

Số: 83 /QĐ-UBND

Kinh Môn, ngày 03 tháng 03 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 Khu dân cư mới  
phường Thất Hùng, thị xã Kinh Môn

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ KINH MÔN**

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 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 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 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 20/9/2017 của UBND tỉnh Hải Dương về việc Quy định phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, quản lý hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Hải Dương; Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh Hải Dương về việc sửa đổi, bổ sung một số điều quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 20/9/2017 của UBND tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 4971/QĐ-UBND ngày 29/12/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị Kinh Môn, tỉnh Hải Dương đến năm 2025, định hướng đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định 51/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Kinh Môn, tỉnh Hải Dương đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Thông báo số 2059-TB/TU ngày 23/10/2020 của BTV Tỉnh uỷ Hải Dương về phương án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới phường Thất Hùng, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 05/TTr-QLĐT ngày 26/02/2021.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phường Thất Hùng, thị xã Kinh Môn (kèm theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng do Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và quy hoạch đô thị Hà Nội, phòng Quản lý đô thị thẩm định) với các nội dung chính như sau:

## I. HỒ SƠ

- Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phường Thất Hùng, thị xã Kinh Môn.
- Địa điểm: Phường Thất Hùng, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.
- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân thị xã Kinh Môn.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và quy hoạch đô thị Hà Nội.
- Hồ sơ gồm: Thuyết minh quy hoạch; 21 bản vẽ quy hoạch; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và 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 lập quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc phường Thất Hùng, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.
- *Ranh giới:* Phía Bắc giáp đất ở Khu dân cư Phụng Hoàng; Phía Đông giáp đất ở Khu dân cư Pháp Chế; Phía Nam giáp đường tỉnh 389; Phía Tây giáp đất ở Khu dân cư Phụng Hoàng.

- *Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:* 8,14 ha (81.352,01 m<sup>2</sup>).

- *Quy mô dân số quy hoạch dự kiến:* khoảng 1.000 người.

### 2. 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 công trình công cộng: Nhà văn hóa, khu nhà trẻ, khu sân thể thao, khu công viên cây xanh.
- Khu dịch vụ thương mại: Quy hoạch 1 khu trung tâm thương mại.
- Đất dân cư quy hoạch: Đất ở liên kế, đất ở biệt thự.
- Quy hoạch đất cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất quy hoạch là: 81.352,01 m<sup>2</sup>, được cơ cấu như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại - dịch vụ	4.230,21	5,2
2	Đất công cộng nhóm ở	932,67	1,15
3	Đất cây xanh, mặt nước	7.038,18	8,65
-	<i>Đất cây xanh nhóm ở</i>	<i>4.125,44</i>	<i>5,07</i>
-	<i>Mặt nước</i>	<i>1.677,24</i>	<i>2,06</i>
-	<i>Đất sân tập luyện nhóm ở</i>	<i>1.236,60</i>	<i>1,52</i>
4	Đất nhà ở	27.107,34	33,32

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
-	Nhà ở liên kế	24.112,35	29,64
-	Nhà ở biệt thự	2.994,99	3,68
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.746,67	3,38
7	Đất giao thông và bãi đỗ xe	37.436,93	46,02
	<b>Tổng</b>	<b>81.352,01</b>	<b>100,00</b>

#### 4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. *San nền*: San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ dốc mái nền thiết kế tối thiểu  $i \geq 0,4\%$  đảm bảo thoát nước tự nhiên.

##### 4.2. *Giao thông*:

a. Đường giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường nối Tỉnh lộ 389 đến Cầu Triều có lộ giới rộng 45,0m (mặt cắt 1-1), bao gồm lòng đường chính rộng 15,0m, đường gom mỗi bên rộng 7,5m, giải phân cách bên rộng 2,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

- Tuyến đường tỉnh lộ 389 tiếp giáp phía Nam dự án có lộ giới rộng 39,0 m (mặt cắt 2-2), bao gồm lòng đường chính rộng mỗi bên 10,5m, giải phân cách giữa rộng 4,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 7,0m.

b. Tuyến đường khu vực: Tuyến đường có lộ giới rộng 20,5 m (mặt cắt 3-3), bao gồm lòng đường rộng 10,5 m, vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng 5,0 m.

c. Đường giao thông nội bộ: Tuyến đường có lộ giới rộng 17,5 m (mặt cắt 4-4), bao gồm lòng đường rộng 7,5 m, vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng 5,0 m.

d. Giao thông tĩnh: Quy hoạch 03 bãi đỗ xe.

##### 4.3. *Thoát nước*: Thiết kế thoát nước mưa riêng, thoát nước thải riêng.

- Thoát nước mưa: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa hai bên đường bao gồm các tuyến cống tròn BTCT D400- D800 sát mép trên vỉa hè. Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau. Xây dựng hệ thống rãnh xây B400 thu nước tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng phía Tây dự án.

