ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHO QUAN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 514 /QĐ-UBND	*Nho Quan, ngày 27 tháng 3 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư đối diện Trung tâm giáo dục thường xuyên tại phố Tân Nhất, thị trấn Nho Quan, huyện Nho Quan

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHO QUAN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định 880/QĐ-UBND ngày 24/7/2019 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị Nho Quan đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 3932/SXD-QHKT ngày 26/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình về việc góp ý kiến vào Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư đối diện Trung tâm giáo dục thường xuyên tại phố Tân Nhất, thị trấn Nho Quan, huyện Nho Quan;

Căn cứ Văn bản số 21/PCCC&CNCH ngày 12/01/2023 của Phòng CS PCCC&CNCH công an tỉnh Ninh Bình về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với thiết kế Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư đối diện Trung tâm giáo dục thường xuyên tại phố Tân Nhất, thị trấn Nho Quan, huyện Nho Quan;

Căn cứ Thông báo số 1839-TB/HU ngày 01/3/2023 của Ban Thường vụ Huyện ủy về việc đồng ý phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư đối diện Trung tâm giáo dục thường xuyên tại phố Tân Nhất, thị trấn Nho Quan, huyện Nho Quan;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 191/TTr-KTHT ngày 21/3/2023 và Báo cáo kết quả thẩm định số 96/TĐ-KTHT ngày 20/3/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư đối diện Trung tâm giáo dục thường xuyên tại phố Tân Nhất, thị trấn Nho Quan, huyện Nho Quan với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư đối diện Trung tâm giáo dục thường xuyên tại phố Tân Nhất, thị trấn Nho Quan, huyện Nho Quan.

2. Chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Nho Quan

3. Pham vi, ranh giới và quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết

a) Phạm vi, ranh giới

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại phố Tân Nhất, thị trấn Nho Quan, huyện Nho Quan có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường Trương Hán Siêu;
- Phía Nam giáp với sông Giấy;
- Phía Tây giáp khu nghĩa trang Đống Đặng;
- Phía Đông giáp trục đường Quốc lộ 12B.

b) Quy mô diện tích

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 89.153,37m^2.

4. Mục tiêu, tính chất khu quy hoạch

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung đô thị Nho Quan đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 để quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch.

- Là điểm dân cư mới kết hợp với cụm cơ quan trụ sở làm việc của Nhà nước được xây dựng đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, có tính chất kết nối, nâng cao chất lượng cuộc sống của dân cư, thân thiện với môi trường.

- Đáp ứng nhu cầu ở cho dân cư khu vực phố Tân Nhất, thị trấn Nho Quan; có thiết kế quy hoạch phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Nho Quan.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	**Dân số**		
	Dân số trong khu vực thiết kế *(không kể dân số hiện trạng)*	người	508
II	**Chỉ tiêu sử dụng đất**		
2.1	Đất ở - có thể sử dụng linh hoạt cho các mục đích không gây ô nhiễm môi trường	m2/người	36,82
2.2	Cây xanh, mặt nước công cộng	m2/người	13,39
2.3	Mật độ xây dựng tối đa		
	Nhà liền kề	%	80%
	Công trình công cộng, dịch vụ	%	40%
2.4	Tầng cao tối đa		
	Nhà liền kề	tầng	≤ 5
	Công trình công cộng, dịch vụ	tầng	≤ 3

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
III	**Hạ tầng kỹ thuật đô thị**		
3.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	38,75
3.2	Cấp nước sinh hoạt	lít/ng.ngày	120
	Cấp nước CTCC	Lít/m2 sàn	2
3.3	Cấp điện sinh hoạt	W/người	500
	Cấp điện CTCC	W/m2 sàn	20-30
3.4	Thoát nước bẩn sinh hoạt	lít/ng.ngày	120
	Thoát nước bẩn CTCC	Lít/m2 sàn	2
	Rác thải sinh hoạt	kg/ng.ngày	0,9
3.5	Thông tin liên lạc		
	Nhà liền kề, biệt thự	lines/ hộ	2
	Dịch vụ, thương mại, công cộng	lines / m2.sàn	0,001

6. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất

TT	Danh mục đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng	**89.153,37**	**100,00**
1	Đất ở	26.458,66	29,68
	Đất ở hiện trạng cải tạo	*7.752,66*	
	Đất ở phát triển mới	*18.706,00*	
2	Đất công trình công cộng	1.063,88	1,19
3	Đất cơ quan	15.755,53	17,67
4	Đất cây xanh TDTT, vườn hoa	6.801,94	7,63
5	Đất hành lang thông gió, hạ tầng kỹ thuật	4.540,79	5,09
6	Đất giao thông	34.532,57	38,74

b) Quy hoạch sử dụng đất

- Đất công trình công cộng: Ký hiệu C01 với diện tích 1.063,88m^2 chiếm 1,19% diện tích đất trong khu vực lập quy hoạch. Nhà văn hoá: Nơi sinh hoạt cộng đồng của người dân. Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao tối đa không quá 3 tầng.

