

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **2529**/QĐ-UBND

Hải Dương, ngày **16** tháng 10 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới
tại thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh,
huyện Bình Giang (tỷ lệ 1/500)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND & UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị; 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;

Căn cứ Quyết định số 793/QĐ-UBND ngày 04/4/2014 của UBND tỉnh Hải Dương Về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (tỷ lệ 1/500);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Hải Dương tại Tờ trình số 109/TTr-SXD ngày 29/9/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (hồ sơ do Công ty cổ phần tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô lập, Sở Xây dựng Hải Dương thẩm định trình phê duyệt), với các nội dung chính như sau:

I. Tên gọi: *Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (tỷ lệ 1/500).*

II. Nội dung quy hoạch

1. Vị trí, quy mô quy hoạch

Khu vực quy hoạch thuộc địa phận hai xã Thái Học và xã Bình Minh, huyện Bình Giang; Ranh giới quy hoạch có các phía tiếp giáp như sau:



- Phía Bắc giáp ruộng canh tác, thôn Mỹ Trạch, xã Bình Minh;
- Phía Đông giáp Tỉnh lộ 392 và khu dân hiện có;
- Phía Tây giáp ruộng canh tác và dân cư thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh;
- Phía Nam giáp Tỉnh lộ 394, đất công nghiệp hiện có, Trường THPT Bình Giang và dân cư thôn Quang Tiền xã Bình Minh.

Quy mô nghiên cứu quy hoạch 44,261ha.

Dự kiến quy mô dân số quy hoạch: 5.188 người.

2. Quy hoạch phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Trục cảnh quan chính Khu dân cư là trục nối từ Tỉnh lộ 392 với Tỉnh lộ 394.

- Khu công cộng, dịch vụ thương mại kết hợp khu công viên cây xanh, mặt nước tại lõi trung tâm của khu dân cư.

- Các khu ở gồm: các nhóm nhà ở biệt thự phủ, biệt thự song lập và đơn lập, nhà ở liền kề và nhà ở xã hội, bố trí các không gian cây xanh nhỏ và các công trình sinh hoạt cộng đồng.

- Nhà ở xã hội bao gồm: nhà ở liền kề và chung cư thấp tầng (5 tầng).

- Các công trình công cộng: trường học, y tế, chợ, trạm công an bố trí theo bán kính phục vụ.

- Đất dịch vụ thương mại cao 15 tầng tạo điểm nhấn từ lõi vào chính của Khu dân cư.

- Bố trí các bãi xe tĩnh bên cạnh các khu vực công cộng.

- Bố trí cây xanh cách ly xung quanh các khu nghĩa trang hiện có.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công trình công cộng	26.678	6,03
II	Đất ở	156.719	35,41
1	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	23.897	5,40
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	15.576	3,52
3	Đất nhà ở biệt thự Phủ	31.519	7,12
4	Đất nhà phố thương mại (liền kề)	53.797	12,15
5	Đất Nhà ở xã hội	31.930	7,21
III	Đất hỗn hợp (Dịch vụ - Thương mại)	8.710	1,97

IV	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	56.921	12,86
V	Đất nghĩa trang và cây xanh cách ly	6.075	1,37
1	Đất nghĩa trang	2.350	0,53
2	Đất cây xanh cách ly	3.725	0,84
VI	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.114	1,15
VII	Đất đầu nối với đường tỉnh 392, 394	4.239	0,96
VIII	Đất giao thông	178.154	40,25
1	Đất giao thông và đường dạo xe đạp	158.170	35,73
2	Đất bãi đỗ xe	19.984	4,52
	Tổng cộng	442.610	100.0

* Tỷ lệ diện tích đất Nhà ở xã hội chiếm 20,37% trên tổng diện tích đất ở.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1. San nền: Cốt san nền từ +2,60m đến +3,00m; Độ dốc san nền 0,5%.

4.2. Hệ thống giao thông

- Đường chính khu vực có các mặt cắt: 40m (10+7,5+5+7,5+10); 22,5m (6+10,5+6); 21,32m (1+5,5+4,32+9,5+1); 20,5m (5+10,5+5).

