

Số: 557/QĐ-UBND

Kinh Môn, ngày 24 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu 4 -
Phân khu đô thị công nghiệp phía Tây Bắc, tỷ lệ 1/2.000**

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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2013 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;

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;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 204/TTr-QLĐT ngày 20/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu 4 - Phân khu đô thị công nghiệp phía Tây Bắc, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/2.000, với các nội dung chính như sau:

I. HỒ SƠ

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu 4 - Phân khu đô thị công nghiệp phía Tây Bắc, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/2.000.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thị xã Kinh Môn.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn Hải Dương.

4. Hồ sơ gồm: 08 bản vẽ quy hoạch; Thuyết minh quy hoạch; Quy định quản lý quy hoạch; các văn bản liên quan.

II. NỘI DUNG QUY HOẠCH

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch

1.1. Phạm vi quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Tây Bắc thị xã Kinh Môn; bao gồm toàn bộ phần diện tích thuộc phường Thất Hùng, thị xã Kinh Môn.

1.2. Ranh giới khu vực quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp Thị xã Đông Triều - Quảng Ninh;
- Phía Nam giáp xã Bạch Đằng và phường Phạm Thái;
- Phía Đông giáp xã Hoàn Sơn;
- Phía Tây giáp xã Bạch Đằng.

1.3. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 745,48ha;
- Quy mô dân số đến năm 2040: khoảng 14.303 người.

2. Mục tiêu quy hoạch và tính chất quy hoạch

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thị xã Kinh Môn đến năm 2040; làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết, xác định dự án đầu tư xây dựng và là cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, sử dụng đất đai, trật tự xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật. Hình thành khu trung tâm mới của thị xã đồng bộ, hiện đại.

- Phát triển đô thị, nâng cao hiệu quả năng lực và khai thác tối đa hiệu quả sử dụng quỹ đất đai, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan, góp phần hoàn thiện quy hoạch chung thị xã. rà soát các quỹ đất dự kiến phát triển nhằm tạo nguồn lực để phát triển hạ tầng, chỉnh trang đô thị, phát triển sản xuất, công trình công cộng, thương mại, nhu cầu ở mới, tạo nguồn vốn đầu tư phát triển đáp ứng hạ tầng xã hội cho thị xã.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phát triển bền vững trên cơ sở Quy hoạch chung thị xã Kinh Môn đến năm 2040, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng và cập nhật, kế thừa chọn lọc và khớp nối các quy hoạch chi tiết các khu chức năng được phê duyệt, các đồ án quy hoạch điều chỉnh và các dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

- Xác định giải pháp, kế hoạch phát triển đô thị hiện đại, cải tạo và nâng cấp các khu vực dân cư hiện có, cải thiện điều kiện sống cho người dân cũng như công nhân lao động trong khu vực phát triển công nghiệp. Tổ chức đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, tạo ra các trung tâm, các khu nhà ở gắn kết với các dịch vụ hạ tầng đô thị theo mô hình đa chức năng, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai tổ chức lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, xây dựng quy định quản lý kiến trúc đô thị phục vụ kiểm soát phát triển, quản lý xây dựng đô thị.

3. Tính chất, chức năng

- Là khu vực cải tạo chỉnh trang, phát triển đô thị mới của thị xã; bao gồm các chức năng: ở (ở mới và khu dân cư cải tạo chỉnh trang, các làng xóm nhập thị, các khu ở đặc thù gắn với hoạt động sản xuất), các khu hỗn hợp, thương mại dịch vụ

- Là khu vực phát triển công nghiệp phía Tây Bắc của thị xã Kinh Môn; Hình thành cụm CN chất lượng cao cửa ngõ Bắc, hiện đại với các trung tâm về đào tạo, các khu dịch vụ, thương mại tạo điểm nhấn cho khu vực.... Cải tạo, chỉnh trang các khu hiện hữu. Khai thác lợi thế từ khả năng vận tải theo đường thủy của sông Kinh Thầy để hình thành bến bãi phục vụ cho CN.

- Là khu vực ưu tiên duy trì vùng sinh thái nông nghiệp phía Tây, ưu tiên sản xuất nông nghiệp thông minh, nông nghiệp hữu cơ áp dụng công nghệ tiên tiến nhằm nâng cao giá trị và phát triển bền vững.

- Là khu vực giao lưu phát triển với thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh và các trung tâm trên QL18, đầu mối giao thông phía Tây Bắc của tỉnh Hải Dương; là nơi thu hút các hoạt động thương mại, kinh doanh, sản xuất và hoạt động văn hóa giao lưu của đô thị và vùng phụ cận; là đầu mối giao thông đường thủy của tỉnh trên các tuyến sông.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch

4.1. Quy mô:

- Diện tích khu vực quy hoạch khoảng 745,48ha;
- Dân số đến năm 2040 khoảng 14.303 người.

4.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Áp dụng chỉ tiêu kinh - tế kỹ thuật chính của phân khu đã được phê duyệt trong Quy hoạch chung tương đương với chỉ tiêu đô thị loại III, tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và định hướng sinh thái.

