

Số: 1717/QĐ- UBND

Thái Bình, ngày 30 tháng 7 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu dân cư Vũ Phúc, thành phố Thái Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

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 Quyết định số 06/2010/QĐ-UBND ngày 07/6/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình tại Tờ trình số 162/TTr- UBND ngày 11/7/2012, của Sở Xây dựng tại Văn bản số 42/SXD-QH ngày 20/7/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Vũ Phúc, thành phố Thái Bình, với những nội dung chính sau:

I. PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH:

1. Vị trí quy hoạch:

Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

2. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp khu dân cư sau đường Nguyễn Trãi và sông Kiên Giang.
- Phía Nam giáp ruộng lúa.
- Phía Đông giáp đường Doãn Khuê và khu dân cư phường Phúc Khánh.
- Phía Tây giáp đất trồng lúa.

3. Diện tích lập quy hoạch:

Tổng diện tích lập quy hoạch: 31ha.

II. NỘI DUNG QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG:

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		19.910	6,42
1	Đất văn hóa		1.940	0,63
1.1	Nhà văn hóa khu dân cư	VH1	1.435	
1.2	Nhà văn hóa khu dân cư	VH2	505	
2	Đất giáo dục		4.300	1,39
2.1	Trường mầm non	TMN1	1.560	
2.2	Trường mầm non	TMN2	2.740	
3	Đất thể dục thể thao		3.825	1,23
3.1	Nhà thi đấu thể thao	CX-TT1	2.240	
3.2	Sân thể thao	CX-TT2	1.585	
4	Đất dịch vụ thương mại		9.845	3,18
4.1	Đất dịch vụ thương mại	DV1	2.000	
4.1	Đất chợ trung tâm	DV2	6.330	
4.1	Đất dịch vụ thương mại	DV3	1.515	
II	ĐẤT Ở		129.910	41,91
1	Đất nhà ở liền kề	LK1,LK2,... LK55	114.145	36,82
2	Đất nhà ở chung cư		11.060	3,57
2.1	Nhà chung cư 1	OCC1	6.565	
2.2	Nhà chung cư 2	OCC2	4.495	
3	Đất nhà ở hiện trạng		4.705	1,52
3.1	Đất ở hiện trạng	OHT1	2.045	
3.2	Đất ở hiện trạng	OHT2	2.660	
III	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC		29.215	9,4
1	Đất cây xanh	CX	27.695	8,93
2	Đất mặt nước		1.520	0,49
IV	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT		3.605	1,09

5.1	Điểm tập kết xe chở rác	RT	305	
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		3.300	
V	ĐẤT GIAO THÔNG		127.360	41,08
6.1	Đất giao thông đã có dự án		21.525	
6.2	Đất giao thông quy hoạch mới		105.835	
	Tổng diện tích đất quy hoạch		310.000	100,0

2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

a) Tổ chức không gian:

Tổ chức không gian phù hợp, đáp ứng nhu cầu nhà ở và nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ của nhân dân. Trên trục đường Doãn Khuê dành cho nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với mô hình mới, phía trước là không gian kinh doanh, phía sau là sân để xe nội bộ và lối vào sinh hoạt cho các hộ dân. Giải pháp này tăng thêm không gian kinh doanh, nơi đậu xe cho khách hàng mà vẫn đảm bảo điều kiện sinh hoạt tốt, xanh- sạch- đẹp cho cư dân. Bên trong nội khu là các lô nhà ở liền kề đảm bảo yên tĩnh, thoáng mát. Ở trung tâm khu quy hoạch là phần đất dành cho các công trình chung cư cao tầng, các công trình công cộng, cây xanh- thể thao.

Phần phía Nam của khu dân cư bố trí đất dịch vụ thương mại phục vụ nhu cầu dân sinh trong khu vực, giảm thiểu ảnh hưởng tới giao thông trên trục đường Doãn Khuê và thuận lợi trong việc bố trí hạ tầng kỹ thuật vệ sinh môi trường.

b) Kiến trúc cảnh quan:

- Khu quy hoạch có cảnh quan sinh động, mỗi khu vực dân cư có chức năng riêng nhưng có sự kết hợp hài hòa với nhau.