- Đất công trình cơ quan: Ký hiệu CQ1-CQ3 với diện diện tích 15.755,53m^2 chiếm 17,67% tổng diện tích đất trong khu vực lập quy hoạch. Bao gồm các cơ quan, trụ sở làm việc bao gồm Chi cục thi hành án dân sự huyện Nho Quan (hiện trạng cải tạo), Viện Kiểm sát nhân dân và toà án khu vực. Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao tối đa không quá 7 tầng.

-Đất ở: Ký hiệu LK01-LK05, OHT1-OHT2 với tổng diện tích 26.458,66m^2 chiếm 29,68% tổng diện tích đất trong khu vực lập quy hoạch.

+ Nhà ở liền kề: Kí hiệu (LK01-LK05), tổng diện tích 18.706m^2. Mật độ xây dựng tối đa 80%. Tầng cao tối đa không quá 5 tầng.

+ Nhà ở hiện trạng: Kí hiệu (OHT1-OHT2) với tổng diện tích 7.752,66m^2. Đối với các công trình hiện trang trong khu vực lập quy hoạch có tầng cao lớn hơn tầng cao không chế tối đa: vẫn giữ nguyên theo hiện trạng đã xây dựng. Khi tiến hành cải tạo, xây dựng mới phải tuân thủ theo quy định tại đồ án quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 80%. Tầng cao tối đa không quá 5 tầng.

-Đất cây xanh: Kí hiệu (X01-X03) với tổng diện tích 6.801,94m^2 chiếm 7,63% tổng diện tích đất trong khu vực lập quy hoạch.

-Đất giao thông, hành lang thông gió và HTKT: Tổng diện tích 39.073,36m^2, chiếm 43,83% tổng diện tích đất trong khu vực lập quy hoạch. Trong đó, đất giao thông khoảng 34.532,57m^2; đất hạ tầng kỹ thuật khoảng 4.540,79m^2.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền

Cao độ khống chế xây dựng: Khống chế cao độ nền khu vực thiết kế là +4,5 đến 5,4m (cao độ khống chế san nền cụ thể cho từng lô đất theo đồ án trình duyệt).

b) Thoát nước mưa

- 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 hệ thống thoát nước khu vực theo quy hoạch được phê duyệt.

- 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 vực lân cận.

7.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông chính tuân thủ định hướng trong đồ án: "Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nho Quan đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050" đồng thời khớp nối với mạng lưới giao thông quy hoạch lân cận.

Các tuyến đường trong khu vực dự án có mặt cắt cụ thể như sau:

❖ Đường giao thông đối ngoại.

Đường Lương Văn Thăng (Quốc lộ 12B), mặt cắt 2-2 có lộ giới rộng 27m:

+ Lòng đường: 2x7,5m = 15m.

+ Hè đường: 2x6m = 12m.

❖ Đường liên khu vực

Tuyến đường Trương Hán Siêu, mặt cắt 1-1 có lộ giới rộng 28m:

+ Lòng đường: 2x7,5m = 15m.

+ Dải phân cách: 3m.

+ Hè đường: 2x5m = 10m.

❖ Đường khu vực

- Tuyến đường D1, mặt cắt 3-3 có lộ giới rộng 27m:

+ Lòng đường: 2x7,5m = 15m.

+ Dải phân cách: 2m.

+ Hè đường: 2x5m = 10m.

- Tuyến đường N1, mặt cắt 4-4 có lộ giới rộng 20,5m:

+ Lòng đường: 10,5m.

+ Hè đường: 2x5m = 10m.

❖ Đường phân khu vực, nội bộ:

Tuyến đường N2, đường N3, đường D2, đường D3 có mặt cắt 5-5 có lộ giới rộng 15m:

- Lòng đường: 7m.

- Hè đường: 2x4m = 8m.

7.3.Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Nhu cầu nước sạch: 350m^3/ngđ

b) Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch từ hệ thống cấp nước đô thị Nho Quan (nhà máy nước thị trấn Nho Quan, công suất hiện trạng 2.400m^3/ngđ, công suất đến 2035: 4.000m^3/ngđ; Nhà máy nước quy hoạch Lạng Phong 2, công suất 2035: 10.000m^3/ngđ).

c) Mạng lưới: Mạng lưới cấp nước phân phối khu vực có đường kính D110 đấu nối cấp nước từ đường ống ∅300mm theo quy hoạch chung. Mạng lưới cấp nước dịch vụ có đường kính ∅50mm, ∅63mm cấp nước trực tiếp đến các hộ tiêu thụ. Các tuyến ống cấp nước dịch vụ được cấp nước từ các tuyến ống cấp nước phân phối khu vực.

d) Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ Luật Phòng cháy và Chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nhu cầu: Tổng công suất sử dụng điện toàn khu: 1.800kVA

- Nguồn điện cấp trực tiếp cho khu vực được cấp từ 110kV Nho Quan và các nguồn sẵn có.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung áp: Tất cả các đường điện hiện có trong ranh giới lập quy hoạch từng bước được gỡ bỏ. Xây dựng mới tuyến cáp 22kV tới khu vực nghiên cứu, sử dụng loại cáp ngầm chống thấm dọc chôn trực tiếp trong đất. Mạng điện trung thế 22kV được thiết kế thành mạng kín vận hành hở. Việc tính toán, lựa chọn thiết bị trên lưới trung áp dựa trên cơ sở đảm bảo cung cấp điện cho từng phụ tải trong và sau quy hoạch ít nhất là 20 năm.

