

Số: 42 /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày 14 tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị sinh thái Thành Công, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500
(điều chỉnh lần 2)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị; Luật Quy hoạch; Luật 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 07/4/2010 của Chính phủ Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và các quy định hiện hành khác có liên quan;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Hải Dương tại Tờ trình số 14/TTr-SXD ngày 07 tháng 02 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Thành Công, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2) (Hồ sơ do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Bigcon Việt Nam lập, Sở Xây dựng thẩm định trình phê duyệt) với các nội dung chính sau:

I. Nội dung quy hoạch điều chỉnh

1. Hồ sơ:

- Tên gọi: **Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Thành Công, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2).**
- Chủ đầu tư lập quy hoạch: UBND thị xã Kinh Môn.
- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Bigcon Việt Nam.
- Hồ sơ gồm: 17 bản vẽ quy hoạch, thuyết minh tổng hợp, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và các văn bản kèm theo.

2. Vị trí, quy mô:

Vị trí khu đất quy hoạch thuộc địa giới các phường An Phụ, Hiệp An và Long Xuyên, thị xã Kinh Môn. Ranh giới khu đất có các phía tiếp giáp:

- Phía Bắc giáp Tỉnh lộ 389B đi phường An Phụ, Khu văn hóa thể thao thị xã Kinh Môn và sông Phùng Khắc;
- Phía Nam giáp ruộng canh tác phường Hiệp An, Long Xuyên và An Phụ;
- Phía Đông giáp dân cư Lưu Thượng 2, đường Trần Hưng Đạo và ruộng canh tác phường Hiệp An;



- Phía Tây giáp dân cư và ruộng canh tác phường An Phú.

Quy mô dân số dự kiến khoảng 15.000 người

Quy mô tổng diện tích quy hoạch sau khi điều chỉnh 110,3474ha (điều chỉnh tăng 7,6822 ha so với quy hoạch được duyệt 102,6652 ha);

Trong đó diện tích đất quy hoạch được phân chia thành 2 giai đoạn: Giai đoạn 1 giữ nguyên diện tích 35,5914ha; Giai đoạn 2 mở rộng 74,756 ha (tăng 7,6822 ha).

(Ranh giới, diện tích quy hoạch xác định theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Thành Công, thị xã Kinh Môn giai đoạn 2, được UBND các phường Hiệp An, An Phú, Long Xuyên và Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Kinh Môn xác nhận 14/01/2020).

3. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Giữ nguyên ranh giới quy hoạch chi tiết Khu vực Giai đoạn 1 (phía Đông - Đông Nam Quốc lộ 17B); Điều chỉnh mở rộng ranh giới quy hoạch Khu vực Giai đoạn 2 và điều chỉnh một số nội dung quy hoạch sử dụng đất, hệ thống giao thông và tổ chức không gian, cụ thể như sau:

- Về ranh giới quy hoạch:

+ Phía Tây Bắc: Thu hẹp ranh giới, điều chỉnh đưa phần diện tích dân cư hiện trạng và mặt nước ra ngoài ranh giới quy hoạch.

+ Phía Tây Nam: Điều chỉnh mở rộng ranh giới đến qua tuyến đường vành đai quy hoạch theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Kinh Môn đã duyệt.

- Về quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian cảnh quan: Điều chỉnh khu vực Giai đoạn 2, cụ thể:

+ Khu vực phía Tây Tỉnh lộ 388 cơ bản giữ nguyên các phân khu chức năng, điều chỉnh hình dáng kích thước khu vực kênh - hồ nước tạo cảnh quan khu vực trung tâm khu đô thị và điều chỉnh 1 số tuyến đường chính; Điều chỉnh mở rộng mặt cắt tuyến đường trục chính tạo trục không gian cảnh quan với điểm nhìn cuối là khu công viên cây xanh, quảng trường và khu nhà ở xã hội cao tầng tạo điểm nhấn đô thị. Hai bên tuyến đường chính điều chỉnh lại hệ thống giao thông nội bộ, phân khu chức năng và sắp xếp lại các lô đất ở theo hướng tạo thành các nhóm ở bao quanh lõi là khu cây xanh, bãi đỗ xe. Dịch chuyển tuyến đường Đông Tây phía Nam đầu nối ra ngã tư giao Quốc lộ 17B(Tỉnh lộ 388 cũ) với đường Trần Hưng Đạo. Điều chỉnh vị trí công trình giáo dục, chợ về phía Tây, tăng diện tích đất hành chính cơ quan cấp phường để bố trí Trụ sở cơ quan PCCC.

Hai bên tuyến đường Vành đai được bố trí các lô nhà ở thương mại có kích thước lô đất lớn, tạo cảnh quan và tăng hiệu quả sử dụng đất.

