

Số: 277/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 02 tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở đô thị tại xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình
(giáp dự án phát triển nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài), tỉnh Thái Bình.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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;

Căn cứ Quyết định số 07/2016/QĐ-UBND ngày 21/7/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định Phân cấp quản lý Hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Căn cứ quyết định số 2464/QĐ-UBND ngày 03/09/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đô thị tại xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình (giáp dự án phát triển nhà ở hai bên đường Kỳ Đông kéo dài);

Căn cứ Thông báo số 1067-TB/TU ngày 14/7/2020 của Tỉnh ủy Thái Bình thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đô thị tại xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình (giáp dự án phát triển nhà ở hai bên đường Kỳ Đông kéo dài);

Xét đề nghị của UBND thành phố Thái Bình tại Tờ trình số 188/TTr-UBND ngày 26/08/2020 kèm theo Báo cáo số 130A/BC-UBND ngày 13/11/2019 của UBND xã Phú Xuân; Báo cáo số 160/BC-VQH ngày 11/12/2019 và Báo cáo số 70/BC-VQH ngày 04/9/2020 của Viện Quy hoạch Thái Bình; ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 302/BC-SXD ngày 07/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đô thị tại xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình (giáp dự án phát triển nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài), thành phố Thái Bình với những nội dung chủ yếu sau:

I. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình (giáp dự án phát triển nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài).

II. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

1. Phạm vi, ranh giới khu vực lập quy hoạch: Hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp thuộc địa giới hành chính xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình; ranh giới cụ thể:

- Phía Đông Bắc giáp dân cư hiện có thôn Thăng Cựu và sông Bạch;
- Phía Đông Nam giáp sông Bạch;
- Phía Tây Bắc giáp dân cư hiện có thôn Vĩnh Gia;
- Phía Tây Nam giáp dự án phát triển nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài.

2. Tổng diện tích lập quy hoạch là: 271.322,04m².

III. Nội dung quy hoạch chi tiết:

1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Số tầng	Mật độ tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công trình công cộng	CC	2.807,75		3	40	1,03
1	Đất nhà văn hóa khu A	NVH-A	813,00		2		
2	Đất nhà văn hóa khu B1	NVH-B1	559,99		2		
3	Đất nhà văn hóa khu B2	NVH-B2	416,68		2		
4	Đất nhà văn hóa khu C	NVH-C	438,83		2		
5	Đất công cộng(HTX)	CC	579,25		3		
II	Đất giáo dục		5.004,94		3	40	1,84
1	Đất trường mầm non xã (hoàn trả)	THX	1.639,19		3		
2	Đất trường mầm non (QH)	THMN	3.365,75		3		
III	Đất tôn giáo-tín ngưỡng	MIEU	350,75		1	40	0,13
IV	Đất dân cư quy hoạch		112.703,23				41,54
1	Đất ở biệt thự, nhà vườn	BT	24.950,57	82	2-3		
1.1	Đất biệt thự 01	BT-01	3.332,06	13	2-3	66,0	
1.2	Đất biệt thự 02	BT-02	1.482,58	4	2-3	60,5	
1.3	Đất biệt thự 03	BT-03	3.227,50	12	2-3	65,0	
1.4	Đất biệt thự 04	BT-04	5.905,05	20	2-3	62,0	
1.5	Đất biệt thự 05	BT-05	1.337,73	5	2-3	66,0	
1.6	Đất biệt thự 06	BT-06	3.202,22	10	2-3	65,8	
1.7	Đất biệt thự 07	BT-07	3.587,54	10	2-3	62,8	
1.8	Đất biệt thự 08	BT-08	2.875,89	8	2-3	64,1	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Số tầng	Mật độ tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
2	Đất ở liên kế	LK	58.031,34	571	3-5	100	
2.1	Đất ở liên kế 01	LK-A1	3.424,97	31	3-5		
2.2	Đất ở liên kế 02	LK-A2	3.813,33	37	3-5		
2.3	Đất ở liên kế 03	LK-A3	3.813,33	37	3-5		
2.4	Đất ở liên kế 04	LK-B1	6.698,20	65	3-5		
2.5	Đất ở liên kế 05	LK-B2	1.894,94	18	3-5		
2.6	Đất ở liên kế 06	LK-B3	3.001,91	29	3-5		
2.7	Đất ở liên kế 07	LK-B4	2.733,76	29	3-5		
2.8	Đất ở liên kế 08	LK-B5	3.508,00	36	3-5		
2.9	Đất ở liên kế 09	LK-B6	3.714,89	35	3-5		
2.10	Đất ở liên kế 10	LK-B7	4.104,57	44	3-5		
2.11	Đất ở liên kế 11	LK-C1	4.479,01	44	3-5		
2.12	Đất ở liên kế 12	LK-C2	3.561,34	35	3-5		
2.13	Đất ở liên kế 13	LK-C3	2.623,93	28	3-5		
2.14	Đất ở liên kế 14	LK-C4	3.117,32	31	3-5		
2.15	Đất ở liên kế 15	LK-C5	3.802,39	37	3-5		
2.16	Đất ở liên kế 16	LK-C6	1.590,66	15	3-5		
2.17	Đất ở liên kế 17	LK-C7	2.148,79	20	3-5		
3	Đất ở cao tầng	DOCT	5.727,50		15-25	60	
3.1	Đất ở cao tầng 1	DOCT-1	2.312,19		15-25		
3.2	Đất ở cao tầng 2	DOCT-2	3.415,31		15-25		
4	Đất nhà ở xã hội	NOXH	22.708,05		9-12	40	
4.1	Đất nhà ở xã hội 1	NOXH-1	6.745,95		9-12		
4.2	Đất nhà ở xã hội 2	NOXH-2	5.781,95		9-12		
4.3	Đất nhà ở xã hội 3	NOXH-3	10.180,15		9-12		
5	Đất tái định cư	TDC	1.285,77	14	3-5	100	
V	Đất cây xanh, mặt nước	CXMN	35.381,07				13,04
1	Đất cây xanh phân tán	CX	13.439,14				
1.1	Đất cây xanh phân tán 1	CX-1	415,67				
1.2	Đất cây xanh phân tán 2	CX-2	857,07				
1.3	Đất cây xanh phân tán 3	CX-3	198,00				
1.4	Đất cây xanh phân tán 4	CX-4	347,36				
1.5	Đất cây xanh phân tán 5	CX-5	376,69				
1.6	Đất cây xanh phân tán 6	CX-6	716,09				