+ Lưới điện hạ áp: Xây dựng mới các tuyến đường dây hạ áp nhằm đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật và mỹ quan khu du lịch. Chiều dài đường dây hạ thế 300m-500m. Tiết diện dây dẫn được lựa chọn phù hợp với mật độ phụ tải của từng khu vực và thỏa mãn điều kiện tổn thất điện áp nhỏ hơn 5%.

- Chiếu sáng: Các tuyến giao thông có mặt cắt > 10,5m bố trí chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt <10,5m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường. Hình thức chiếu sáng dùng đèn Led công suất 150W - 220V. Đầu tư xây dựng mới hệ

thống chiếu sáng đồng bộ đi kèm dự án đường giao thông, đạt tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng phải sử dụng loại có hiệu suất cao, chóa đèn có độ kín khít lớn. IP ≥ 66.

7.5.Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng số thuê bao dự kiến: khoảng 1.350 lines.

- Hệ thống cáp viễn thông được bố trí đi ngầm trong hệ thống đường ống kỹ thuật dùng cho bưu điện. Hệ thống tủ cáp viễn thông được bố trí đảm bảo để cung cấp cho các thuê bao tới từng lô đất quy hoạch.

7.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Quy hoạch thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Nước thải được thu gom bằng hệ thống cống rồi chuyển về khu xử lý nước thải số 3 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nho Quan đã được phê duyệt (Giai đoạn đầu triển khai đầu tư xây dựng, cần khảo sát và đấu nối cống thoát nước phù hợp với hệ thống hiện có, giai đoạn sau đấu nối với hệ thống thoát nước theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đã được phê duyệt).

- Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: CTR được thu gom và chuyển đến điểm tập kết của huyện sau đó được chuyển đến khu xử lý Tam Điệp để xử lý. Dân cư trong khu vực sử dụng nghĩa trang tập trung theo quy định của Huyện.

7.7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

Khi triển khai lập dự án đầu tư, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường và Nghị định của Chính phủ ban hành.

Các phương án bảo vệ môi trường đối với dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường. Cụ thể:

- Xây dựng hệ thống thu gom phân loại chất thải rắn tại nguồn.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý thông qua bể tự hoại đúng quy cách trước khi xả vào hệ thống chung.

- Các khu dân cư mới hiện trạng cải tạo, chỉnh trang: Có hệ thống tiêu thoát nước mưa, nước thải, hệ thống thu gom chất thải phù hợp với quy hoạch bảo vệ môi trường của khu dân cư.

- Các công trình xây dựng trong khu vực phải có biện pháp che chắn bảo đảm không phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt quá tiêu chuẩn cho phép và hoạt động xây dựng theo đúng quy định của tỉnh

- Việc vận chuyển vật liệu xây dựng phải được thực hiện bằng các phương tiện bảo đảm yêu cầu kỹ thuật không làm rò rỉ, rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường.

- Chất thải rắn và các loại chất thải khác phải được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý theo quy định của Tỉnh.

- Xây dựng chương trình quản lý môi trường trong khu vực quy hoạch.

8. Danh mục các dự án đầu tư và nguồn lực thực hiện

a) Danh mục các dự án đầu tư: Đền bù GPMB, hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống thông tin, các công trình công cộng.

b) Nguồn lực thực hiện: Ngân sách huyện từ nguồn thu đấu giá QSD đất.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

1. Các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc việc tổ chức thực hiện quyết định này.

2. Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Nho Quan: Tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng nội dung quy hoạch và các quy định hiện hành của Nhà nước; chịu trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ, phối hợp với UBND thị trấn Nho Quan công bố công khai đầy đủ nội dung quy hoạch được duyệt; chỉ đạo đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch thực hiện bàn giao, cắm mốc giới tại hiện trường.

3. UBND thị trấn Nho Quan: Thường xuyên kiểm tra, rà soát, quản lý về sử dụng đất đai, trật tự xây dựng trong phạm vi, ranh giới đồ án quy hoạch.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Nội vụ, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa và Thông tin; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Nho Quan; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Nho Quan; Chủ tịch UBND thị trấn Nho Quan và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND Huyện;
- Trang TTĐT huyện;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Cao Các