

Số: 564/QĐ-UBND

Kinh Môn, ngày 29 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu dân cư mới Bãi Mạc, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ KINH MÔN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính Phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng; 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và Nghị định số 37/2010/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương; Quyết định số 28/2023/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Hải Dương Sửa đổi bổ sung Điều 4 của Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương;



Căn cứ Quyết định số 1275/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2023 của UBND thị xã Kinh Môn về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu 2 - Phân Khu đô thị cửa ngõ, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 211/TTr-QLĐT ngày 28/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới Bãi Mạc, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

I. Hồ sơ.

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới Bãi Mạc, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500 .
2. Địa điểm: xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn.
3. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thị xã Kinh Môn.
4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần PLE Việt Nam.
5. Hồ sơ gồm: 14 bản vẽ quy hoạch; Thuyết minh quy hoạch; Quy định quản lý quy hoạch; các văn bản kèm theo.

II. Nội dung quy hoạch chi tiết.

1. Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch.

- *Vị trí:* Khu đất thuộc thôn Bãi Mạc, xã Thượng Quận, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

- *Ranh giới:* Phía Bắc giáp đê sông Kinh Môn; Phía Đông giáp khu dân cư thôn Bãi Mạc; Phía Nam giáp khu dân cư thôn Bãi Mạc; Phía Tây giáp Khu dân cư thôn Bãi Mạc và huyện Kim Thành.

- Diện tích: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 495.710,2m².

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 6.348 người.

2. Mục tiêu quy hoạch.

- Cụ thể hóa chủ trương của UBND tỉnh; Quy hoạch chung thị xã Kinh Môn đến năm 2040; quy hoạch sử dụng đất thị xã Kinh Môn đến năm 2030 và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thị xã Kinh Môn;

- Khai thác có hiệu quả quỹ đất đầu tư xây dựng qua các lợi thế vị trí trong giao thương để thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội khu vực qua đó góp phần nâng cao vị thế của thị xã nói riêng và tỉnh nói chung;

- Đầu tư xây dựng Khu dân cư cửa ngõ phía Nam thị xã Văn Minh, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, có môi trường sống thân thiện gần gũi với thiên nhiên; cảnh quan và các công trình kiến trúc tạo bộ mặt kiến trúc đô thị cho thị xã và tỉnh. Tầng quỹ nhà ở có giá phù hợp với đại đa số người lao động, công nhân trong các khu công nghiệp, dân cư trong tỉnh và vùng phụ cận cùng với phát triển các tiện ích đô thị thiết yếu như: Trạm y tế, nhà văn hóa, trường mầm non, công viên (cây xanh, hồ nước), thể dục thể thao, thương mại dịch vụ.

- Là cơ sở pháp lý để lập các dự án đầu tư theo Luật định và là căn cứ để các cấp chính quyền thực hiện quản lý quy hoạch đô thị, đầu tư xây dựng, đất đai.

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng.

Quy hoạch hình thành Khu dân cư mới có cơ cấu sử dụng đất, tổ chức cảnh quan phân khu chức năng như sau:

- Khu đất y tế: Quy hoạch khu đất y tế mật độ xây dựng 40%.
- Đất dân cư quy hoạch: 05 khu đất ở biệt thự tối đa 3 tầng, 23 khu đất liền kề tối đa 5 tầng và 03 khu đất nhà ở xã hội tối đa 9 tầng, 02 khu đất ở hỗn hợp xây dựng tối đa 20 tầng với hình thái kiến trúc cho không gian hiện đại.
- Khu đất thương mại dịch vụ: Quy hoạch 02 khu đất thương mại dịch vụ xây dựng tối đa 05 tầng.
- Khu đất văn hoá thể thao: Quy hoạch 01 khu đất văn hoá thể thao xây dựng tối đa 03 tầng.
- Khu đất giáo dục: Quy hoạch 02 khu đất giáo dục xây dựng tối đa 05 tầng.
- Khu đất nhà văn hoá: Quy hoạch 01 khu đất nhà văn hoá xây dựng tối đa 03 tầng.
- Khu đất cây xanh: Quy hoạch 43 điểm cây xanh.
- Khu đất mặt nước: Quy hoạch 01 hồ nước cảnh quan giữa trung tâm khu dân cư mới.
- Quy hoạch 12 bãi đỗ xe tập trung quy hoạch tại các cụm dân cư.
- Quy hoạch hệ thống đường giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất quy mô 495.710,2m² với cơ cấu như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	152.823,6	30,83
1.1	Đất ở - Biệt thự	23.435,0	4,73
1.2	Đất ở - Liên kề	102.819,4	20,74



1.3	Đất ở hỗn hợp	6.604,7	1,33
1.4	Đất nhà ở xã hội	19.964,5	4,03
2	Đất cây xanh	44.250,6	8,93
3	Mặt nước	16.286,0	3,29
4	Đất văn hóa thể thao	5.408,5	1,09
5	Đất thương mại dịch vụ	6.439,9	1,30
6	Đất giáo dục	16.101,7	3,25
7	Đất nhà văn hóa	2.912,3	0,59
8	Đất y tế	2.469,8	0,50
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	13.364,3	2,70
9.1	Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung	7.145,4	1,44
9.2	Đất hạ tầng kỹ thuật dân cư	6.218,9	1,25
10	Đất bãi đỗ xe	18.527,0	3,74
11	Giao thông	217.126,5	43,80
Tổng diện tích nghiên cứu QH		495.710,2	100,00

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền:

- Cao độ san nền theo cao độ đường giao thông và cao độ khu dân cư hiện trạng lân cận.