+ Điều chỉnh cơ cấu tỷ lệ các loại hình đất ở nhưng không làm tăng tỷ lệ quỹ đất ở, trong đó: giảm đất nhà ở biệt thự, nhà ở xã hội và tăng đất nhà ở liền kề, nhà ở thương mại.

Điều chỉnh giảm diện tích đất Nhà ở xã hội (giảm 4,33 ha); Điều chỉnh giảm đất y tế (giảm 1,4885 ha); giảm đất dịch vụ thương mại giáp công viên, đất

mặt nước và một số loại đất khác; tăng quỹ đất công viên cây xanh, cây xanh thảm cỏ, đất cơ quan cấp phường (dự kiến mới), tăng diện tích đất bãi đỗ xe...

- Các khu đất Nhà ở xã hội, nhà ở hỗn hợp cao tầng được tính toán bố trí riêng các công trình hạ tầng xã hội như sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ mẫu giáo, diện tích đỗ xe trong các toà nhà đảm bảo nhu cầu theo quy định cho từng khu.

- Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch giảm số tầng cao trong các lô đất Nhà ở thương mại thuộc khu vực Giai đoạn 1 từ 3-10 tầng xuống thành 3-6 tầng.

Điều chỉnh quy hoạch làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất như sau:

*** Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh (cả 2 giai đoạn):**

TT	Loại đất	QH đã duyệt		QH điều chỉnh		Chênh lệch (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	346.369,8	33,74	367.341,50	33,29	+20.971,70
1.1	Đất ở chia lô	114.805,0		173.451,50		+58.646,50
1.2	Đất ở biệt thự	73.676,6		50.464,20		-23.212,40
1.3	Đất nhà ở hỗn hợp cao tầng	13.498,1		13.563,10		+65
1.4	Đất nhà ở thương mại	76.649,0		105.422,10		28.773,10
1.5	Đất nhà ở xã hội	67.741,1		24.440,60		-43.300,50
2	Đất dịch vụ thương mại	27.071,7	2,64	21.614,50	1,96	-5.457,20
2.1	Đất chợ	11.554,8		11.996,70		+441,90
2.2	Đất dịch vụ	6.776,0		0		-6.776,00
2.3	Đất thương mại	8.740,9		9.617,80		+876,90
3	Đất công cộng	54.610,7	5,32	55.199,30	5,00	588,60
3.1	Đất công trình y tế	21.162,3	2,06	6.277,00		-14.885,30
3.2	Đất giáo dục	19.028,5	1,85	27.568,20		+8.539,70
3.3	Đất nhà văn hóa cụm dân cư	1.667,0	0,16	1.675,00		+8,00
3.4	Đất thể dục thể thao	9.775,0	0,95	9.775,00		0
3.5	Đất hành chính (Trụ sở cơ quan cấp phường)	2.977,9	0,29	9.904,10		+6.926,20
4	Đất công viên cây xanh, mặt nước	136.421,8	13,29	144.344,50	13,08	+7.922,70
4.1	Đất công viên cây xanh	32.409,5		58.862,50	5,33	+26.453,00
4.2	Đất cây xanh thảm cỏ	48.822,5		38.095,80	3,45	-10.726,70
4.3	Đất mặt nước	55.189,8		47.386,20	4,29	-7.803,60

5	Đất bãi đỗ xe	33.929,4	3,30	36.382,00	3,30	+2.452,60
6	Đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng khu ở	22.494,1	2,19	30.574,60	2,77	+8.080,50
7	Đất giao thông	405.754,5	39,52	448.017,60	40,60	+42.263,10
Tổng cộng		1.026.652	100	1.103.474,00	100	+76.822,00

*** Bảng cơ cấu sử dụng đất Giai đoạn II theo quy hoạch điều chỉnh:**

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	243.617,50	32,59
1.1	Đất ở chia lô	100.770,60	13,48
1.2	Đất ở biệt thự	28.601,40	3,83
1.3	Đất nhà ở hỗn hợp cao tầng	13.563,10	1,81
1.4	Đất nhà ở thương mại	76.241,80	10,20
1.5	Đất nhà ở xã hội	24.440,60	3,27
2	Đất dịch vụ thương mại	15.708,60	2,10
2.1	Đất chợ	11.996,70	1,60
2.2	Đất thương mại	3.711,90	0,50
3	Đất công cộng	33.099,90	4,43
3.1	Đất giáo dục	22.403,80	3,00
3.2	Đất nhà văn hóa cụm dân cư	792,00	0,11
3.3	Đất hành chính (Trụ sở cơ quan cấp phường dự kiến)	9.904,10	1,32
4	Đất công viên cây xanh, mặt nước	118.163,30	15,80
4.1	Đất công viên cây xanh	55.798,50	7,46
4.2	Đất cây xanh thảm cỏ	14.978,60	2,00
4.3	Đất mặt nước	47.386,20	6,34
5	Đất bãi đỗ xe	25.611,20	3,43
6	Đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng khu ở	15.816,50	2,12
7	Đất giao thông	295.543,00	39,53
Tổng cộng		747.560,00	100