- Trung tâm của phần phía Bắc là khu công viên cây xanh, công trình công cộng và chung cư cao tầng, từ đó cao độ giảm dần về cả 2 phía.

- Trung tâm của phần phía Nam là khu dịch vụ thương mại với định hướng kiến trúc hiện đại tạo bộ mặt sinh động, hấp dẫn.

- Quy hoạch cây xanh, cảnh quan được bố trí đa dạng theo 2 phương pháp:

+ Bố trí thành dải và các điểm gồm cây xanh được bố trí trong lối của khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, ở trung tâm các lô nhà ở liền kề tạo nên bóng mát nghỉ ngơi, đỗ xe và cải thiện vi khí hậu. Cây xanh được trồng trên vỉa hè tại vị trí giáp ranh 2 nhà liền kề để bảo đảm thuận tiện trong sinh hoạt.

+ Bố trí thành mảng cây xanh trung tâm gắn liền với khu chung cư, khu công cộng kết hợp với diện tích mặt nước tạo nên cảnh quan sinh thái, những vườn hoa nhỏ và đường đi dạo thoáng mát cho dân cư khu vực.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền xác định trên cơ sở cao độ ngập lụt tính toán của khu vực, cao độ nền của công trình hiện có và cao độ nền đường hiện trạng bao quanh khu đất.

- Cao độ thiết kế các tuyến đường trong khu vực quy hoạch phải bảo đảm tương đương cao độ thiết kế đường Doãn Khuê và cao độ nền tầng 1 của khu dân cư hiện có.

b) Quy hoạch giao thông:

- Đường Doãn Khuê là đường liên khu vực có bề rộng 20,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên 5m ($5 + 10,5 + 5$).

- Đường phân khu vực gồm:

+ Đường N5 có bề rộng 15,0m, lòng đường 7m, vỉa hè phía giáp dân cư quy hoạch rộng 5m, vỉa hè phía ruộng rộng 3,0m ($5 + 7 + 3$).

+ Đường N1, N2, N4, N5A, D5 có bề rộng 17,5m, lòng đường 7,5m, vỉa hè mỗi bên 5m ($5 + 7,5 + 5$).

+ Đường N3 có bề rộng 28m, được tổ chức đường đôi tạo cảnh quan khu dân cư đô thị; lòng đường 7,5m, dải phân cách 3m, vỉa hè mỗi bên 5m ($5 + 7,5 + 3 + 7,5 + 5$).

- Đường nội bộ gồm:

+ Đường N6, N7, N8, N9 có bề rộng 12m, lòng đường 6m, vỉa hè mỗi bên 3m ($3 + 6 + 3$).

+ Đường N6, N7, N8, N9, D4, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12 có bề rộng 12m, lòng đường 6m, vỉa hè mỗi bên 3m ($3 + 6 + 3$).

+ Đường N7A có bề rộng 9m, lòng đường 6m, vỉa hè mỗi bên 1,5m ($1,5 + 6 + 1,5$).

+ Đường N10 có bề rộng 10m, lòng đường 6m, vỉa hè phía khu quy hoạch 3m, lề đường phía đối diện 1m ($3 + 6 + 1$).

+ Đường D1, D3 có bề rộng 14,0m, lòng đường 6m, vỉa hè một bên 3m, một bên 5m, ($3 + 6 + 5$).

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Được lấy từ đường ống cấp nước D200 của thành phố trên đường Doãn Khuê.

Tổng nhu cầu dùng nước trung bình: $1.123 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$

- Hệ thống đường ống:

+ Mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch là hệ thống cấp nước chung cho các nhu cầu phục vụ sinh hoạt và cứu hỏa.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch dạng mạng vòng kết hợp nhánh cắt với đường ống cấp chính D160, các tuyến ống phân phối có kích thước từ D110 được đầu nối tạo thành mạng lưới vòng khép kín đảm bảo cung cấp nước an toàn và ổn định cho khu quy hoạch.

+ Các tuyến ống dịch vụ có đường kính D63-D50 là các tuyến ống cắt, lấy nước từ các tuyến ống phân phối D110- D160 để cấp nước cho các công trình.

