

Số: 1436/QĐ-UBND

Tam Điệp, ngày 17 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500,
Khu đô thị Yên Bình, phường Yên Bình, thành phố Tam Điệp

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM ĐIỆP

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Văn bản số 1354/SXD-QHKT ngày 11/06/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Yên Bình, phường Yên Bình, Thành phố Tam Điệp;

Văn bản số 1363/SGTVT-KCHT ngày 13/07/2021 của sở Giao thông Vận tải tỉnh Ninh Bình về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Yên Bình, phường Yên Bình, thành phố Tam Điệp;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, khu đô thị Yên Bình, phường Yên Bình, thành phố Tam Điệp với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, khu đô thị Yên Bình, phường Yên Bình, thành phố Tam Điệp.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích đất lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới: Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa phận phường Yên Bình, thành phố Tam Điệp, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp Quốc lộ 1A.
- Phía Đông Bắc giáp Sông Ghềnh.
- Phía Đông Nam giáp Đường sắt cao tốc nằm trong Quy hoạch chung.
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng, trung tâm phường Yên Bình.

b) Quy mô diện tích đất quy hoạch: 66,32ha.

3. Tính chất chức năng khu quy hoạch

- Là khu ở mới chất lượng cao kết nối đồng bộ với khu vực dân cư hiện hữu và các khu vực lân cận; đảm bảo nhu cầu thiết yếu về hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng, cây xanh phục vụ cộng đồng.

- Khu ở mới kết hợp hài hòa giữa các khu nhà vườn, nhà ở hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội, đất tái định cư và chuyển đổi nghề, công trình trường học, các công trình công cộng, công viên vui chơi giải trí, cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ	Tầng	Tỷ lệ
			lô đất	xây dựng	cao	
			(m ²)	%	tầng	(%)
A	ĐẤT LÀNG XÓM HIỆN TRẠNG		73.765,8			11,12
B	ĐẤT QUY HOẠCH MỚI		589.522,2			88,88
I	ĐẤT Ở		209.872,5			31,64
1	ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KÈ	LK	130.784,2	80~90	5	19,72
2	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ	BT	27.955,8	60	3,5	4,21
3	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	NOXH	43.955,8	40	9~11	6,63
4	ĐẤT NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ	TDC	7.176,7	80~90	5	1,08
II	ĐẤT CÔNG CỘNG	CC	25.569,5	40		3,85
1	ĐẤT GIÁO DỤC	TH	12.824,7	40	5	1,93
2	ĐẤT Y TẾ	YT	1.604,0	40	3	0,24
3	ĐẤT THỂ THAO VĂN HÓA	TTVH	6.802,0	40	1~5	1,03
4	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	TMDV	4.338,7	80	5	0,65
III	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC	CX	105.577,0	5		15,92
1	Đất công viên, cây xanh	CVCX	45.140,2	5	1	6,81
2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	60.436,8			9,11
IV	ĐẤT GIAO THÔNG & HẠ TẦNG KỸ THUẬT		248.503,2			37,47
1	Đường giao thông	GT	234.147,5			35,30
2	Đất HTKT (Trạm XLNT)	HT	1.460,4	40	1	0,22
3	Bãi đỗ xe	P	12.895,2			1,94
C	TỔNG ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH		663.288,0			100,00

5. Giải pháp tổ chức không gian

- Các công trình công cộng phục vụ cho khu đô thị được bố trí xen kẽ các điểm trong khu đất đảm bảo cho phục vụ dân cư và khu thương mại trong đô thị.

- Không gian hạ tầng xã hội, cây xanh - thể dục thể thao kết hợp nhà sinh hoạt văn hóa nội bộ được thiết kế theo cấu trúc không gian mở, cây xanh trồng xen ghép với công trình xây dựng phục vụ sinh hoạt cộng đồng; đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn cho người dân và góp phần cải thiện vi khí hậu cho khu vực. Khai thác các khoảng không gian trồng, một phần dải cây xanh cách ly làm bãi đỗ xe và các mục đích công cộng khác.

- Không gian quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đường giao thông trong khu đô thị đảm bảo yêu cầu sử dụng và bán kính hợp lý, giải pháp tổ chức giao thông thông thoáng đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật và phòng cháy chữa cháy; hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc hoàn chỉnh, đồng bộ. Bãi đỗ xe tổ chức thuận tiện và có những khoảng cây xanh xen kẽ.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. San nền

- Căn cứ điều kiện thủy văn của khu vực và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Tam Điệp và hiện trạng các tuyến đường hiện có, đảm bảo thoát nước mưa không gây ra hiện tượng ngập úng cục bộ. San nền theo độ dốc từ giữa lô đổ ra xung quanh.