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Số tầng	Mật độ tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
1.7	Đất cây xanh phân tán 7	CX-7	421,81				
1.8	Đất cây xanh phân tán 8	CX-8	501,59				
1.9	Đất cây xanh phân tán 9	CX-9	1.839,46				
1.10	Đất cây xanh phân tán 10	CX-10	1.392,34				
1.11	Đất cây xanh phân tán 11	CX-11	150,00				
1.12	Đất cây xanh phân tán 12	CX-12	1.415,53				
1.13	Đất cây xanh phân tán 13	CX-13	1.561,47				
1.14	Đất cây xanh phân tán 14	CX-14	1.571,11				
1.15	Đất cây xanh phân tán 15	CX-15	343,89				
1.16	Đất cây xanh phân tán 16	CX-16	1.062,72				
1.17	Đất cây xanh phân tán 17	CX-17	74,33				
1.18	Đất cây xanh phân tán 18	CX-18	146,13				
1.19	Đất cây xanh phân tán 19	CX-19	47,88				
2	Đất cây xanh trung tâm	CXTT	4.423,00				
3	Đất cây xanh quảng trường	CXQT	7.036,08				
4	Đất cây xanh khu A	CXCV	6.432,03				
5	Hồ điều hòa trung tâm	HĐH	2.438,87				
6	Đài phun nước khu A	MN	314,16				
7	Mương hở hiện có	MTL	1.297,79				
VI	Đất giao thông	GT	100.417,00				37,01
1	Đất giao thông		98.238,15				
2	Bãi đỗ xe	BX	2.178,85				
VII	Đất hạ tầng kỹ thuật		14.657,30				5,40
1	Đất hành lang sông Bạch	HLS	7.123,56				
2	Đất khu xử lý nước thải	XLNT	1.682,52		1	60	
3	Đất hành lang đường điện		1.000,55				
4	Đất khe hạ tầng		4.850,67				
	Tổng diện tích		271.322,04				100,0

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền (theo hệ cao độ chuẩn quốc gia):

- Cao độ khu vực đất nông nghiệp hiện trạng từ +0,45m đến +0,69m;
- Cao độ mặt đường của các tuyến đường xung quanh khu vực quy hoạch trung bình +2,25m;
- Cao độ thiết kế tim các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch trung bình từ +2,30m đến +2,60m;

b. Quy hoạch giao thông:

- Đường quy hoạch số 1 và đường Trần Phú kéo dài (mặt cắt A-A): Bề rộng là 32m, lòng đường mỗi bên rộng 7,5m, dải phân cách giữa rộng 5m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m ($6+7,5+5+7,5+6$);