5. Quy hoạch sử dụng đất

- Quy mô đất đai khoảng 745,48 ha.
- Chỉ tiêu đất đơn vị ở mới 33,56m²/người; đất văn hóa, công cộng 2,37m²/người; đất thể dục thể thao 1,94m²/người; đất cây xanh sử dụng công cộng 25,57m²/người; đất bãi đỗ xe 3,20m²/người. Tỷ lệ đất đường giao thông đạt 15,35%.

5.1. Phương án quy hoạch: Phân khu 4 được chia thành 04 phân khu vực.

- Các phân khu vực bao gồm: phân khu vực 1 khoảng 81 ha; phân khu vực 2 khoảng 269 ha; phân khu vực 3 khoảng 253 ha; phân khu vực 4 khoảng 142,48 ha.

- Các yêu cầu quy hoạch: Vị trí, ranh giới, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các ô đất quy hoạch sẽ được tiếp tục nghiên cứu, cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng (đảm bảo tính pháp lý về hiện trạng và nguồn gốc sử dụng đất, quá trình triển khai dự án, tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương...) với yêu cầu phù hợp với các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

Đối với các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã triển khai xây dựng, đã có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất: tiếp tục thực hiện theo nội dung

đã được phê duyệt và xem xét bổ sung các yếu tố (nếu có) để đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu.

Đối với các khu vực làng xóm, điểm dân cư hiện có, các thôn xóm nhỏ lẻ, rải rác (trương đương với từng nhóm ở độc lập), có thể kết hợp nhiều cụm dân cư để tính toán dành đủ quỹ đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội.

Đối với đất an ninh, quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỉ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo luật định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất các phân khu vực:

- Khu 1: Khu trung tâm dân cư mới, TT. công cộng, y tế, giáo dục và dịch vụ đô thị: Diện tích khoảng 81 ha;

+ Với hệ thống các công trình hạ tầng xã hội của phường: UBND, trung tâm giáo dục, công viên trung tâm, TT y tế, văn hóa...

+ Hình thành khu đô thị mới trung tâm phường (Đã duyệt QH chi tiết) cùng hệ thống các tiện ích đi kèm: Trung tâm thương mại, các khu nhà ở thương mại, hệ thống công trình công cộng, công viên...

+ Điểm nhấn của khu vực là công viên trung tâm với quy mô khoảng 29ha (công viên của cụm các xã và phân khu phía Tây Bắc của thị xã)

- Khu 2: Khu trung tâm công nghiệp, dịch vụ - thương mại, kho bãi: Diện tích khoảng 269 ha;

+ Hình thành cụm CN chất lượng cao cửa ngõ Bắc, hiện đại với các trung tâm về đào tạo, các khu dịch vụ, thương mại tạo điểm nhấn cho khu vực....Cải tạo, chỉnh trang các khu hiện hữu

+ Điểm nhấn của khu vực là thương mại dịch vụ khu vực phía Nam của tuyến ĐT389, cảnh quan 2 bên sông và cầu Triều

+ Khai thác lợi thế từ khả năng vận tải theo đường thủy của sông Kinh Thầy để hình thành bến bãi phục vụ cho CN

- Khu 3: Khu dân cư mới và không gian dự trữ phát triển:

+ Diện tích khoảng 253 ha.

+ Hình thành khu đô thị cửa ngõ phía Nam (thuộc khu dân cư Vũ Xá). Các khu chức năng và khu dân cư phát triển dọc theo trục đường ĐT.389 cũ và trục Đông – Tây theo quy hoạch thị xã nhằm đáp ứng cho nhu cầu tăng dân số cơ học đến làm việc cho cụm CN của phường

- Khu 4: Khu sinh thái nông nghiệp:

+ Diện tích khoảng 142,48 ha.

+ Duy trì vùng sinh thái nông nghiệp phía Tây khu vực, ưu tiên sản xuất nông nghiệp thông minh, nông nghiệp hữu cơ áp dụng công nghệ tiên tiến nhằm nâng cao giá trị và phát triển bền vững.