- Cấp nước cứu hỏa:

+ Các họng cứu hỏa được đầu nối với các tuyến ống phân phối chính đường kính $\geq 100\text{mm}$ tại các ngã ba, ngã tư hoặc trên tuyến đường lớn; khoảng cách giữa các họng cứu hỏa khoảng 150m.

+ Trong các công trình, tùy theo tính chất và quy mô từng công trình cần có các giải pháp chữa cháy riêng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

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

- Thoát nước: Lấy đường Doãn Khuê là trục phân thủy, khu quy hoạch có 2 hướng thoát nước chủ yếu:

Khu vực phía Bắc thuộc thôn Phú Thượng thoát nước theo hướng từ Tây sang Đông, điểm thu tại khu vực cuối đường D3 dẫn về cống hộp 2x2m hiện có chảy ra sông Kiên Giang.

Khu vực phía Nam thuộc thôn Phú Khánh thoát nước theo hướng từ Bắc sang Nam điểm thu tại khu vực cuối đường N5A và N6 chảy ra sông Kiên Giang.

Cống dọc có kích thước 60cm x 80cm hoặc 80cm x 100cm tùy theo từng vị trí. Tại các tuyến đường có độ dốc nhỏ thiết kế rãnh rãnh cửa đảm bảo tiêu thoát nước tốt. Các cống hộp qua đường được thiết kế cống hộp chịu lực đảm bảo tải trọng thiết kế của đường.

- Nước mưa và nước thải sinh hoạt được thoát bằng 02 hệ thống riêng biệt.

+ Nước mưa được thu gom bằng các cửa ga, thu dẫn vào hệ thống cống ngầm xây dựng trong vỉa hè các tuyến đường và xả ra hệ thống mương.

+ Nước thải sinh hoạt của các hộ dân trong khu dân cư phải được xử lý cục bộ thông qua bể phốt 03 ngăn, sau đó được thu gom bằng hệ thống cống ngầm D300 (độ dốc không nhỏ hơn 0,3%) về các bể xử lý nước thải thứ cấp. Có 20 bể xử lý nước thải đặt ngầm tại các khu cây xanh không ảnh hưởng tới cảnh quan khu đô thị. Các bể này lưu nước thải 2 ngày.

- Rác thải:

Rác thải sinh hoạt trong khu quy hoạch được thu gom tại các thùng rác đặt trên vỉa hè các tuyến đường, sau đó đưa về điểm tập kết rồi vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến Nhà máy xử lý rác thải của thành phố để phân loại và xử lý.

e) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu dân cư dự kiến lấy từ đường dây trung thế nổi 10KV của thành phố trên đường Doãn Khuê.

Dùng 4 Máy biến áp công suất 1 máy 560KVA và 3 máy 1000KVA có 2 cấp điện áp 10/22KV đảm bảo nâng cấp trong tương lai. Trạm biến áp dạng ki ốt.

- Lưới trung thế đi ngầm dùng cáp và thiết bị bảo vệ có cấp điện áp 22KV phù hợp với các giai đoạn phát triển của lưới điện thành phố Thái Bình.

- Hệ thống truyền tải, cấp điện sinh hoạt và điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm trên vỉa hè các tuyến đường.

- Đối với các tuyến đường có bề rộng lòng đường từ 10m trở lên được bố trí chiếu sáng hai bên, những tuyến có bề rộng lòng đường < 10m được bố trí chiếu sáng một bên. Dải phân cách đường trục chính lắp đặt các đèn trang trí. Hệ thống điều khiển chiếu sáng sử dụng loại tủ điều khiển tự động.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin:

Xây dựng một hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp ngầm riêng phù hợp với quy mô, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng thông tin của khu dân cư dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của các nhà cung cấp dịch vụ thông tin.

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình và đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Hoàn chỉnh hồ sơ, bản vẽ theo nội dung được phê duyệt có xác nhận của Sở Xây dựng để làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch, lưu trữ hồ sơ và công bố công khai để nhân dân biết, 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: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vũ Phúc và Thủ trưởng cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VT, NN, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH



Phạm Văn Sinh