- Đường quy hoạch số 9 (mặt cắt B-B): Bề rộng là 27m, lòng đường mỗi bên rộng 7,5m, dải phân cách giữa rộng 5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m ($3,5+7,5+5+7,5+3,5$);

- Đường quy hoạch số: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, đường trục xã và đường quy hoạch nối với đường hiện có thôn Vĩnh Gia (mặt cắt 1-1): Bề rộng là 14m, lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m ($3,5+7+3,5$);

- Đường quy hoạch số 4 và số 5 (đoạn qua khu cây xanh) (mặt cắt 2-2): Bề rộng tối thiểu là 21m, lòng đường mỗi bên rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m, dải cây xanh giữa hai tuyến đường ($3,5+7+dải\ cây\ xanh+7+3,5$);

- Đường quy hoạch số 3 (đoạn giáp sông Bạch) (mặt cắt 3-3) : Bề rộng tối thiểu là 29m, lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m, hành lang sông Bạch tối thiểu là 15m ($3,5+7+3,5+hành\ lang\ sông\ Bạch$);

- Đường quy hoạch số 17 (mặt cắt 4-4): Bề rộng là 14m, lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên là 3,5m ($3,5+7+3,5$), giáp mương hở và đường bê tông hiện có;

- Đường quy hoạch số 18 (mặt cắt 5-5): Bề rộng là 13m, lòng đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên là 3,5m ($3,5+6+3,5$);

- Đường dạo ven sông là đường đi bộ vỉa hè (mặt cắt 6-6): Bề rộng là 4m, giáp hành lang sông Bạch có bề rộng 10m.

c. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cung cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường cấp trục chính D150 hiện có chạy dọc đường trục xã (điểm đầu nối tại phía Bắc khu đất quy hoạch).

- Bố trí mạng lưới cấp nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch tới từng ô đất theo dạng mạch vòng kết hợp mạch nhánh, tuyến ống chính sử dụng ống D110 - D150, tuyến ống nhánh kích thước D50 - D70. Hạng cấp nước cứu hỏa được bố trí với khoảng cách $\geq 150m$ và đầu nối trực tiếp vào đường ống cấp nước chính.

d. Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Nước mưa và nước thải sinh hoạt thoát riêng theo từng hệ thống:

+ Nước mưa được thu gom vào hệ thống ống kích thước D600, D800, D1000 và D1200, tiêu thoát ra đoạn mương nước trong khu vực quy hoạch và sông Bạch;

+ Nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch sau khi được xử lý cục bộ từ bể phốt 3 ngăn của các hộ dân được thu gom vào hệ thống tuyến cống D300, D400 và được dẫn về trạm xử lý tập trung bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Nam khu vực quy hoạch. Nước thải sinh hoạt của khu dân cư hiện có sau khi được thu gom được đầu nối với hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn mới xả ra môi trường;

- Rác thải của các hộ dân được thu gom hàng ngày tại từng hộ gia đình, sau đó thu gom bằng xe chuyên dụng đưa về Nhà máy xử lý rác thải tập trung để phân loại và xử lý.

e. Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường dây trung áp 10(22)kV hiện có phía Bắc khu vực quy hoạch, đồng thời tổ chức hạ ngầm đường dây trung áp 10(22)kV trong khu vực quy hoạch đảm bảo cảnh quan văn minh, hiện đại;
- Xây dựng 08 Trạm biến áp cấp điện áp cho khu vực quy hoạch, bố trí tại các khu cây xanh, nhà ở xã hội, đất ở cao tầng;
- Hệ thống cấp điện sinh hoạt đi ngầm trên vỉa hè, cấp điện áp đến các tủ công tơ dọc tuyến và phân phối đến từng hộ gia đình;
- Điện chiếu sáng sử dụng đường cấp điện hạ ngầm;
- Hệ thống thông tin liên lạc được hạ ngầm, đặt trong các rãnh cáp, bể cáp đảm bảo kiến trúc cảnh quan khu vực.

Điều 2. Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình và đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ bản vẽ quy hoạch theo các nội dung được phê duyệt có xác nhận của Sở Xây dựng làm căn cứ quản lý quy hoạch, lưu trữ hồ sơ và phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình công bố công khai quy hoạch để nhân dân biết và thực hiện.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; các Giám đốc Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải; Giám đốc Kho bạc nhà nước tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình; Thủ trưởng cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.../

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VP, CTXDGT. *mm*

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



Nguyễn Khắc Thận
Nguyễn Khắc Thận