5.3. Tổng quy hoạch sử dụng đất toàn phân khu:

TT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Hiện trạng (ha)	QH đến năm 2030			QH đến năm 2040		
			Quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
Tổng diện tích đất khu vực nghiên cứu		745,48	745,48	100		745,48	100	
1	Đất Nhóm nhà ở	55,17	61,35	8,23		71,39	9,58	
	<i>Hiện trạng</i>	55,17	50,10	6,72	70,24	47,33	6,35	66,35
	<i>Quy hoạch</i>	0,00	11,25	1,51	35,99	24,06	3,23	33,56
2	Đất Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	0,00	0,27	0,04		3,55	0,48	
3	Đất y tế	0,08	0,13	0,02		0,13	0,02	
	<i>Hiện trạng</i>	0,08	0,00	0,00		0,00	0,00	
	<i>Quy hoạch</i>	0,00	0,13	0,02		0,13	0,02	
4	Đất văn hóa, công cộng	0,20	2,86	0,38	2,79	3,39	0,45	2,37
	<i>Hiện trạng</i>	0,20	0,06	0,01		0,06	0,01	
	<i>Quy hoạch</i>	0,00	2,80	0,38		3,33	0,45	
5	Đất thể dục thể thao	0,74	0,86	0,12	0,84	2,77	0,37	1,94
	<i>Hiện trạng</i>	0,74	0,74	0,10		0,68	0,09	
	<i>Quy hoạch</i>	0,00	0,12	0,02		2,09	0,28	
6	Đất giáo dục	2,92	3,31	0,44		6,82	0,91	
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,00	5,13	0,69	5,00	36,57	4,91	25,57
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
9	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00	0,00		22,52	3,02	
10	Đất sản xuất công nghiệp, TTCN, kho bãi	17,80	126,51	16,97		126,51	16,97	
11	Đất bến bãi	0,68	1,50	0,20		22,44	3,01	
12	Đất cơ quan, trụ sở	1,05	0,80	0,11		0,80	0,11	
	<i>Hiện trạng</i>	1,05	0,80	0,11		0,80	0,11	
	<i>Quy hoạch</i>	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
13	Đất khu dịch vụ, thương mại	0,92	2,46	0,33		13,78	1,85	
14	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,95	1,15	0,15		1,15	0,15	
15	Đất an ninh, quốc phòng	0,16	0,16	0,02		0,16	0,02	
16	Đất đường giao thông	54,96	81,55	10,94		114,40	15,35	
17	Bãi đỗ xe	0,00	3,63	0,49	3,54	4,57	0,61	3,20
18	Đất nghĩa trang	6,61	9,51	1,28		11,72	1,57	
19	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	0,35	1,37	0,18		1,62	0,22	
20	Đất nuôi trồng thủy sản	42,79	26,77	3,59		24,63	3,30	
21	Đất chưa sử dụng	1,08	1,08	0,14		1,08	0,14	
22	Sông, suối, kênh, rạch, ao, hồ mặt nước chuyên dùng	118,32	109,61	14,70		108,44	14,55	
23	Đất sản xuất nông nghiệp	440,70	305,47	41,00		167,04	22,45	

6. Định hướng tổ chức không gian đô thị

6.1. Nguyên tắc:

Khai thác địa hình, mặt nước sông, núi, điều kiện tự nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị. Tạo sự kết nối không gian xanh giữa khu vực hành lang xanh ven sông... Khai thác hệ cây xanh, hệ thực vật, động vật.

Khai thác kiến trúc các nhóm công trình, kiến trúc công trình phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của thị xã; khai thác các giá trị của hệ thống hạ tầng và trang thiết bị kỹ thuật đô thị cho phát triển cảnh quan đô thị.

Phát triển dịch vụ đô thị hiện đại, đa tiện ích; ưu tiên sinh hoạt cộng đồng, giao lưu xã hội, hỗ trợ phát triển kinh tế xã hội, nâng cao chất lượng sống.

6.2. Quy hoạch không gian đô thị:

Phân khu 4 được định hướng phát triển mô hình Đô thị - Công nghiệp, kết nối với thị xã Đông Triều thông qua Cầu Triều trở thành một khu vực có kết nối vùng mạnh mẽ; Khu dân dụng, trong đó đơn vị ở là đơn vị cơ sở để hình thành các khu dân cư; các công trình phục vụ công cộng; cây xanh và giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu ngoài dân dụng: công nghiệp, các khu sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; giao thông đối ngoại, các khu chức năng khác (quốc phòng, an ninh, tôn giáo, tín ngưỡng).

- Trung tâm cấp đô thị: Trung tâm hiện hữu thuộc khu vực các khu dân cư Vũ Xá, Phượng Hoàng: Tiếp tục phát triển dọc theo ĐT 389 cũ, đường trục Bắc- Nam; gồm các khu đô thị mới, đô thị cũ cải tạo chính trang. Trung tâm phát triển đô thị mới thuộc khu vực phát triển mới phía Tây Nam khu dân cư Vũ Xá. Phát triển các khu trung tâm dịch vụ cấp đô thị, cấp vùng gắn với trục kinh tế mới của tỉnh. Trung tâm công nghiệp tiếp tục phát triển bên 2 bên Đường tỉnh 389 mới kết nối với cầu Triều đi Quảng Ninh.

Các khu trung tâm cấp phường được phát triển trên cơ sở kế thừa các trung tâm xã phường thị trấn trong quá trình nâng cấp và thành lập đô thị.

- Các trục không gian chủ đạo:

Đường tỉnh 389 mới là trục phát triển khu trung tâm công nghiệp tập trung và là trục giao thông đối ngoại quan trọng kết nối vùng phía Tây Nam tỉnh với thị xã Đông Triều, thành phố Uông Bí.

Đường 389 cũ là trục trung tâm phường được phát triển trên cơ sở kế thừa các trung tâm xã phường thị trấn trong quá trình nâng cấp và thành lập đô thị.

