

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu dân cư Ninh Giang, xã Ninh Giang, huyện Hoa Lư**

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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ 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; 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 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của 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 145/TTr-SXD ngày 17 tháng 01 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Ninh Giang, xã Ninh Giang, huyện Hoa Lư với các nội dung sau:

I. TÊN QUY HOẠCH

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Ninh Giang, xã Ninh Giang, huyện Hoa Lư.

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH

1. Phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Ninh Giang, huyện Hoa Lư thuộc 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. Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Bái Đính - Kim Sơn;
- Phía Nam: Giáp đường QL1 tránh thành phố Ninh Bình;
- Phía Đông: Giáp đường QL1;
- Phía Tây: Giáp kênh Đò Thiên.

2. Quy mô diện tích quy hoạch: Khoảng 79,7 ha.

(Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích lập quy hoạch sẽ được xác định cụ thể theo đồ án quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt)

III. TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH

- Là khu vực dân cư đô thị phát triển mới, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng đô thị, có đặc trưng về cảnh quan, môi trường trong khu vực; đảm bảo chỉ tiêu, định hướng phù hợp với 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, góp phần xây dựng một khu vực biểu tượng mới cho sự phát triển của đô thị Ninh Bình.

- Là khu vực đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng đóng vai trò là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan; tạo thành khu vực đô thị cửa ngõ phía Bắc đặc trưng của đô thị Ninh Bình; là nơi khám phá, trải nghiệm, giáo dục toàn diện trên nền công nghệ hiện đại, phù hợp với nhiều đối tượng và du khách trong và ngoài nước.

IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO KHU QUY HOẠCH

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đô thị loại I, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy định trong Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và 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.

V. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

1. Nguyên tắc chung

- Tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, khớp nối về quy hoạch không gian và sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với định hướng 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.

- Nghiên cứu rà soát, cập nhật các quy hoạch đã được phê duyệt, khớp nối các dự án đầu tư đề xuất các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan hợp lý, quy hoạch khu vực đô thị đồng bộ, có cơ cấu sử dụng đất hợp lý, đảm bảo về điều kiện vệ sinh môi trường, phù hợp với cảnh quan không gian khu vực.

2. Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

a) Phân tích, đánh giá hiện trạng

- Tổng hợp, phân tích đánh giá hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, giao thông, môi trường, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật,... của khu vực lập quy hoạch, các dự án xây dựng, công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật, quỹ đất xây dựng và các yếu tố khống chế, những thuận lợi, khó khăn, ưu thế phát triển và những vấn đề về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến khu vực lập quy hoạch.

- Rà soát các quy hoạch chi tiết, đánh giá các dự án cơ sở hạ tầng kỹ thuật lân cận, hạ tầng khu vực dân cư hiện trạng, tính khớp nối.

- Phân tích đánh giá các quy định của 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 đã được phê duyệt liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

b) Quy hoạch sử dụng đất, xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho khu vực quy hoạch

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế. Xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Tính toán nhu cầu về các quỹ đất công cộng, cây xanh cho khu vực đất ở mới; rà soát khu vực dân cư hiện trạng, đề xuất bổ sung quỹ đất công cộng, cây xanh đáp ứng nhu cầu dân cư khu vực.

- Đánh giá các chỉ tiêu về sử dụng đất sau khi điều chỉnh so với nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND tỉnh; sự phù hợp của điều chỉnh quy hoạch chi tiết so với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với định hướng 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.

- Tổ chức không gian hài hòa giữa khu vực dân cư mới và khu dân cư hiện trạng. Nghiên cứu, đề xuất phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực lập quy hoạch và các khu vực xung quanh để đảm bảo sự phù hợp về không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu vực, đảm bảo sự gắn kết và liên hệ giữa khu dân cư mới và các khu vực lân cận về không gian kiến trúc cảnh quan cũng như hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Tổ chức điểm nhân kiến trúc tại trục đường Quốc lộ 1, Quốc lộ 1 tránh thành phố Ninh Bình; các khu vực công cộng, công trình dịch vụ hỗn hợp thương mại. Nghiên cứu tổ chức không gian mặt nước ven sông Hoàng Long, kênh Đô Thiên làm không gian mở công cộng của đô thị.

d) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

- Tính toán nhu cầu sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, rà soát hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt lân cận và các dự án về hệ thống hạ tầng kỹ thuật đang triển khai trong vực; đưa ra phương án quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực lân cận, phù hợp với các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và đảm bảo các chỉ tiêu theo quy định hiện hành.

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định lưu vực thoát nước mưa, từ đó đưa ra giải pháp thoát nước toàn khu vực quy hoạch đảm bảo phù hợp với hệ thống thoát nước hiện trạng và khớp nối với hệ thống thoát nước khu vực lân cận dân cư hiện hữu.

- Quy hoạch hệ thống giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các tuyến đường; quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông nội bộ quy hoạch, giao thông hiện trạng và các khu vực lân cận; đề xuất giải pháp kết nối với tuyến đường Quốc lộ 1, đường Quốc lộ 1 tránh thành phố Ninh Bình, đường kênh Đô Thiên theo quy định.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu và nguồn cấp nước; xác định giải pháp cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước, điểm đầu nối cấp nước cho khu vực. Xác định vị trí các họng cấp nước cứu hỏa.

- Quy hoạch hệ thống cấp điện: Xác định chỉ tiêu về cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện năng, xác định vị trí nguồn điện, quy mô các trạm biến áp; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định các chỉ tiêu về thoát nước, CTR, hệ thống thoát nước thải được xây dựng riêng (nước mưa riêng). Căn cứ nhu cầu dùng nước, tính toán lượng nước thải hợp lý. Thiết kế mạng lưới đường ống thu gom nước thải của khu vực.

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu về thông tin liên lạc; xác định mạng chuyển mạch, mạng dịch vụ viễn thông, mạng ngoại vi và hệ thống truyền dẫn (nếu có) trong khu quy hoạch.

e) Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện nội dung đánh giá môi trường chiến lược theo quy định tại khoản 6 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và các quy định hiện hành có liên quan.

f) Thiết kế đô thị

- Thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

- Thiết kế hệ thống cây xanh phù hợp với Quy hoạch xây dựng và phát triển hệ thống cây xanh đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1144/QĐ-UBND ngày 06/9/2018.

VI. THÀNH PHẦN HỒ SƠ

Theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc 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, hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết, gồm:

Bảng hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ bản vẽ
I	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.	1/500
5	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ.	1/500
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành	1/500
7	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
8	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	1/500
9	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp

II	Phần văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp và Phụ lục kèm theo.	
2	Quy định quản lý theo đề án quy hoạch chi tiết đô thị	
3	Dự thảo tờ trình, dự thảo quyết định phê duyệt đề án	
4	Đĩa CD ghi toàn bộ nội dung đề án	

VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Ninh Bình.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Ninh Bình.
- Chủ đầu tư: UBND huyện Hoa Lư.
- Thời gian lập quy hoạch: 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt (trường hợp việc lập nhiệm vụ quy hoạch và lập đề án quy hoạch do hai pháp nhân khác nhau thực hiện thì thời gian lập đề án được tính từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện Hoa Lư có trách nhiệm triển khai tổ chức lập quy hoạch theo nhiệm vụ được duyệt, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành của Nhà nước.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND tỉnh.

Điều 3. 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; Chủ tịch UBND huyện Hoa Lư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị 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.

Vmh_vp4_02.QĐ

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

Nguyễn Cao Sơn