

Số: /QĐ-UBND

Tứ Kỳ, ngày tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu dân cư mới xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TỨ KỲ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 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;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 255/TTr-KT&HT ngày 28 tháng 12 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ, tỷ lệ 1/500 (kèm theo hồ sơ quy hoạch do Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn lập, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định trình phê duyệt) với các nội dung sau:

I. Hồ sơ:

- Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ, tỷ lệ 1/500;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn (trực thuộc Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương);

- Hồ sơ gồm: 16 bản vẽ, Thuyết minh quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và các văn bản pháp lý kèm theo.

II. Nội dung quy hoạch:

1. Vị trí, quy mô quy hoạch:

Vị trí nghiên cứu quy hoạch nằm toàn bộ trên nền đất canh tác thôn Vạn Tải, xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ; xác định trong Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Đức được Chủ tịch UBND huyện Tứ Kỳ phê duyệt tại Quyết định số 4506/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2022. Ranh giới có tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc, phía Tây giáp kênh Bắc Hưng Hải;
- Phía Đông giáp dân cư thôn Vạn Tải và đường Tỉnh 392;
- Phía Nam giáp đất canh tác.

Quy mô diện tích quy hoạch 237.917,5 m².

Quy mô dân số quy hoạch dự kiến 2.540 người.

(Ranh giới quy hoạch được xác định theo Bản Trích đo ranh giới phục vụ lập quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ được UBND xã Minh Đức xác nhận năm 2021)

2. Quy hoạch tổ chức không gian, sử dụng đất:

Trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Đức được phê duyệt, quy hoạch khu dân cư mới với định hướng không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng như sau:

- Khu ở: Quy hoạch các lô nhà ở liền kề, nhà biệt thự;
- Công trình công cộng gồm: Quy hoạch đất giáo dục, nhà văn hóa, bãi đỗ xe; công viên cây xanh, vườn hoa;
- Công trình dịch vụ thương mại và chợ;
- Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật;
- Đất hành lang đường giao thông và hành lang kênh Bắc Hưng Hải;
- Đất nghĩa trang hiện trạng *(được cách ly bằng cây xanh)*.

Quy hoạch sử dụng đất theo bảng tổng hợp sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất quy hoạch	237.917,5	100,00
1	Đất ở quy hoạch	71.672,32	30,12
1.1	<i>Đất ở nhà liền kề</i>	<i>47.094,86</i>	<i>19,79</i>
1.2	<i>Đất biệt thự</i>	<i>24.577,46</i>	<i>10,33</i>
2	Đất công trình công cộng	9.954,4	4,18
2.1	<i>Đất giáo dục</i>	<i>4.242,3</i>	<i>1,78</i>
2.2	<i>Đất văn hóa</i>	<i>976,8</i>	<i>0,41</i>

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
2.3	<i>Đất chợ</i>	4.735,3	1,99
3	Đất thương mại dịch vụ	5.500,0	2,31
4	Đất cây xanh	26.642,7	11,20
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (hạ tầng dân cư)	5.782,5	2,43
5.1	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật</i>	2.355,0	0,99
5.2	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật dân cư</i>	3.427,5	1,44
6	Đất nghĩa trang nhân dân	3.855,0	1,62
7	Đất bãi xe	7.364,6	3,10
8	Đất hành lang đường Tỉnh 392	4.183,0	1,76
9	Đất hành lang đê kênh Bắc Hưng Hải	5.355,0	2,25
10	Đất giao thông	97.608,0	41,03

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Trên cơ sở cao độ tìm đường Tỉnh 392 qua khu vực xác định cốt +2,60m đến +3,10m; cao độ dân cư hiện trạng xác định cốt +1,23m đến cốt +1,90m; cao độ nền xây dựng từ +2,22m đến +2,68m. Độ dốc san nền trong từng lô đất là 0,4% đảm bảo thoát nước tự chảy.

b) Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Đường Tỉnh 392 qua khu dân cư có lộ giới 55,0m; mặt cắt A-A ((5,0m+7,5m+9,0m (*cây xanh phân cách*))+12,0m+9,0m (*cây xanh phân cách*) + 7,5m+5,0m));

- Đường giao thông nội bộ:

+ Đường trục chính gồm 02 tuyến đường đầu nối với đường Tỉnh 392 tại vị trí: Nút giao của đường dẫn Cầu Vạn, đê kênh Bắc Hưng Hải và đường Tỉnh 392, có chỉ giới đường đỏ 30,0m, mặt cắt 5-5 ((5,0m+7,5m+5,0m (*cây xanh phân cách*))+7,5m+5,0m)); nút giao của đường Tỉnh 392, đường trục xã Minh Đức và đường thôn Vạn hiện trạng, có chỉ giới đường đỏ 28,42m, mặt cắt 2-2 ((5,0m+7,5m+3,42m (*cây xanh phân cách*))+7,5m+5,0m));

+ Đường nội bộ gồm các đoạn có mặt cắt khác nhau: Các đoạn mặt cắt 1-1, chỉ giới quy hoạch 46,0m (*mặt đường 8,0m mỗi bên, cây xanh phân cách 20,0m, hành lang 5,0m mỗi bên*); các đoạn mặt cắt 3-3, chỉ giới quy hoạch 17,5m (*mặt đường 7,5m, hành lang mỗi bên 5,0m*); đoạn mặt cắt 3*-3* (*giáp dân cư hiện trạng*), mặt đường 7,0m, hành lang một bên rộng (3,8 đến 4,8)m; các đoạn (*giáp hành lang đê kênh Bắc Hưng Hải*) mặt cắt 4-4, chỉ giới quy hoạch 12,5m (*mặt đường 7,5m, hành lang 5,0m*); đoạn giáp nghĩa trang nhân dân và đất nông nghiệp, mặt cắt 6-6, chỉ giới quy hoạch 12,5m (*mặt đường 7,5m, hành lang*

5,0m); đoạn mặt cắt 7-7, chỉ giới quy hoạch 12,5m (mặt đường 7,5m, hành lang 5,0m).

c) Thoát nước (gồm cả dân cư thôn Vạn Tải hiện trạng): Thiết kế thoát nước mưa, nước thải riêng biệt, tự chảy.

- Nước mưa: Được thu vào hệ thống các hố ga, cống thoát nước D600, D800, D1200 thu gom vào trạm bơm và đổ ra kênh Bắc Hưng Hải;

- Nước thải: Thu từ các hộ theo rãnh xây B300, đường ống D300 - D400 thoát về trạm xử lý nước thải tại phía Tây - Nam, công suất 250m³/ngày,đêm; xử lý đảm bảo theo quy định trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước sạch bên trục đường Tỉnh 392 đầu nối vào hệ thống cấp nước chung của dự án. Đường ống D110 cấp nước cứu hỏa, đường ống D50 cấp nước sinh hoạt đến từng lô đất.

e) Cấp điện: Sử dụng nguồn điện trung thế do Điện lực Tứ Kỳ cung cấp.

- Xây dựng mới 06 trạm biến áp công suất từ 400 kVA đến 1000 kVA, tổng công suất 4090 kVA; hạ ngầm đường dây điện 35KV cấp điện cho các trạm biến áp;

- Đường điện hạ áp (cấp điện cho các lô đất) đi ngầm dưới vỉa hè và phần đất hạ tầng kỹ thuật giữa các lô đất;

- Đường điện chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông và hạ ngầm dưới vỉa hè.

f) Thông tin liên lạc: Sử dụng hệ thống cáp thông tin đi ngầm trong phần đất hạ tầng kỹ thuật giữa các lô đất.

g) Vệ sinh môi trường: Bố trí các thùng thu gom rác (CTR) tại các khu nhà ở với khoảng cách 100m/thùng. Rác thải được thu gom và chuyển đi trong ngày.

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

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

Nội dung cụ thể tại Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn lập, Phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định kèm theo.

IV. Các nội dung khác:

- Khi lập và thực hiện đầu tư dự án khu dân cư cần nghiên cứu kỹ, chi tiết các điểm đầu nối giao thông, đầu nối hạ tầng kỹ thuật khác của khu vực lân cận để đảm bảo kết nối đồng bộ và phù hợp;

- Việc thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Minh Đức phải đảm bảo phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương, Quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất của huyện Tứ Kỳ và xã Minh Đức được phê duyệt, phù hợp các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Giao UBND xã Minh Đức chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt, đảm bảo đúng thời gian và thực hiện việc cấm mốc, quản lý quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường huyện; Chủ tịch UBND xã Minh Đức và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT. UBND huyện;
- Lưu: VT.

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

Đào Văn Soái