- Đường nội bộ có các mặt cắt: 17,5m (5+7,5+5); 15,5m (4+7,5+4); 14,5m (4+7,5+3); 13,3 (1+11,3+1); 12,5m (2+7,5+3); 11,5m (1+9,5+1) và (2+7,5+2); 10,5m (2+5,5+3) và (2+7,5+1); 9,5m (1+7,5+1); 9m; đường dạo xe đạp (ven kênh, trong các khu vườn hoa cây xanh) mặt cắt 3m và các tuyến đường đi bộ rộng từ 5,0m đến 7,5m.

- Hệ thống giao thông tĩnh: các bãi đỗ xe phân tán trong các cụm nhà ở, tổng diện tích 19.984m².

4.3. Thoát nước

- Hệ thống thoát nước mặt chia làm 2 lưu vực chảy vào hệ thống cống tròn D400 ÷ D1050, nằm dưới vỉa hè 2 bên đường, hướng thoát nước về phía Đông và phía Nam khu vực quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống BTCT D200 ÷ D400, rãnh xây gạch đầy tấm đan B300, B400, tập trung về Trạm xử lý nước thải công suất 1.588m³/ng.đ, xử lý đạt yêu cầu quy định, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung.

4.4. Cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước $2.024\text{m}^3/\text{ngđ}$. Nguồn cấp từ tuyến ống dọc Tỉnh lộ 392, hệ thống tuyến ống cấp nước dùng ống gang dẻo D250 ÷ D110 và ống nhựa HDPE D50-D63 cấp đến các lô đất.

Cấp nước chữa cháy: Bố trí 23 trụ nước cứu hỏa trên vỉa hè, khoảng cách giữa 2 trụ từ $100\text{m} \div 150\text{m}$. Nước cứu hỏa dự phòng từ 2 hồ điều hòa.

4.5. Cấp điện và chiếu sáng

Tổng công suất dùng điện 6.705 KVA. Nguồn điện lấy từ đường điện hiện có dọc Tỉnh lộ 392. Dự kiến xây dựng mới 10 Trạm biến áp 22/0,4KV. Chiếu sáng đô thị đảm bảo theo quy định. Đường điện chiếu sáng và đường điện hạ thế sử dụng cáp ngầm.

4.6. Vệ sinh môi trường

- Đánh giá các tác động môi trường và đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường.

- Rác thải sinh hoạt được thu gom và chuyển đi trong ngày. Trong khu vực quy hoạch bố trí điểm tập kết rác tạm thời tại vị trí khu đất hạ tầng tập trung.

** Các chỉ tiêu chi tiết tại nội dung Thuyết minh và Quy hoạch kèm theo.*

III. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (tỷ lệ 1/500) do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Thành Nam lập, Sở Xây dựng thẩm định kèm theo.

IV. Các nội dung liên quan.

- Khi lập dự án, thực hiện đầu tư dự án khu đô thị cần nghiên cứu kỹ, chi tiết các điểm đầu nối giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận, đảm bảo kết nối đồng bộ và phù hợp, đảm bảo không ảnh hưởng đến việc thoát nước, vệ sinh môi trường và kiến trúc cảnh quan của khu vực.

- Các lô đất Dịch vụ thương mại, công trình công cộng, trường học phải được lập Quy hoạch tổng mặt bằng và dự án cụ thể, phù hợp theo chức năng sử dụng và chỉ tiêu quy hoạch của từng lô đất theo quy hoạch, trình duyệt trước khi thực hiện đầu tư.

Điều 2. Giao cho UBND huyện Bình Giang chủ trì phối hợp với Nhà đầu tư (Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND) và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng thời gian theo quy định; thực hiện việc quản lý quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Bình Giang, Chủ tịch UBND các xã Thái Học, xã Bình Minh (huyện Bình Giang); Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *Mech*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c)
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh Nguyễn Anh Cường;
- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Nam Thành Đô;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh Vũ Đức Chén;
- Lưu: VT, Minh (20b)✓

CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]
Nguyễn Mạnh Hiên