- Thoát nước thải: Nước thải của các hộ dân được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thoát vào cống tròn BTCT D300 bố trí sau các dãy nhà và dọc theo các tuyến đường rồi dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án. Sau khi nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn được xả vào hệ thống thu gom nước mưa và thoát ra hệ thống thoát nước chung của dự án.

- Xây hoàn trả mương thủy lợi: Xây hoàn trả mương thủy lợi bằng cống hộp BTCT kích thước BxH = 1,5x1,5m đi ngầm tại vị trí mương xây cũ.

##### 4.4. *Cấp nước*:

- Nguồn cấp nước lấy từ đường ống DN160 chạy dọc đường tỉnh 389.

- Đường cấp nước sinh hoạt: Từ đường ống phân phối ống DN160 dẫn nước từ mạng lưới cấp nước chung của khu vực cấp đến dự án, thiết kế các tuyến ống



DN110 nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước. Các tuyến ống dịch vụ đường kính D50mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt. Đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè hoặc trên phần đất hạ tầng.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước chính. Thiết kế hòng cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ trung bình từ 120-150m, các trụ đặt gần các ngã 3, ngã 4 để thuận tiện cho công tác lấy nước cứu hỏa.

4.5. *Cấp điện*: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch dự kiến được đấu nối từ tuyến điện 35kV đi qua khu vực dự án, khi đầu tư xây dựng khu đô thị hệ thống điện 35kV này được di chuyển hạ ngầm tới trạm biến áp hiện trạng nằm trong khuôn viên trường mầm non quy hoạch để đảm bảo cảnh quan đô thị; xây dựng 02 TBA (TBA công suất 630KVA và TBA công suất 2x630KVA). Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng cáp đi ngầm trên đất hạ tầng hoặc trên vỉa hè.

4.6. *Chiếu sáng*: Hệ thống chiếu sáng được bố trí trên hè dọc theo các tuyến đường và các khu khuôn viên cây xanh.

4.7. *Thông tin liên lạc*: Xây dựng các tuyến đường dây thông tin đi trên vỉa hè hoặc trên đất hạ tầng kỹ thuật giữa 2 lô đất.

4.8. *Vệ sinh môi trường*: Chất thải rắn từ các khu vực công cộng được xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên; đối với khu ở thấp tầng đặt các thùng rác dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh để thu gom rác. Sau đó rác được thu gom, phân loại trước khi chuyển về điểm xử lý rác thải tập trung của thị xã Kinh Môn.

### III. HỒ SƠ SẢN PHẨM

#### 1. Phần bản vẽ

TT	Ký hiệu	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
1	QH-01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	
2	QH-02	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	QH-03	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	1/500
4	QH-04A	Sơ đồ cơ cấu quy hoạch	1/500
5	QH-04B	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
6	QH-05	Bản đồ quy hoạch phân lô	1/500
7	QH-06	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
8	QH-07A	Thiết kế đô thị - chiều cao xây dựng công trình	
9	QH-07B	Thiết kế đô thị - khoảng lùi xây dựng công trình	
10	QH-07C	Thiết kế đô thị - kiến trúc điển hình	
11	QH-07D	Thiết kế đô thị - cây xanh và không gian mở	
12	QH-07E	Thiết kế đô thị - phối cảnh minh họa	
13	QH-08	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình HTKT	1/500

14	QH-09	Bản đồ quy hoạch giao thông	1/500
15	QH-10	Bản đồ quy hoạch san nền	1/500
16	QH-11	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	1/500
17	QH-12	Bản đồ quy hoạch cấp nước sinh hoạt và PCCC	1/500
18	QH-13	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	1/500
19	QH-14	Bản đồ quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc	1/500
20	QH-15	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và VSMT	1/500
21	QH16	Bản tổng hợp kỹ thuật đường dây đường ống	1/500

## 2. Phần văn bản

- Thuyết minh, các văn bản pháp lý có liên quan.
- Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

(Nội dung quy hoạch và các chỉ tiêu chi tiết thể hiện tại hồ sơ thuyết minh và bản vẽ quy hoạch chi tiết kèm theo)

## IV. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN

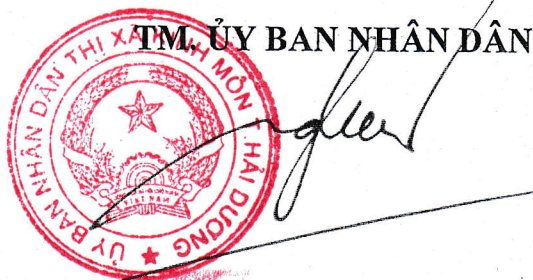
Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phường Thất Hùng, thị xã Kinh Môn do Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và quy hoạch đô thị Hà Nội lập kèm theo.

**Điều 2.** Giao Phòng Quản lý đô thị chủ trì, phối hợp với UBND phường Thất Hùng và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt theo quy định; thực hiện cắm mốc, cắm mốc quy hoạch theo quy định hiện hành.

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

### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lãnh đạo UBND thị xã;
- Lưu: VT.



CHỦ TỊCH  
NGUYỄN THỊ LIỄU