

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng 3 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết
tỷ lệ 1/500 khu đất của Xí nghiệp cơ khí Quang Trung
cơ sở 2 tại 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 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 452/TTr-SXD ngày 23 tháng 02 năm 2024 và Thông báo kết quả thẩm định của Sở tại Văn bản số 4173/SXD-QHKT ngày 18 tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất của Xí nghiệp cơ khí Quang Trung cơ sở 2 tại phường Ninh Phong, thành phố Ninh Bình với các nội dung sau:

I. TÊN ĐỒ ÁN

Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất của Xí nghiệp cơ khí Quang Trung cơ sở 2 tại phường Ninh Phong, thành phố Ninh Bình.

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH

1. Phạm vi ranh giới quy hoạch

Khu vực nghiên cứu, lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch là ô đất có ký hiệu OM của lô đất VII-12 thuộc Quy hoạch phân khu Khu đô thị hiện hữu 1-1-B, 1-1-C trong Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình thuộc địa giới hành chính của phường Ninh Phong, thành phố Ninh Bình. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc và phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Tây giáp đường ven sông Vân.
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu và đường giao thông kết nối ra đường Nguyễn Huệ.

2. Quy mô diện tích quy hoạch: 5.570,76m² (khoảng 0,56ha).

III. TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH

Là khu vực dân cư phát triển mới kết hợp với khu vực dân cư hiện hữu, đồng bộ về hạ tầng, đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực, hài hòa với cảnh quan khu vực; có thiết kế đảm bảo chỉ tiêu, định hướng phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị hiện hữu 1-1-B, 1-1-C trong Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	3.100,40	55,65
2	Đất giao thông, mặt nước	2.470,36	44,35
	Tổng cộng	5.570,76	100

2. Quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch nhà ở dạng chia lô liên kề (34 lô) có mật độ xây dựng tối đa 100% (mật độ xây dựng của từng lô đất cụ thể tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng hiện hành), chiều cao xây dựng công trình tối đa 05 tầng. Diện tích lô đất từ 72,0m²/lô đến 125,8m²/lô.

(Diện tích chi tiết của các lô đất theo hồ sơ quy hoạch)

V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Quy hoạch mạng lưới giao thông kết nối 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.

- Các tuyến đường trong khu vực quy hoạch có mặt cắt điển hình như sau:

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 1-1 là $7,5m = (1+5,5+1)m$;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2 là $12m = (3+7+2)m$;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 3-3 là $(30\div 37)m = (4\div 6+7,5+6+7,5+5\div 10)m$;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 4-4 là 5m.

- Quy mô mặt cắt, hướng tuyến các tuyến đường tính toán xác định trong quá trình lập dự án đầu tư trên cơ sở định hướng quy hoạch chi tiết và tính khớp nối với hệ thống giao thông hiện trạng.

- 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 các tuyến đường theo hồ sơ quy hoạch)

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

- Cao độ không chế xây dựng: Không chế cao độ nền trung bình từ +3,0m đến +3,1m (cao độ không chế san nền cụ thể cho từng lô đất theo hồ sơ bản vẽ).

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Nước mưa được thu gom và thoát theo hệ thống thoát nước dọc các đường giao thông và dẫn về hệ thống thoát nước của khu vực tại phía Tây khu vực lập quy hoạch.

- Cao độ nền các tuyến đường, các thông số cụ thể về độ dốc thoát nước, cao độ đáy cống, vị trí hố ga,... sẽ được tính toán xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo khớp nối thuận lợi với các tuyến đường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng.

(Sơ đồ và tiết diện hệ thống thoát nước mưa theo hồ sơ quy hoạch)

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu vực lập quy hoạch lấy từ hệ thống cấp nước cho khu vực dân cư hiện hữu. Điểm đầu nối phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực được thiết kế theo mạng vòng kết hợp nhánh cụt, sử dụng các tuyến ống D63 được bố trí trên vỉa hè đảm bảo cấp nước cho khu vực lập quy hoạch.

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

(Sơ đồ và tiết diện hệ thống cấp nước theo hồ sơ quy hoạch)

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

- Mạng lưới thu gom: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Nước thải của khu vực được thu gom qua hệ thống cống thoát nước D300 đặt dưới vỉa hè dọc theo mạng lưới giao thông về hệ thống thoát nước chung của khu vực và xử lý tại trạm xử lý nước thải Ninh Phong theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Cao độ đáy cống, giếng thăm, vị trí hố ga,... của hệ thống thoát nước thải sẽ được tính toán xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư trên cơ sở định hướng quy hoạch chi tiết, đảm bảo khớp nối các khu vực dân cư và hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng.

- Chất thải rắn 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 quy hoạch)

5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực lập quy hoạch lấy từ hệ thống cấp điện cho khu vực dân cư hiện hữu. Điểm đầu nối phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch.

- Hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng đi ngầm, dọc theo vỉa hè để cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng.

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

(Sơ đồ hệ thống cấp điện theo hồ sơ quy hoạch)

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Mạng thông tin của khu quy hoạch dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng, hỗ trợ mở rộng, kết nối chuẩn với mạng của các nhà cung cấp (Viettel, VNPT, FPT,...).

- Khi triển khai thực hiện, Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan chuyên ngành, nhà cung cấp dịch vụ để thống nhất vị trí đầu nối, hệ thống cáp, thiết bị đầu cuối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

(Sơ đồ hệ thống cấp điện theo hồ sơ quy hoạch)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Ninh Bình có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo quyết định được duyệt, tổ chức 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; cắm mốc giới quy hoạch theo quy định và tổ chức quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 05/5/2017 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch UBND thành phố Ninh Bình và Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, VP4,3.
- ĐL_VP4_13.QĐ

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

Nguyễn Cao Sơn