

Số: /QĐ-UBND

Bình Giang, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư mới tại thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình
Minh (nay là xã Thái Minh), huyện Bình Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH GIANG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020; Luật quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch 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; Quyết định số 28/2023/QĐ-UBND ngày 23/08/2023 của UBND tỉnh Hải Dương sửa đổi, bổ sung Điều 4 của Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022;

Căn cứ Quyết định số 2529/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 của UBND tỉnh Hải Dương 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);

Căn cứ Quyết định số 4538/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phủ, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang;

Căn cứ Quyết định số 3099/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Kết luận số 161/KL-TTtr ngày 30/01/2024 của thanh tra tỉnh Hải Dương về việc Kết luận thanh tra Chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 420/SXD-QHPTĐT ngày 06/3/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương về việc khắc phục hạn chế, thiếu sót của quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới thôn Phủ, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, huyện Bình Giang theo kết luận số 161/KL-TTtr ngày 30/01/2024 của Thanh tra tỉnh.

Căn cứ Thông báo số 2071-TB/TU ngày 17/6/2025 kết luận của Ban thường vụ tỉnh ủy về phương án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn Phủ, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh (nay là xã Thái Minh), huyện Bình Giang;

Căn cứ công văn số 3331/UBND-VP ngày 22/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương Về việc thực hiện kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 2071-TB/TU ngày 17/6/2025;

Căn cứ văn bản số 305-CV/ĐU ngày 20/6/2025 của Đảng ủy UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Thông báo kết luận số 2071-TB/TU ngày 20/6/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Căn cứ Văn bản số 102/SXD-QHPTĐT ngày 14/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương về việc chủ trương Điều chỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND huyện Bình Giang về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh (nay là xã Thái Minh), huyện Bình Giang;

Căn cứ Nghị quyết số 193/NQ-HĐND ngày 29/5/2025 của Hội đồng nhân dân huyện Bình Giang về việc thông qua đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, (nay là xã Thái Minh) huyện Bình Giang;

Căn cứ Thông báo số 861-TB/HU ngày 29/4/2025 của Ban Thường vụ huyện ủy thông qua đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, (nay là xã Thái Minh) huyện Bình Giang;

Theo đề nghị của trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 101/TTr-KTHT&ĐT ngày 23/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh (nay là xã Thái Minh), huyện Bình Giang với nội dung chính như sau:

1. Tên đề án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh (nay là xã Thái Minh), huyện Bình Giang.

2. Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án thực hiện lập quy hoạch (theo Quyết định số 2852/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện).

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng COTANA.

4. Vị trí, quy mô, phạm vi ranh giới:

- Vị trí: Xã Thái Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Đông Bắc: Giáp tuyến đường tỉnh lộ 392 và Thôn Mỹ Trạch, xã Thái Minh;
 - + Phía Đông Nam: Giáp tuyến đường tỉnh lộ 394;
 - + Phía Tây Nam: Giáp thôn Nhuận Đông, xã Thái Minh;
 - + Phía Tây Bắc: Giáp thôn Quang Tiên, xã Thái Minh.
- Quy mô:
 - + Quy mô nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: khoảng 44,24 ha.
 - + Quy mô dân số: Khoảng 5.576 người.

5. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

- Khắc phục theo kết luận thanh tra với nội dung: Quy hoạch kích thước ô đất tại các lô TNT-2, TNT-3, TNT-4, TNT-5, TNT-6, TNT-7 xây dựng nhà ở xã hội liên kề thấp tầng không đảm bảo quy định tại điểm 2.6.6 mục 2 Quy chuẩn QCVN01:2019/BXD, điểm 2.8.9 mục 2.8 chương 2 QCVN01:2008/BXD, quy hoạch nhà ở xã hội thấp tầng có hệ số SĐĐ vượt quá 2 lần là chưa đảm bảo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 4 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ xây dựng.

- Trong quá trình triển khai dự án, có một số vị trí không thực hiện được quy hoạch do vướng GPMB: Đất cây xanh, nương và đường dạo vướng Miếu thờ của nhân dân thôn Vạc, Đất DN-1 vướng nhà dân đã được cấp sổ đỏ, Đất CC-1, YT, CA vướng Nhà máy may Grand Ocean.

- Nhà đầu tư bổ sung thêm một số hạng mục thiết kế như Cổng chào, cầu hồ trung tâm, hào cáp ... nhằm tăng tiện ích cộng đồng, tạo điểm nhấn cảnh quan mang lại môi trường tốt hơn cho việc nghỉ ngơi, thư giãn, góp phần nâng cao chất lượng sống trong đô thị nói riêng và khu vực nói chung.