Đường trục Bắc Nam là 02 tuyến đường quy hoạch đi qua trung tâm phường. Phát triển các khu trung tâm dịch vụ cấp đô thị, cấp vùng gắn với trục kinh tế mới của tỉnh.

Đường trục Đông- Tây khu vực phía Nam phường, phát triển đô thị mới thuộc khu vực phát triển mới.

Đường trục dọc D2 mới – trục kinh tế mới của tỉnh, phát triển các khu đô thị mới và là trục đối ngoại quan trọng thứ hai kết nối vùng phía Đông tỉnh với QL18 và thị xã Đông triều.

Trục đường Đê sông Kinh Thầy, tổ chức các chức năng sản xuất và đời sống ven sông, đảm bảo thủy lợi và các yếu tố thiên nhiên khác.

- Cảnh quan khu vực trung tâm: Các khu vực trung tâm phát triển mới cần được bố trí tại các vị trí có bán kính phục vụ phù hợp đến các khu vực tập trung dân cư, thuận lợi về giao thông, nơi hội tụ của các luồng hoạt động trong đô thị và đặc biệt là gắn với không gian cây xanh mặt nước để tạo ra hệ thống trung tâm có bản sắc.

- Phát triển khu trung tâm sử dụng hỗn hợp mật độ cao trên cơ sở phát huy các khu dân cư hiện hữu và đan xen các cụm công trình mới; cần có mô hình không gian mở, đi lại thông suốt toàn khu, đảm bảo hạ tầng nội khu và phát triển cây xanh theo chủ đề; kiến trúc công trình theo hướng hiện đại, tạo không gian mở cho cộng đồng, ưu tiên màu sáng, hạn chế sử dụng các màu tối và sử dụng vật liệu tránh các hiệu ứng tiêu cực về vi khí hậu.

- Phát triển không gian dịch vụ gắn với cảnh quan; không gian sinh hoạt cộng đồng như quảng trường thương mại, điểm vui chơi cho trẻ em; tỷ lệ cây xanh tùy thuộc vào quy mô khu vực thiết kế quy hoạch chi tiết, đảm bảo các tiêu chuẩn về quy hoạch.

- Phát triển đô thị đạt các tiêu chí đô thị loại III.

7. Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất, công trình đầu mối.

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cao độ nền:

- Đối với các khu vực đã xây dựng có mật độ xây dựng tương đối cao, cao độ nền xây dựng tương đối ổn định công tác quy hoạch chiều cao phải phù hợp với điều kiện hiện trạng, tránh gây ngập úng cục bộ, đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi. Cụ thể:

+ Khu vực xây dựng mật độ cao: không có điều kiện tôn nền, sử dụng giải pháp cải tạo: giữ nguyên cao độ sân vườn hiện tại, nâng sàn công trình trong quá trình nâng cấp hoặc xây mới công trình tại vị trí cũ đảm bảo phù hợp với điều kiện hiện trạng, tránh gây ngập úng cục bộ.

+ Khu vực hiện trạng xây dựng với mật độ thấp: có điều kiện tôn nền cục bộ, khi xây dựng xen cấy với các công trình hiện trạng tránh tôn nền đến cao độ an toàn tránh gây ngập úng cục bộ, kết nối hài hòa với khu vực hiện trạng.

- Đối với các khu vực xây dựng mới, quỹ đất xây dựng được tôn nền trên khu vực ao, ruộng canh tác, khi thi công xây dựng phải khảo sát kỹ địa chất để có giải pháp nền móng công trình. Khi xây dựng phát triển trên vùng này cần tôn nền hài hòa với khu vực xây dựng hiện có.

- Địa hình khu vực đồi núi, cao độ nền xây dựng các dự án khi triển khai tôn trọng tối đa cao độ nền tự nhiên, độ dốc địa hình tự nhiên, đảm bảo không gây ngập úng cục bộ, thoát nước mặt thuận lợi.

- Khu vực phát triển xây dựng trên nền ao, ruộng canh tác khi tôn nền tuân thủ hướng thoát nước về các kênh tiêu và trạm bơm tiêu. Cao độ san nền tối thiểu không chế đối với các khu vực như sau:

- + Khu cây xanh, công viên: $H_{\min} \geq +3.0$ m.
- + Khu ở, dân dụng, dịch vụ công cộng: $H_{\min} \geq +3,5$ m.
- + Cụm công nghiệp : $H_{\min} \geq +4,0$ m.

- Đối với các khu vực xây dựng trên sườn đồi núi: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san ủi cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình. Có giải pháp kè gia cố nền móng công trình, nền đường giao thông. Bố trí mương hở đón nước mưa từ trên núi xuống để bảo đảm an toàn cho công trình.

b) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: Thoát về phía các trạm bơm tiêu được phân bố đều trên địa bàn thị xã. Chia làm 4 lưu vực chính bao gồm:

+ Lưu vực 1: phía Bắc đường tỉnh 389 mới (đường dẫn cầu Hàn), nước chảy theo hệ thống kênh mương thủy lợi, sau đó thoát ra sông Kinh Thầy qua cống Phụng Hoàng.

