

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
thôn Thượng và thôn Hệ, xã Ninh Vân, 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;
Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

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

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

*Căn cứ Thông báo kết luận Hội nghị giao ban Lãnh đạo Ủy ban nhân dân
tỉnh ngày 18 tháng 10 năm 2024;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3100/TTr-SXD
ngày 25 tháng 9 năm 2024.*

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn
Thượng và thôn Hệ, xã Ninh Vân, huyện Hoa Lư với các nội dung sau:

I. TÊN ĐỒ ÁN

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Thượng và thôn Hệ, xã
Ninh Vân, huyện Hoa Lư.

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH

1. Phạm vi ranh giới quy hoạch: Bao gồm các lô đất có ký hiệu C-27 và C-29 thuộc Quy hoạch phân khu khu 4-4 (phân khu nông thôn) trong Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình. Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Ninh Vân, huyện Hoa Lư, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường trục xã từ đền Vũ Xá đi trại giam Ninh Khánh (đường đi qua UBND xã Ninh Vân) và lô đất có ký hiệu C-24.

- Phía Nam giáp tuyến đường giao thông (đi từ Trạm y tế xã Ninh Vân đến chợ Hệ Dưỡng) và lô đất có ký hiệu C-51, C-52.

- Phía Đông giáp tuyến đường giao thông đi qua đình làng Côn Lăng Thượng và lô đất có ký hiệu C-26.

- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng thuộc lô đất có ký hiệu C-28, C-30.

2. Quy mô diện tích quy hoạch: 257.897 m².

III. TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH

Là khu vực dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang, khu dân cư mới xen kẽ và các khu đất công cộng được quy hoạch đồng bộ về hạ tầng; có thiết kế quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu, định hướng phù hợp với Quy hoạch phân khu Khu 4-4 (phân khu nông thôn) 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 thống kê sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	107.278,3	41,60
1.1	Đất ở hiện trạng	61.157,2	23,71
1.2	Đất ở chia lô	28.151,2	10,92
1.3	Đất ở biệt thự	17.969,9	6,97
2	Đất công trình công cộng	3.722,3	1,44
3	Đất giáo dục	12.772,1	4,95
4	Đất cây xanh	50.370,7	19,53
4.1	Đất cây xanh thể dục thể thao	35.434,4	13,74
4.2	Đất cây xanh sinh thái (đồi núi)	2.209,7	0,86

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
4.3	Đất cây xanh lâm nghiệp	12.726,6	4,93
5	Đất tôn giáo	4.653,1	1,80
6	Đất bãi đỗ xe	2.381,4	0,92
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.309,5	2,06
8	Đất nghĩa trang	10.665,8	4,14
9	Đất đường giao thông	60.743,8	23,56
	Tổng cộng	257.897,0	100,00

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở: Tổng diện tích là 107.278,3 m² bao gồm đất ở hiện trạng, đất ở chia lô và đất ở biệt thự, cụ thể:

+ Đất ở hiện trạng tại các lô đất có ký hiệu từ OHT1 đến OHT17 với diện tích là 61.157,2 m².

+ Đất ở chia lô được bố trí tại các lô đất có ký hiệu từ CL1 đến CL6 với diện tích là 28.151,2 m², mật độ xây dựng tối đa là 80% (*mật độ xây dựng của từng lô đất cụ thể tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng hiện hành*), tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng.

+ Đất ở biệt thự được bố trí tại các lô đất có ký hiệu từ BT1 đến BT3 với diện tích là 17.969,9 m², mật độ xây dựng tối đa là 60% (*mật độ xây dựng của từng lô đất cụ thể tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng hiện hành*), tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng.

- Đất công trình công cộng được bố trí tại các lô đất có ký hiệu CC1, CC2 với diện tích là 3.722,3 m², mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng.

- Đất giáo dục được bố trí tại lô đất có ký hiệu GD với diện tích là 12.772,1m², mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng.

- Đất cây xanh bao gồm đất cây xanh thể dục thể thao có ký hiệu CX, đất cây xanh sinh thái (đồi núi) có ký hiệu DN, đất cây xanh lâm nghiệp có ký hiệu CXLN với tổng diện tích 50.370,7 m², cụ thể:

+ Đất cây xanh thể dục thể thao được bố trí tại các lô đất có ký hiệu từ CX1 đến CX6 với diện tích là 35.434,4 m², mật độ xây dựng tối đa là 5%, tầng cao xây dựng tối đa là 01 tầng.