Với các lý do nêu trên, việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại thôn Phủ xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang để đảm bảo phù hợp quy định pháp luật về quy hoạch, nhà ở, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành theo nội dung kết luận, kiến nghị của Thanh tra tỉnh là hết sức cần thiết và cấp bách. Nội dung điều chỉnh là cơ sở cho việc thực hiện triển khai các bước của dự án giai đoạn tiếp theo

6. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch nhà ở xã hội liên kề thấp tầng sang khu nhà ở xã hội chung cư cao tầng khắc phục theo kết luận thanh tra tỉnh ngày 30/01/2024 tại văn bản số 161/KL-TTr.

- Điều chỉnh thiết kế nương, đường dạo khu vực tiếp giáp lô đất Công trình văn hóa do vướng mặt bằng, không triển khai được đồ án.

- Điều chỉnh lại vị trí, công suất trạm điện TD-8, TD-9 để đáp ứng mật độ dân số khu nhà ở TNT tăng lên do thay đổi từ nhà thấp tầng sang nhà ở chung cư cao tầng.

- Bổ sung mặt bằng, mặt cắt hào cáp vào các bản vẽ quy hoạch liên quan.
- Điều chỉnh một số vị trí tuyến cống Thoát nước thải để đảm bảo không gian đặt cống không xung đột với hào cáp.
- Điều chỉnh tuyến ống Hạ tầng viễn thông tại một số vị trí để đảm bảo bảo không gian đặt hào cáp, ga kỹ thuật, ganivo.
- Điều chỉnh thiết kế chiếu sáng giao thông tại một số vị trí để đáp ứng yêu cầu kỹ thuật và cảnh quan chung của tuyến phố.
- Điều chỉnh vị trí tủ điện tại một số khu vực có vỉa hè rộng 0.75m và 1m do đặt tủ điện vào thì không còn đủ bề rộng để lưu thông trên vỉa hè.
- Điều chỉnh cảnh quan công viên trung tâm, điều chỉnh lại các chi tiết đường dạo trong công viên, tuyến mương và ruộng lúa trên nguyên tắc giữ nguyên cơ cấu sử dụng đất nhằm kiến tạo không gian kiến trúc với các công trình hiện hữu.
- Bổ sung thiết kế cầu cảnh quan thuộc hồ điều hòa.
- Vi chỉnh hình dạng Hồ trong lô đất Công trình văn hóa để phù hợp không gian, kiến trúc cảnh quan, tăng tiện ích cộng đồng.
- Điều chỉnh thiết kế mặt cắt mương thoát nước tại các bản vẽ quy hoạch liên quan để đảm bảo ổn định kết cấu mái mương, tăng bề rộng mặt nước tạo cảnh quan chung, tăng tiện ích cộng đồng.
- Điều chỉnh gộp lô LK20 (ô đất 14,15,16); LK24 (ô đất 14,15); LK25 (ô đất 04,05) do Chỉ giới xây dựng không phù hợp với thực tiễn, không thực hiện được quy hoạch (sau khi tuân thủ chỉ giới xây dựng các lô này không đủ kích thước, hình dáng để xây dựng công trình).
- Điều chỉnh lại Chỉ giới xây dựng các lô đất LK12, LK13, LK15, LK16, LK-17, LK-18, LK-19, LK-21, LK-22, LK-23, LK-24, LK-25, LK-26, LK-27, LK-28 cho phù hợp với tính chất shophouse của khu phố Huyện trên cơ sở đảm bảo mật độ xây dựng, bổ sung chỉ giới xây dựng cho lô BTSL-12 do chưa thể hiện trong bản vẽ QH-06.
- Cập nhật vỉa hè khu Phố Huyện trên bản vẽ QHSDD và QH chia lô theo bản vẽ QH Giao thông đã được phê duyệt tại quyết định số 3099/QĐ-UBND.
- Đính chính một số thông số (diện tích, cây xanh, thống kê số lô đất...) do sai số thống kê, sai sót kỹ thuật mà đảm bảo không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị.
- Điều chỉnh hạng mục Đường dạo để đồng bộ giữa hồ sơ Quy hoạch và Thiết kế cơ sở được duyệt.
- Bổ một số vị trí Cầu cảnh quan CQ1, CQ2, CQ3, CQ7 trong bản vẽ QH và TKCS do quanh bờ kênh đã có thiết kế đường dạo, vị trí đặt cầu cảnh quan gần các trục đường nên không đem lại hiệu quả về giao thông và cảnh quan, gây lãng phí.
- Điều chỉnh chuyển đổi tuyến mương 4, mương 5, mương 7 thành đất cây xanh do đây là tuyến mương cắt, ngược hướng dòng chảy dẫn đến khả năng lưu thông kém dễ hình thành dạng ao tù, gây mất vệ sinh.