- Cao độ san nền cao nhất: +2,65m; cao độ san nền thấp nhất: +2,00m.

- Sử dụng mái taluy để giải quyết chênh cao giữa các cấp nền và giữa đường giao thông và nền tự nhiên.

6.2. Quy hoạch giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Quốc lộ 1A nằm phía Tây Bắc khu đất có lộ giới quy hoạch 50m.

- Tuyến đường tại mặt cắt 2-2; 2*-2* có lộ giới quy hoạch lần lượt là 28m (7m+15m+6m) và 23m (2m+15m+6m). (vía hè + mặt đường + vỉa hè).

- Đường Lý Nhân nằm phía Nam khu đất có lộ giới 20,5m trong đó mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$.

b) Giao thông đối nội

Gồm các tuyến đường có mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 1-1: có lộ giới 37m (8m+21m+8m).

- Mặt cắt 1*-1*: có lộ giới 52m (8m+36m+8m).

- Mặt cắt 3-3: có lộ giới 31m (8m+15m+8m).

- Mặt cắt 4-4: có lộ giới 15,5m (4m+7,5m+4m).

- Mặt cắt 4a-4a: có lộ giới 15m (4m+7,5m+3,5m).
- Mặt cắt 5-5: có lộ giới 20,5m (5m+10,5m+5m).
- Mặt cắt 6-6: có lộ giới 13,5m (4m+7,5m+2m).

6.3. Quy hoạch thoát nước

- Đối với nước mưa: Nước mưa của khu vực được thu bằng hệ thống rãnh thoát nước chạy dọc theo các tuyến đường giao thông, thu về hồ điều hòa trung tâm sau đó thoát ra sông Ghềnh.

- Giải pháp thoát nước thải: Nước thải sau khi qua xử lý sơ bộ tại bể tự hoại, được đổ vào các tuyến cống D300, D400 xây dựng dọc theo các tuyến đường hoặc rãnh B300 nằm sau các dãy nhà, sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải sinh hoạt của khu đô thị có công suất 1300m³/ngđêm.

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng: Nước thải của khu dân cư được thoát ra mương, rãnh thoát nước bố trí trên tuyến giao thông nằm giáp khu dân cư hiện trạng để dẫn về Trạm xử lý nước thải trong khu quy hoạch.

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước khu đô thị khoảng 2.000 m³/ngđêm. Nguồn cấp nước cho khu đô thị lấy từ nhà máy nước tại phía Đông Nam của dự án; điểm đầu cấp nước vào khu vực quy hoạch lấy từ đường ống D150 tại nhà máy cấp nước.

- Sơ đồ mạng & tuyến: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng, kết hợp mạng cụt. Mạng phân phối được thiết kế khép kín theo các tuyến đường giao thông chính. Mạng dịch vụ bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường khu vực, chiều sâu đặt ống trung bình 0,5m.

- Hạng cấp nước cứu hỏa bố trí trên đường ống HPDE D110, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100÷150m đảm bảo bán kính phục vụ là 150m.

6.5. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp điện: Được lấy từ trạm 110kV/35/22kv chạy ngang qua khu đô thị. Xây dựng mới 12 TBA công suất từ 250KVA – 1500KVA cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch với tổng công suất đặt máy khoảng 5497,45KVA.

- Các tuyến cáp trục 22kV được thiết kế theo kiểu mạch vòng khép kín vận hành hở, các tuyến cáp 22kV ở chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 60%-70% công suất so với công suất cực đại cho phép để đảm bảo an toàn cấp điện.

- Toàn bộ hệ thống cáp điện hạ thế dùng loại 0,6kV-Cu-XLPE/PVC đặt ngầm trong đất, dưới hè đường giao thông cùng với các hệ thống kỹ thuật khác.

- Mạng lưới chiếu sáng: Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu đường dây chiếu sáng đi ngầm; cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn đơn liền cần cao 8-12m.

Điều 2. Giao UBND phường Yên Bình chủ trì, phối hợp với các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường 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, đồng thời quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

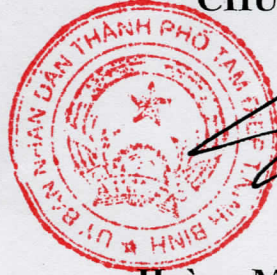
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Chánh văn phòng HĐND và UBND thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và Chủ tịch UBND phường Yên Bình chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *ang*

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Lưu: VP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Mạnh Hùng