+ Lưu vực 2: phía Nam đường tỉnh 389 mới, phía Tây đường trục Bắc Nam, nước chảy theo hệ thống kênh mương thủy lợi qua trạm bơm Thất Hùng, sau đó thoát ra sông Kinh Thầy qua cống Phụng Hoàng.

+ Lưu vực 3: phía Đông đường trục Bắc Nam, phía Bắc đường tỉnh 389 cũ, nước chảy theo hệ thống kênh mương thủy lợi, sau đó thoát ra sông Kinh Thầy qua cống thoát nước.

+ Lưu vực 4: phía Đông đường trục Bắc Nam, phía Nam đường tỉnh 389 cũ, nước chảy theo hệ thống kênh mương thủy lợi, sau đó thoát ra sông Kinh Thầy qua cống thoát nước.

- Sử dụng hệ thống cống BTCT để tăng cường khả năng chịu lực, các đoạn cuối tuyến sử dụng cống hộp để giảm chiều sâu chôn cống.

- Các khu vực hiện trạng, các khu vực xây dựng sát sườn đồi sử dụng mương xây nắp đan, mương xây hở để dễ dàng nạo vét dòng chảy.

- Kích thước hệ thống:

+ Hệ thống cống tròn BTCT kích thước từ D600 ÷ D1000.

+ Hệ thống kênh tiêu thủy lợi kết hợp tiêu đô thị kích thước bề rộng 10÷60m.

c) Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác:

- Duy tu bảo dưỡng, hoàn thiện mái kè đê sông Kinh Thầy.

- Xây dựng, tu bổ cống dưới đê. Nghiêm cấm xây dựng trong hành lang thoát lũ.

- Xây dựng hệ thống hồ điều tiết và phát triển rừng phòng hộ vùng đầu nguồn cải thiện vi khí hậu, giảm tải cho các trạm bơm tiêu.

- Kè bờ hồ và các trục tiêu hở... đảm bảo dòng chảy không bị lấn chiếm, kết hợp cảnh quan 2 bên bờ.

- Đầu nối liên thông các trục tiêu nhằm tăng cường liên kết, hỗ trợ các trạm bơm tiêu.

- Nạo vét ao hồ, kênh tiêu để tăng cường khả năng thoát nước.
- Cứng hóa mặt đê kết hợp giao thông.
- Bảo vệ hành lang trực tiêu: Đối với kênh có lưu lượng từ 2m³/s đến 10m³/s phạm vi bảo vệ từ chân mái ngoài của kênh trở ra từ 2m đến 3m, lưu lượng lớn hơn 10m³/s phạm vi bảo vệ từ chân mái ngoài của kênh trở ra từ 3m đến 5m.
- Trong quá trình phát triển xây dựng cần giữ lại các nương tưới thủy lợi để phục vụ công tác sản xuất nông nghiệp.

7.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường tỉnh 389 đoạn dẫn cầu Hàn đi QL18 có lộ giới 61,0m.
- Tuyến đường tỉnh 389 đoạn dẫn nối cầu Dinh đi phường Hiệp Sơn có lộ giới 28,0m.
- Tuyến đường tỉnh 387 cũ có lộ giới 15,0-17,5m.
- Tuyến đường trục Bắc Nam có tổng lộ giới 41m.
- Tuyến đường liên phường qua cầu QH đi xã Hoàn Sơn có lộ giới 20,5m.

b) Giao thông đối nội:

- Đường chính khu vực bao gồm các tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang rộng 17,5m.
- Đường hiện trạng cải tạo, đường chính khu dân cư có quy mô mặt cắt ngang rộng 8,5m.
- Đường đê có lộ giới 10,5m.
- Các tuyến đường qua khu dân cư hiện trạng khó khăn trong việc bố trí quỹ đất cho đường và vỉa hè, khi có điều kiện cải tạo chỉnh trang, tùy tình hình thực tế hiện trạng sẽ đề xuất phương án cụ thể về quy mô đường, vỉa hè nhằm đảm bảo mục tiêu cải tạo chỉnh trang nhưng không làm ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu trong khu dân cư hiện trạng.

c) Giao thông đường thủy:

- Tuyến đường sông Kinh Thầy: đường sông được nạo vét đáp ứng cho tàu pha sông biển loại từ 100 tấn trọng tải trở lên, trang bị đồng bộ phao tiêu báo hiệu để đảm bảo toàn tuyến đạt tiêu chuẩn cấp II.
- Nạo vét các tuyến sông định kỳ đảm bảo lưu thông cho các phương tiện đường thủy như tàu, phà, bè, ...
- Các bến phà duy tu, sửa chữa, bảo dưỡng đảm bảo an toàn vận chuyển hành khách và phương tiện cá nhân.

d) Giao thông tĩnh: Quy hoạch mới một số điểm đỗ xe, nằm rải rác trong các khu vực đô thị, dịch vụ thương mại quy hoạch mới. Tổng diện tích bãi đỗ xe được quy hoạch của phường là 4,50 ha.

e) Giao thông công cộng:

- Các tuyến xe bus công cộng: Sử dụng kết hợp xe buýt để đáp ứng nhu cầu đi lại với các vùng, các đô thị lân cận. Các tuyến xe buýt đảm bảo vận tải hành khách trong phạm vi ngắn cũng như gom hành khách đến các bến xe trung tâm.