- Mặt bằng quy hoạch san lấp các lô đất đảm bảo thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống rãnh thoát nước mặt chạy dọc theo đường giao thông. Cao độ san lấp từ +2,7m đến +2,8m cho cả khu đất, độ dốc nền quy hoạch 0,5%.

b) Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Tuyến đường nối Quốc lộ 18 đi cao tốc Hà Nội - Hải Phòng (mặt cắt A-A) đoạn qua Khu dân cư rộng 92m = 5m+7m+5m+5m+26m+5m+26m+5m+7,5m+5m.

- Đường chính khu vực:

+ Tuyến đường trục Đông Tây mặt cắt 1-1 rộng 37m = 6m + 10,5m + 4m + 10,5m + 6m.

+ Tuyến đường trục Bắc Nam mặt cắt 2-2 rộng từ 35,5m ÷ 79m = 5m+10,5m+ 4,5m÷48m + 10,5m+ 5m.

- Giao thông nội bộ:

+ Tuyến đường mặt cắt 3-3: 5m + 7,5m + 6m + 7,5m + 5m = 31m.

+ Tuyến đường mặt cắt 4-4: 5m + 10,5m+ 5m= 20,5m.

+ Tuyến đường mặt cắt 5-5: 5m + 7,5m + 5m = 17,5m.

+ Tuyến đường mặt cắt 6-6: 2m (Hạ tầng kỹ thuật) +7,5m+5m=14,5m.

- + Tuyến đường mặt cắt 7-7: Vía hè và hạ tầng kỹ thuật +7,5m+5m.
- Giao thông tĩnh: Quy hoạch 12 bãi đỗ xe tập trung phục vụ cho khu dân cư.
- Vía hè kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

c) Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được quy hoạch riêng biệt.

Các tuyến cống thoát nước bê tông cốt thép D600, D800, D1000, D1200 được đặt dưới vỉa hè các tuyến đường về hệ thống mương tiêu phía Tây và phía Đông khu dân cư.

- Thoát nước thải: Nước thải từ các hộ dân sau khi xử lý sơ bộ bằng bể phốt được thu gom vào hệ thống cống D315 phía sau các lô đất và dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông để thoát nước thải chung về trạm xử lý nước thải trên khu hạ tầng kỹ thuật, xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định trước khi xả vào hệ thống thoát nước mặt.

d) Cấp nước: Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước hiện có dọc tuyến đường ĐH 06 hiện trạng qua khu dân cư. Đường ống D200 đầu từ nguồn cấp về trạm bơm và bể PCCC, được cấp về Khu dân cư mới bằng hệ thống đường ống chính D110 kết hợp phòng cháy chạy trên vỉa hè đường giao thông và dải phân cách đường. Đường ống D50 phân phối tới từng lô đất. Bố trí trụ cứu hỏa trên vỉa hè khoảng cách từ 120m-150m và 1 bể nước phòng cháy ở khu đất hạ tầng kỹ thuật.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ lưới điện 35kV phía Bắc, hạ ngầm đường dây đi 35kV, di chuyển hoàn trả 2 trạm biến áp hiện trạng về vỉa hè và kkkhu đất cây xanh. Hệ thống đường 35kV đi ngầm dưới vỉa hè hoặc dải cây xanh tới 8 trạm biến áp công suất 560kVA, 2 trạm biến áp công suất 1250kVA cho 2 khu nhà ở hỗn hợp và 1 trạm biến áp công suất 2x1000kVA cho khu nhà ở xã hội.

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng cáp ngầm chạy dọc dải đất hạ tầng sau các lô đất. Cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm chạy dọc trên vỉa hè các trục đường cấp cho hệ thống chiếu sáng công cộng trên vỉa hè và vườn hoa cây xanh.


f) Thông tin liên lạc: Sử dụng hệ thống cáp thông tin đi ngầm dưới vỉa hè và đất hạ tầng sau các lô đất.

g) Vệ sinh môi trường: Dự kiến bố trí các thùng thu gom rác (CTR) tại các vị trí thu gom tập trung. Rác thải sẽ được thu gom và vận chuyển đi trong ngày.

6. Quy định quản lý quy hoạch: Chi tiết kèm theo quy định quản lý quy hoạch.

(Chi tiết có hồ sơ kèm theo)

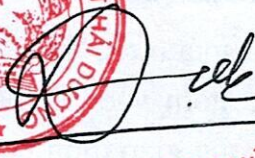
Điều 2. Giao phòng Quản lý đô thị phối hợp với các đơn vị liên quan căn cứ các quy định tại Điều 1 tổ chức triển khai thực hiện cắm mốc, công bố quy hoạch, tổ chức lập Quy hoạch thông tin địa lý (GIS) theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Kho bạc Nhà nước Kinh Môn; Chủ tịch UBND xã Thượng Quận và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / 

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu: VT,




KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
LÊ VĂN ĐIỀN