

**QUYẾT ĐỊNH**

V/v phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh cục bộ khu E thuộc khu dân cư mới phường Tây Sơn, thành phố Tam Điệp (sau đền Quán Cháo)

**ỦY 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 3687/SXD-QHKT ngày 30/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh về việc góp ý Quy hoạch điều chỉnh cục bộ khu E thuộc khu dân cư mới phường Tây Sơn, thành phố Tam Điệp (sau đền Quán Cháo);

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

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh cục bộ khu E thuộc khu dân cư mới phường Tây Sơn, thành phố Tam Điệp (sau đền Quán Cháo) với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch điều chỉnh cục bộ khu E thuộc khu dân cư mới phường Tây Sơn, thành phố Tam Điệp (sau đền Quán Cháo).

**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 Tây Sơn, thành phố Tam Điệp có diện tích 8,88ha; ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp suối Tre.
- Phía Nam: Giáp đường giao thông quy hoạch 26m.
- Phía Đông: Giáp đường điện 110Kv và đường giao thông rộng 37m.
- Phía Tây: giáp khu dân cư cũ tổ 2 và đất dự trữ phát triển.

**b) Quy mô diện tích đất quy hoạch:** 8,88ha.



### 3. Tính chất chức năng khu quy hoạch

- Là khu ở mới kết nối hệ thống đường giao thông với Quốc lộ 1A; 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 và nhà ở hỗn hợp, phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Số lô	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Tỷ lệ
			lô	m <sup>2</sup>	%	tầng	%
1	Đất ở		124	39.783,2			44,77
	Khu A		13	4.513,0	60,0	5,0	
	Khu B		23	4.759,7	80,0	5,0	
	Khu C		28	5.270,1	80,0	5,0	
	Khu D		30	5.722,8	80,0	5,0	
	Khu E		30	5.722,8	80,0	5,0	
	Khu F		30	5.221,0	80,0	5,0	
	Khu G		30	5.295,3	80,0	5,0	
	Khu H		21	3.278,5	80,0	5,0	
2	Đất công cộng	CC	1	665,9			0,75
3	Đất cây xanh	CX		4.991,1			5,62
4	Đất dân cư hiện trạng	HT	1	1.050,0			1,18
5	Đất giao thông			42.361,4			47,68
	<b>Tổng</b>			<b>88.851,6</b>			<b>100,00</b>

### 5. Giải pháp tổ chức không gian

- Hình thức kiến trúc, mạng lưới đường quy hoạch được lựa chọn trên quan điểm tiếp cận với không gian kiến trúc của các khu vực lân cận, khu dân cư cũ, tạo ra sự hài hoà giữa không gian khu vực thiết kế và không gian xung quanh, đồng thời tạo nên sắc thái kiến trúc riêng cho khu vực; các dãy nhà lô đáp ứng nhu cầu đa dạng về nhà ở của người dân.

- Mật độ xây dựng tối đa: Nhà lô 60-80%, khu đất công cộng 60%.

- Tầng cao tối đa: 5 tầng đối với nhà ở, 3 tầng đối với công trình công cộng.



## 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 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 đồ ra xung quanh.

- 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*: Đường quy hoạch tại mặt cắt 1-1, nằm phía Tây khu đất có lộ giới 37m, trong đó hành lang an toàn đường điện là 13m, mặt đường rộng 7mx2, vỉa hè 4mx2.

#### b) *Giao thông đối nội*

Gồm các tuyến đường có mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 2-2: có lộ giới 20,5m (5m+10,5m+5m).
- Mặt cắt 3-3: có lộ giới 22,5m (5m+12,5m+5m).
- Mặt cắt 4-4: có lộ giới 26m (5m+16m+5m).
- Mặt cắt 5-5: có lộ giới 15m (4m+7m+4m).

### 6.3. Quy hoạch thoát nước

- Đối với nước mưa: Nước mưa của khu vực được thu bằng hệ thống rãnh thoát nước đặt dọc theo các tuyến đường giao thông sau đó thoát ra suối Tre.

- Giải pháp thoát nước thải: Nước thải của khu dân cư sau khi được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại tại các công trình sẽ được thu vào mạng lưới thoát nước đặt dọc theo các trục đường giao thông và thoát ra hệ thống thoát nước của thành phố.

### 6.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước của thành phố dẫn vào khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống: Đường ống dẫn sử dụng ống HDPE đặt bên dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m; tuyến chính sử dụng ống HDPE D110, tuyến phân phối sử dụng ống HDPE D63.

- 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 T5 630kV/10/22kv về TBA xây mới cấp cho toàn bộ khu quy hoạch với tổng công suất đặt máy khoảng 400KVA.

- Lưới điện cấp cho khu vực sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư.



**Điều 2.** Giao UBND phường Tây Sơn 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.

**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 Tây Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như điều 4;
- Lưu: VP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Hoàng Mạnh Hùng**