- Theo quy hoạch chung của thị xã Kinh Môn đã được phê duyệt thì phân khu 4 có 1 tuyến xe bus định hướng phát triển mới.

- Vị trí điểm dừng cho xe buýt: Khoảng cách giữa hai trạm khoảng 400-500m (khu vực trung tâm), khu vực ngoại thành khoảng: 700-800m. Vị trí trạm dừng ngay bên phần đường xe chạy.

7.3. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Hiện tại, nguồn sạch của phường được lấy từ trạm cấp nước của xã Bạch Đằng (công suất hiện trạng 2.500 m³/ngđ). Theo quy hoạch chung thị xã, dự kiến đến năm 2030 sẽ nâng công suất của trạm cấp nước lên 16.500 m³/ngđ; và đến năm 2040 sẽ nâng cấp lên 24.000 m³/ngđ.

b) Mạng lưới đường ống:

- Đến năm 2030: kết hợp xây dựng mạng đường ống cấp nước mới và cải tạo mạng lưới đường ống cũ. Xây dựng mạng lưới cấp nước truyền dẫn, phân phối phủ kín 95% khu vực nội thị và ngoại thị.

- Đến năm 2040: Xây dựng mạng lưới cấp nước truyền dẫn, phân phối phủ kín toàn bộ khu vực nội thị và ngoại thị. Dự kiến sẽ xây dựng hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước tạo thành các vòng khép kín, đảm bảo cung cấp nước đầy đủ và liên tục đến từng công trình trong khu vực quy hoạch, chỉ một vài điểm dân cư nhỏ lẻ sử dụng mạng cụt để tránh hiện tượng rò rỉ hoặc mất nước cục bộ.

c) Chữa cháy: Dùng phương pháp chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại các trụ cứu hỏa, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m. Trên các tuyến ống có đường kính từ 100mm trở lên, bố trí đặt các trụ cứu hỏa. Trụ cứu hỏa đặt nổi, ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như ở ngã ba, ngã tư đường phố.

7.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

a) Lưới điện:

- Lưới trung thế: Lưới điện trung thế được thiết kế mạch vòng, vận hành hở. Giai đoạn đầu các tuyến đường dây 35kV hiện có sẽ được cải tạo, nâng tuyến cho phù hợp với giao thông quy hoạch. Giai đoạn dài hạn, khi đã hình thành các khu chức năng sử dụng đất quy hoạch cần có kế hoạch xây dựng thêm các tuyến 22kV, kết nối mạch vòng để cấp điện cho các phụ tải trong khu vực.

- Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế được thiết kế hình tia, riêng các phụ tải tại khu vực trung tâm có yêu cầu đặc biệt thì thiết kế mạch vòng. Hệ thống điện hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha 4 dây trung tính nổi đất trực tiếp.

- Lưới chiếu sáng đường: Tất cả các tuyến đường chính, đường khu vực, đường nội bộ đều cần có hệ thống chiếu sáng công cộng đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn thiết kế, không gây ô nhiễm ánh sáng. Ưu tiên, khuyến khích phát triển các loại đèn và hệ

thống điều khiển chiếu sáng tập trung, tiết kiệm năng lượng. Khuyến khích xây dựng hệ thống chiếu sáng dùng năng lượng mặt trời để tăng tính sinh thái bền vững.

c) Trạm biến áp:

- Thực hiện cải tạo, nâng cấp và quy hoạch mới các trạm 35kV; tiếp tục phát triển thêm các trạm biến áp tiêu thụ để đáp ứng phụ tải của khu vực. Các trạm 35/0,4KV trong khu vực xây trạm kios, bán kính cấp điện của mỗi trạm <300m.

- Dự kiến nguồn điện cấp cho các dự án khu, cụm công nghiệp, thương mại dịch vụ trên địa bàn phân khu 4 sẽ lấy theo mạng lưới đường dây 22kV quy hoạch theo định hướng QHC thị xã. Các TBA sẽ được bố trí thể hiện và tính toán công suất cụ thể trong các đồ án Quy hoạch chi tiết của các dự án này.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải, Quản lý CTR và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến là hệ thống thoát nước hỗn hợp bao gồm: hệ thống thoát nước nửa riêng và hệ thống thoát nước riêng.

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến theo sơ đồ như sau:

Bể tự hoại → Công thu nước thải → Trạm làm sạch nước thải → Nguồn nước

- Hệ thống thoát nước thải bao gồm:

+ Các tuyến cống tròn thoát nước thải bằng BTCT.