4. Điều chỉnh Quy hoạch hệ thống kỹ thuật hạ tầng:

Hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt. Điều chỉnh một số nội dung hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2, cụ thể:

- Hệ thống giao thông: Điều chỉnh quy mô mặt cắt một số tuyến đường: Quốc lộ 17B (Tỉnh lộ 388 cũ) điều chỉnh mặt cắt cho phù hợp theo Quy hoạch chung 45m có đường gom 2 bên 12,5m (5+7,5), mặt đường theo từng đoạn rộng

15m, 16m, 17,5m đến 20,5m và giải phân cách với đường gom rộng từ 1,5m đến 2,5m; Đường tỉnh 389B đi xã An Phú (giáp sông Phùng Khắc) điều chỉnh giảm quy mô mặt cắt xuống 34,5m (7+10,5+3,5+10,5+3). Bổ sung đường vành đai phía Tây Nam mặt cắt 44,0 m (5+7,5+5+12+2+7,5+5).

Tăng quy mô trục chính giữa khu đô thị (giai đoạn 2) từ 29m lên 44m (10+10,5+3+10,5+10) trong đó một số đoạn bố trí bãi đỗ xe rộng 5m + 5m vỉa hè; Bổ sung mặt cắt trục Đông Tây 29m (7+15+7) trong đó một số đoạn bố trí bãi đỗ xe rộng 3,5m + 3,5m vỉa hè. Các tuyến đường nội bộ có các mặt cắt: đường ven công viên hồ nước 20,5m, các tuyến nội bộ 17,5m.

- Hệ thống thoát nước: Thiết kế thoát nước mưa, nước thải riêng.

Phân chia lại lưu vực thoát nước mưa khu vực Giai đoạn 2; Nước mưa được thoát theo các lưu vực về 2 hồ nước điều hòa rồi thoát ra kênh Đầm Ngư. Hệ thống thoát nước thải: Bố trí 4 trạm bơm chuyển bậc. Tính toán lại quy mô công suất Trạm xử lý nước thải giai đoạn 2: 4.300 m³/ng.đ.

- Cấp nước: Tính toán cho giai đoạn 2 với tổng nhu cầu dùng nước (bao gồm cả cấp nước chữa cháy) 4.553m³/ng.đ.

- Cấp điện: Tính toán cho giai đoạn 2 với tổng phụ tải dùng điện 4.809KVA và xây mới 07 trạm biến áp công suất từ 560KVA đến 1250KVA.

- Quy hoạch hệ thống đường dây đường ống điều chỉnh theo quy hoạch sử dụng đất và hệ thống giao thông điều chỉnh.

Các nội dung khác cơ bản giữ nguyên theo Quy hoạch đã phê duyệt.

* Nội dung quy hoạch và các chỉ tiêu chi tiết tại hồ sơ Thuyết minh và bản vẽ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết kèm theo.

II. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị sinh thái Thành Công, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2) do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Bigcon Việt Nam lập, Sở Xây dựng thẩm định kèm theo.

III. Nội dung liên quan:

- Sau khi Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Thành Công, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2) được phê duyệt, việc triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đối với phần diện tích Giai đoạn 2 mở rộng trên phải đảm bảo phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương, Quy hoạch Kế hoạch sử dụng đất của địa phương được phê duyệt và phải đảm bảo phù hợp các quy định pháp luật hiện hành.

- Khi lập và thực hiện đầu tư Dự án xây dựng khu dân cư đô thị cần nghiên cứu kỹ, chi tiết các điểm đấu nối giao thông, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận để đảm bảo kết nối đồng bộ và phù hợp.

Điều 2. UBND thị xã Kinh Môn phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng thời gian theo quy định; Thực hiện việc cấm mốc, quản lý quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Nông nghiệp và PTNT; Chủ tịch UBND thị xã Kinh Môn, Chủ tịch UBND các phường An Phụ, Hiệp An và Long Xuyên (thị xã Kinh Môn) và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. *flm*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng BigCon Việt Nam;
- Lưu: VT, Minh (18b) *h*

CHỦ TỊCH



Nguyễn Dương Thái