+ Đất cây xanh sinh thái (*đồi núi*) được bố trí tại lô đất có ký hiệu DN với diện tích là 2.209,7 m².

+ Đất cây xanh lâm nghiệp được bố trí tại lô đất có ký hiệu CXLN với diện tích là 12.726,6 m².

- Đất tôn giáo được bố trí tại lô đất có ký hiệu TG với diện tích là 4.653,1m², mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng.

- Đất bãi đỗ xe được bố trí tại các lô đất có ký hiệu từ P1 đến P3 với diện tích là 2.381,4 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật được bố trí tại các lô đất có ký hiệu HTKT1 đến HTKT6 với diện tích là 5.309,5 m².

- Đất nghĩa trang tại lô đất có ký hiệu NT với diện tích là 10.665,8 m².

- Đất đường giao thông với tổng diện tích là 60.743,8 m².

(Sơ đồ vị trí, quy mô sử dụng đất cụ thể theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

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 4,0 m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2 là 15,0 m = (3+9+3)m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 3-3 là 17,0 m = (4+9+4)m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 4-4 là 17,0 m = (4+9+4)m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 5-5 là 15,0 m = (3+9+3)m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 6-6 là 11,0 m = (2,5+7+1,5)m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 7-7 là 13,0 m = (2+7+4)m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 8-8 là 11,0 m = (2+7+2)m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 9-9 là 13,0 m = (3+7+3)m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 10-10 là 8,0 m = (5+3)m.

- 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 được duyệt)

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 +2,7m đến +2,8m (*cao độ không chế nền cụ thể cho từng lô đất theo đồ án quy hoạch*).

- 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 thoát ra hệ thống kênh, cống thoát nước hiện trạng và hệ thống thoát nước theo quy hoạch phân khu đô thị.

- 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 hệ thống thoát nước mưa theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước: Cấp từ hệ thống cấp nước định hướng theo quy hoạch phân khu cấp cho khu vực. Hệ thống cấp nước cho khu quy hoạch từ đường ống D160 dọc theo tuyến đường phía Nam khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực được thiết kế theo mạng vòng kết hợp nhánh cụt, tuyến ống phân phối sử dụng ống từ D63 đến D110. 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.

- Cứu hỏa: Sử dụng nguồn cấp nước từ tuyến ống từ D110 đến D150 để cấp nước cứu hỏa. Khoảng cách giữa các hòng cứu hỏa được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành.

- 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 trong quá trình thực hiện dự án.

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

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

- Mạng lưới thu gom: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước thải được thu gom qua hệ thống cống thoát nước đặt dưới vỉa hè dọc theo mạng lưới giao thông về hệ thống thoát nước chung của khu vực theo quy hoạch phân khu 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 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 hệ thống thoát nước thải theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch dự kiến được lấy từ đường dây 22 kV khu vực.

- Bố trí 03 trạm biến áp để đáp ứng nhu cầu sử dụng điện. Quy mô công suất các trạm biến áp được xác định cụ thể ở bước lập dự án và nhu cầu đầu tư theo các giai đoạn phát triển dân cư.

- Mạng lưới đường điện: Quy hoạch bổ sung tuyến trung thế 22kV cấp điện cho các trạm biến áp quy hoạch mới 22/0,4kV, từ trạm biến áp cấp điện cho các khu vực bố trí công trình và chiếu sáng đường phố.

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

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan chuyên ngành cấp điện để thống nhất vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình thực hiện dự án.

(Sơ đồ hệ thống cấp điện và chiếu sáng theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Xây dựng hệ thống hào kỹ thuật, ống luồn cáp, ga kéo cáp, cống, bể cáp riêng, cung cấp dịch vụ đến các khu vực trong khu quy hoạch. 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 liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành, nhà cung cấp dịch vụ để thỏa thuận vị trí đấu nối, hệ thống cáp, thiết bị đầu cuối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

(Sơ đồ hệ thống thông tin liên lạc theo hồ sơ quy hoạch được duyệt)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Yêu cầu UBND huyện Hoa Lư

- Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch theo quyết định được duyệt, gửi các cơ quan, đơn vị có liên quan theo quy định; 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.

- Xây dựng kế hoạch triển khai theo quy hoạch chi tiết và đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Du lịch, Văn hóa và Thể thao; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hoa Lư và Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP và các VP: 2,3,5;
- Lưu: VT, VP4.

vmh_VP4_42.QĐ

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

Nguyễn Cao Sơn