+ Trạm làm sạch nước thải: Công nghệ xử lý nước thải sẽ được quyết định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng nhưng nên chú ý chọn lựa công nghệ hiện đại, chiếm ít diện tích đất.

- Nước thải sau khi được xử lý, chất lượng nước thải đạt tiêu chuẩn xả vào nguồn loại B theo QCVN 14:2015-BTNMT trước khi thải ra môi trường.

- Do địa bàn rộng, dân cư phát triển phân tán nên vẫn giữ phương án xử lý nước thải phân tán.

- Theo QHC thị xã Kinh Môn, tại khu vực phía Bắc phường Thát Hùng dự kiến xây dựng Trạm xử lý nước thải số 1 với công suất giai đoạn đến 2030 là 2.500m³/ng.đ, đến năm 2040 là 4.000m³/ng.đ.

- Giai đoạn đầu (khi Trạm xử lý nước thải của thị xã chưa được đầu tư xây dựng): Tiếp tục sử dụng hệ thống thoát nước chung cho cả nước mưa và nước thải cho các khu dân cư hiện hữu. Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân, các công trình công cộng (sau khi được xử lý cục bộ tại chỗ bằng các bể tự hoại) được xả vào hệ thống cống thoát nước mưa, các tuyến cống, rãnh thoát nước. Khuyến khích các hộ gia đình xây bể tự hoại đúng tiêu chuẩn kỹ thuật. Các khu dân cư mới và các cơ sở sản xuất công nghiệp thiết kế hệ thống nước thải và nước mưa riêng biệt.

- Giai đoạn sau: Xây dựng hệ thống kiểu nửa riêng kết hợp với riêng hoàn toàn:

+ Đối với khu dân cư cũ, hệ thống thoát nước dự kiến là hệ thống thoát nước nửa riêng. Tại phía trước các điểm xả, xây dựng các giếng tràn tách nước thải và các tuyến cống bao dẫn nước thải về các trạm xử lý nước thải phân tán.

+ Đối với các khu dân cư quy hoạch mới, hệ thống thoát nước dự kiến là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước thải được thu gom bằng mạng lưới cống thoát nước thải, có đường kính D300 ÷ D500, dẫn về trạm xử lý nước thải số 1.

b) Quản lý CTR:

- Theo QHC thị xã Kinh Môn, tại vị trí phía Nam phường Minh Tân dự kiến xây dựng Khu xử lý chất thải rắn tập trung của thị xã với diện tích 22,63 ha.

- Giai đoạn đầu (khi Khu xử lý rác thải tập trung của thị xã chưa được đầu tư xây dựng): Chất thải rắn được thu gom, xử lý bằng các phương pháp hiện hữu (chôn lấp ở các bãi rác tập trung, phân loại và tái sử dụng, thiêu đốt, ...)

- Giai đoạn sau: Rác thải đô thị được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi vận chuyển đến Khu xử lý chất thải rắn tập trung của thị xã. Định hướng xử lý chất thải rắn theo mô hình hiện đại, đảm bảo hoàn toàn vấn đề vệ sinh môi trường.

- Bố trí các thùng thu gom CTR bằng có nắp đậy tại các khu nhà ở, công trình công cộng và từng bước thực hiện theo Đề án thu gom, xử lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Hải Dương giai đoạn 2021 - 2025, định hướng đến năm 2030 được duyệt.

c) Nghĩa trang:

- Giai đoạn 2030:

+ Các nghĩa trang nhỏ lẻ nằm trong các khu dân cư khu vực trung tâm đô thị từng bước dần đóng cửa, xây dựng thành khu vực cây xanh. Các nghĩa trang hiện có tại các khu vực khác được cải tạo, mở rộng phục vụ nhu cầu chôn cất và chỉnh trang đô thị, tuy nhiên cần đảm bảo yêu cầu về môi trường cho khu vực.

+ Hình thức mai táng sẽ chuyển dần sang hỏa táng, việc ảnh hưởng tới môi trường sẽ được giảm đáng kể.

- Giai đoạn 2040: Đóng cửa các nghĩa trang nhỏ lẻ, xây dựng thành các công viên nghĩa trang. Các nghĩa trang nhỏ lẻ nằm xen kẽ khu dân cư hiện có, với nghĩa trang diện tích lớn, tiến hành xây dựng thành các công viên nghĩa trang khu vực, không tiếp nhận nhu cầu chôn cất; với nghĩa trang có diện tích nhỏ, tiến hành di dời mộ về nghĩa trang tập trung.

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống chuyển mạch trong khu vực được nâng cấp và mở rộng dung lượng nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển số lượng thuê bao.

- Truyền dẫn: Nâng cao chất lượng truyền dẫn cáp quang, tiếp tục đầu tư các tuyến cáp quang mới và hoàn thiện những mạch vòng để nâng cao độ tin cậy của mạng, tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, Internet băng thông rộng, video phone, ...

- Hạ tầng mạng ngoại vi: Từng bước hạ ngầm các loại cáp trên đường phố, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác.

