duyệt. Khi hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch chưa xây dựng, thoát nước mưa được thu gom vào kênh cứng nằm ở phía Nam khu quy hoạch.

- Cao độ đáy cống, giếng thăm của hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước tự nhiên.

(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 tuyến đường ống cấp nước chạy dọc tuyến đường Nguyễn Bặc xác định theo quy hoạch phân khu. Khi hệ thống cấp nước theo quy hoạch chưa thực hiện, hệ thống cấp nước lấy từ hệ thống cấp nước của cấp cho khu dân cư hiện trạng khu vực.

- 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 hệ thống cấp điện xác định theo quy hoạch phân khu. Khi hệ thống cấp điện chưa thực hiện theo quy hoạch, cấp điện cho khu vực lấy từ đường điện hiện 35kV đi qua khu quy hoạch.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 01 Trạm biến áp 400KVA-35(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 ly tâm bê tông.

- 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 và xử lý nước thải xác định theo quy hoạch phân khu.

- 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 nhất 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, đầy đủ nội dung quy hoạch đã phê duyệt cho các tổ chức 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. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu VT, VP4/3.
- Nt10.01daqh

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



Đình Chung Phụng