

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khép kín Khu dân cư phố Phong
Đoài (ô đất IV-01), phường Ninh Phong, thành phố Hoa Lư**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 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 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;

Căn cứ kết luận Hội nghị giao ban Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh ngày 14 tháng 6 năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2956/TTr-SXD ngày 30 tháng 5 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khép kín Khu dân cư phố Phong Đoài (ô đất IV-01), phường Ninh Phong, thành phố Hoa Lư với các nội dung sau:

I. TÊN ĐỒ ÁN

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khép kín Khu dân cư phố Phong Đoài (ô đất IV-01), phường Ninh Phong, thành phố Hoa Lư.

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ QUY HOẠCH

1. Phạm vi ranh giới quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khép kín Khu dân cư phố Phong Đoàn (ô đất IV-01), phường Ninh Phong, thành phố Hoa Lư tại lô đất có ký hiệu IV-01 thuộc Quy hoạch phân khu Khu đô thị mở rộng về phía Nam (khu 1-2) trong Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình. Có ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường Hai Bà Trưng.
- Phía Nam giáp cầu vượt đường sắt Ninh Phong;
- Phía Đông giáp tuyến đường hiện trạng.
- Phía Tây giáp tuyến đường Nguyễn Văn Cừ.

2. Quy mô diện tích quy hoạch: 78.215,2 m².

III. TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH

Là khu vực dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang và khu đất ở mới nằm trong khu vực đô thị Ninh Bình. Việc thực hiện lập quy hoạch khép kín làm cơ sở quản lý, chỉnh trang đô thị nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực, hài hòa với cảnh quan tự nhiên hiện có; thiết kế quy hoạch đảm bảo chỉ tiêu, định hướng phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt.

IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng thống kê sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	OHT	Đất ở hiện trạng	35.468,7	45,35
2	CL	Đất chia lô	9.135,8	11,68
3	CX	Đất cây xanh	4.399,1	5,62
4	VH	Đất văn hóa	726,4	0,93
5	DV	Đất thương mại dịch vụ	4.301	5,50
6	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.140,1	1,46
7		Đất giao thông	23.044,1	29,46
Tổng cộng			78.215,2	100,0

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở hiện trạng tại các lô đất có ký hiệu từ OHT1 đến OHT6 với tổng diện tích là 35.468,7 m²; tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa từ 80% đến 100% (*mật độ xây dựng của từng lô đất cụ thể tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng hiện hành*).

- Đất chia lô được bố trí tại các lô đất có ký hiệu từ CL1 đến CL4 với tổng diện tích là 4.399,1 m²; tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng, 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*).

- Đất cây xanh được bố trí tại các lô đất có ký hiệu CX1, CX2 với tổng diện tích là 4.399,1 m².

- Đất văn hóa được bố trí tại lô đất có ký hiệu VH với diện tích là 726,4 m²; tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

- Đất thương mại dịch vụ được bố trí tại lô đất có ký hiệu DV1, DV2 với tổng diện tích là 4.301 m²; tầng cao xây dựng tối đa là 06 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 60%.

- Đất hạ tầng kỹ thuật được bố trí tại lô đất có ký hiệu từ HTKT1 đến HTKT5 với tổng diện tích là 1.140,1 m².

- Đất giao thông với tổng diện tích là 23.044,1 m².

(Sơ đồ vị trí, quy mô sử dụng đất cụ thể 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: $4,0+7,0+4,0= 15,0$ m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 2-2: $5,0+10,5+5,0= 20,5$ m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 3-3: $5,0+9,0+1,0+22,5+7,4+9,0+5,0= 58,9$ m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 4-4: $4,0+9,0+4,0= 17,0$ m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 5-5: $5,0+9,0+5,0= 19,0$ m;

+ Mặt cắt tuyến đường có ký hiệu 6-6: $(2,0\div 5,0)$ 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)

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 khoảng +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 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)

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 các điểm đầu nối với hệ thống cấp nước chung khu vực.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực được thiết kế theo mạng nhánh và vòng, 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.

- Cấp nước cứu hỏa: Bố trí các họng cứu hỏa dọc theo tuyến ống cấp nước phân phối. Khoảng cách giữa các họng 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.

(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

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Mạng lưới thu gom nước thải: Nước thải tại các công trình trong khu quy hoạch được xử lý sơ bộ; thu gom vào hệ thống thoát nước bố trí đặt trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông; đưa về khu xử lý nước thải theo định hướng quy hoạch phân khu được duyệt.

- Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan quản lý để thống nhất vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật theo quy định trong quá trình thực hiện.

- Cao độ đáy ống, giếng thăm của hệ thống thoát nước thải đảm bảo thoát nước đồng bộ giữa khu đất ở mới và khu dân cư hiện hữu xung quanh.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn, được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý theo quy định; trong đó: Đối với khu vực công cộng, cây xanh, đường dạo, khu sinh hoạt ngoài trời,... đặt các thùng rác có kích thước, hình dáng phù hợp với cảnh quan.

(Sơ đồ hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường theo hồ sơ quy hoạch)

5. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Từ hệ thống cấp điện trung thế của thành phố Hoa Lư đã cấp cho khu vực. Điểm đầu nối từ tuyến đường điện đã cấp tại khu vực.

- Mạng lưới điện: Lưới điện hạ thế và chiếu sáng: Hệ thống đường dây hạ thế sinh hoạt và chiếu sáng từ các trạm biến áp đi theo hệ thống cột điện hiện trạng đã có dọc theo các đường giao thông, cấp điện cho các khu vực.

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

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

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.

- 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 trong quá trình thực hiện.

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

Điều 2. Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khép kín Khu dân cư phố Phong Đoàn (ô đất IV-01), phường Ninh Phong, thành phố Hoa Lư kèm theo Quyết định phê duyệt này.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch theo quyết định phê 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; tổ chức quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư theo chức năng, nhiệm vụ được giao và thẩm quyền thực hiện công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng và tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hoa Lư; 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 và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP và các VP: 2,3,5;
- Lưu: VT, VP4.

vinh_VP4_33.QĐ

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

Nguyễn Cao Sơn