- Mạng di động: các nhà mạng tăng cường xây dựng mới, sử dụng chung trạm thu phát sóng để tăng chất lượng dịch vụ; đồng thời các nhà mạng thay thế dần cột ăng ten công kênh để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Mạng internet: Các nhà cung cấp dịch vụ sẽ triển khai mạng Internet tốc độ cao bằng cáp quang đến tận thuê bao.

8. Thiết kế đô thị

8.1. Các công trình điểm nhấn:

Các công trình điểm nhấn của đồ án được xác định là các cụm công trình cao tầng (*Công trình thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp cao tầng, các công trình nhà ở theo tuyến...*) và các điểm kết thúc của nút giao thông, không gian mở. Xây dựng 2 công trình điểm nhấn tại 2 cửa ngõ vào Phân khu tại đầu các đường QL17B theo hình thức tiêu phẩm kiến trúc, biểu tượng.

8.2. Về tầng cao xây dựng và khoảng lùi công trình:

- Về tầng cao xây dựng: Chiều cao xây dựng công trình từng lô đất được quy định theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất, thiết kế đô thị trên cơ sở khớp nối các quy hoạch chi tiết, các dự án đã và đang thực hiện, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và ý tưởng cảnh quan chung.

- Khoảng lùi: Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu được quy định theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và đảm bảo tính thống nhất trên toàn tuyến phố và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng được xác định cụ thể tại Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các quy định hiện hành.

Đối với các dự án đã triển khai hoặc đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) trước thời điểm đồ án Quy hoạch phân khu này được phê duyệt thì cập nhật chỉ giới xây dựng theo thực tế dự án đã triển khai hoặc thực hiện theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã phê duyệt.

8.3. Hệ thống cây xanh, tiện ích đô thị:

- Tổ chức hệ thống không gian mở gồm các chuỗi không gian cây xanh cảnh quan dọc ven sông, liên kết với các chuỗi cây xanh cảnh quan, vườn hoa đường dạo trong lõi các ô phố, để tạo thành mạng lưới không gian mở liên hoàn, có sức hấp dẫn, thuận lợi để tổ chức các dịch vụ đô thị và dịch vụ du lịch, thuận lợi tổ chức các tuyến đường dạo và đường đi xe đạp – tạo bản sắc cảnh quan, nâng cao chất lượng, cũng như bổ sung sản phẩm của khu đô thị du lịch.

- Khôi phục lại hệ sinh thái rừng núi, các khu vực đang khai thác và sẽ được chuyển đổi sau khi hết thời hạn thực hiện dự án được cấp, tổ chức thành công viên chuyên đề. Bổ sung đường dạo, điểm ngắm cảnh, bậc thềm và một số tiện ích, dịch vụ quy mô nhỏ.

- Công viên, vườn hoa có mô hình mở, không có hàng rào cứng; đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí và sinh hoạt cộng đồng, thể thao thường nhật của người dân đô thị. Lựa chọn cây xanh có thể được trồng đảm bảo yêu cầu xanh tốt và có hoa bốn mùa, không ảnh hưởng đến môi trường, sức khỏe người dân đô thị. Lựa chọn các loài cây theo chủ đề, gắn với văn hóa địa phương, có thể du nhập các loại cây từ các vùng miền khác hoặc nước ngoài. Công xanh đường phố, cây xanh sinh thái ven sông: chọn chủng loại cây xanh thân gỗ cao, có tán rộng, ít rụng lá và không thu hút sâu bọ, có thể cản bụi và tiếng ồn; hạn chế tối đa cây xanh trồng làm ảnh hưởng đến

an toàn giao thông, các công trình ngầm, gây nguy hiểm, cây dễ gãy đổ, cây có rễ ngang gây hư hại đường.

- Mặt nước được cải tạo địa hình tự nhiên: Hạn chế tối đa việc san gạt địa hình; bố trí các khu chức năng trên triền dốc tạo hình thái kiến trúc cảnh quan gắn với thiên nhiên. Điểm nhấn của khu đô thị là cấu trúc nước, kết hợp với các hoạt động ven kênh tạo nên một đô thị xanh có môi trường sống trong lành.

9. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

Thực hiện đồng bộ các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu khắc phục môi trường đã xác định trong đồ án quy hoạch làm cơ sở triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng. Các dự án đầu tư xây dựng khi triển khai sẽ thực hiện đánh giá môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Giao phòng Quản lý đô thị chủ trì phối hợp với các phòng chuyên môn, đơn vị liên quan căn cứ các quy định tại Điều 1 tham mưu công bố, công khai quy hoạch; lập, phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức triển khai cắm mốc giới theo quy định và quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn thị xã đảm bảo theo đúng quy định.

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, Kinh tế, Văn hóa và Thông tin, Giáo dục và Đào tạo, Y tế; Kho bạc Nhà nước Kinh Môn; Chủ tịch UBND phường Thất Hùng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu: VT,

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



Lê Văn Điền