- Điều chỉnh cao độ Bãi đỗ xe trong bản vẽ QH san nền.
- Điều chỉnh cục bộ vị trí lô đất Dịch vụ thương mại DVTM-2 và BX-28, BX-5 đảm bảo không thay đổi diện tích, tăng khả năng phục vụ cư dân khu vực, tăng tiện ích cộng đồng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.
- Điều chỉnh ranh giới đồ án quy hoạch tại các vị trí trên hiện trạng nếu có chồng lấn.
- Bổ sung Công chào dự án đầu tuyến N1 khu Phố Huyện.

7. Quy hoạch điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:

Bản cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

TT	Chức năng sử dụng đất	QH đã phê duyệt		QH Điều chỉnh		Chênh lệch
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất công trình công cộng	26.678	6,0	26.576	6,0	- 101,5
2	Đất ở	156.719	35,4	156.555	35,4	- 164,1
	<i>Đất xây dựng nhà ở biệt thự đơn lập</i>	<i>23.897,4</i>		<i>21.512,0</i>		<i>- 2.385,4</i>
	<i>Đất xây dựng nhà ở biệt thự song lập</i>	<i>15575,6</i>		<i>17961,0</i>		<i>+2.385,4</i>
	<i>Đất xây dựng nhà ở liền kề</i>	<i>53.796,6</i>		<i>53.796,5</i>		<i>-</i>
	<i>Đất xây dựng nhà ở biệt thự Phủ</i>	<i>31.519,0</i>		<i>31.519,0</i>		<i>-</i>
	<i>Đất xây dựng chung cư, nhà ở thu nhập thấp</i>	<i>31.930,4</i>		<i>31.766,3</i>		<i>- 164,1</i>
3	Đất hỗn hợp (Dịch vụ - Thương mại)	8.710	2,0	8.710	2,0	-
4	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	56.921	12,9	63.739	14,4	+6.818,4
5	Đất nghĩa trang và cây xanh cách ly	6.075	1,4	5.996	1,4	- 79,3
6	Đất đầu nối hạ tầng kỹ thuật	5.114	1,2	4.998	1,1	- 116,0
7	Đất đầu nối với các trục đường Tỉnh lộ	4.239	1,0	4.171	0,9	- 68,0
8	Đất giao thông	178.154	40,3	171.734	38,8	- 6.419,8
	<i>Đường giao thông</i>	<i>146.260</i>		<i>146.979</i>		<i>+ 719,4</i>
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>19984</i>		<i>21109</i>		<i>+ 1.125,2</i>
	<i>Đường dạo</i>	<i>11910</i>		<i>3.645,6</i>		<i>- 8.264,4</i>
	Tổng	442.610	100	442.479,7	100	- 130,3

8. Các nội dung khác:

- Các nội dung khác giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2529/QĐ-UBND ngày 16/10/2014, Quyết định số 3099/QĐ-UBND ngày 14/10/2020.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Ban quản lý dự án thực hiện lập quy hoạch (theo Quyết định số 2852/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện) phối hợp với Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Hudland và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch, cấm và quản lý mốc giới quy hoạch theo đúng quy định đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch tỉnh Hải Dương tại địa chỉ <http://quyhoach.haiduong.gov.vn>.

- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Hudland thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục theo đúng quy định pháp luật có liên quan.

- Đối với các hạng mục điều chỉnh trường hợp vượt tổng mức đầu tư của dự án theo Quyết định đã duyệt, Nhà đầu tư dự án cam kết tự bỏ kinh phí để đầu tư, không tính vào chi phí của dự án để đối trừ tiền sử dụng đất theo cam kết số 1041/CV-HUDLANE ngày 29/4/2025.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Hudland, Thủ trưởng các ngành, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT Huyện ủy (để b/c);
- TT HĐND huyện (để b/c);
- Lãnh đạo UBND huyện;
- UBND xã Thái Minh;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

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

Nhữ Văn Chuyên