

Số: /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng 02 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Tứ Kỳ
mở rộng đến năm 2035

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 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 Thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 343-TB/TU
ngày 16 tháng 7 năm 2021 về phương án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ
Kỳ đến năm 2030, định hướng đến năm 2050 và phương án Điều chỉnh Quy
hoạch chung xây dựng thị trấn Tứ Kỳ mở rộng đến năm 2035;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Hải Dương tại Tờ trình số 02
/TTr-SXD ngày 04 tháng 01 năm 2022.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tứ Kỳ mở rộng đến năm 2035 (Hồ sơ do Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn lập, Sở Xây dựng thẩm định trình phê duyệt) với các nội dung chính sau:

I. Hồ sơ

1. Tên gọi: Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Tứ Kỳ mở rộng đến năm 2035.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ.

3. Đơn vị tư vấn: Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn - Sở Xây dựng Hải Dương.

4. Hồ sơ: gồm 13 bản vẽ quy hoạch, thuyết minh tổng hợp, quy định quản lý và các văn bản liên quan kèm theo.

II. Nội dung quy hoạch

1. Vị trí, quy mô:

Vị trí, ranh giới: Phạm vi ranh giới khu vực nghiên cứu quy hoạch điều chỉnh bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của thị trấn Tứ Kỳ và mở rộng một phần diện tích sang các xã Minh Đức, Văn Tố. Ranh giới có tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: giáp xã Đông Kỳ, Tây Kỳ - Huyện Tứ Kỳ;
- Phía Nam: giáp xã Minh Đức, Văn Tố - Huyện Tứ Kỳ
- Phía Đông: giáp xã Văn Tố - Huyện Tứ Kỳ;
- Phía Tây: giáp xã Quang Phục - Huyện Tứ Kỳ.

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch điều chỉnh: 667,84ha

(Tăng 93,86 ha so quy hoạch được duyệt 573,98 ha, do có sự biến động về số liệu đất đai của thị trấn Tứ Kỳ và điều chỉnh lại ranh giới diện tích mở rộng quy hoạch sang các xã Minh Đức, Văn Tố, không mở rộng sang xã Quang Phục).

Trong đó:

+ Diện tích thị trấn Tứ Kỳ: 482,84ha (theo số liệu diện tích xác định lại năm 2016 có sự biến động tăng 44,58ha so với số liệu quy hoạch đã duyệt).

+ Diện tích quy hoạch mở rộng sang các xã: Minh Đức 104,0ha, Văn Tố 81,0 ha.

- Quy mô dân số:

+ Dân số hiện trạng năm 2020: 8.137 người.

+ Dự báo quy mô dân số đô thị (bao gồm dân số tự nhiên và cơ học): Đến năm 2030: khoảng 20.000 người; Đến năm 2035 khoảng 25.000 người.

2. Tính chất, chức năng đô thị:

Thị trấn Tứ Kỳ là trung tâm tổng hợp cấp huyện về kinh tế, tài chính, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, khoa học và công nghệ, trung tâm hành chính cấp huyện, đầu mối giao thông; Có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, huyện và khu vực; Đến sau năm 2030 là đô thị loại IV trong hệ thống đô thị tỉnh Hải Dương.

3. Định hướng phát triển theo tiêu chí đô thị loại IV:

Quy hoạch, định hướng đầu tư, phân đầu xây dựng thị trấn Tứ Kỳ theo các tiêu chí đô thị loại IV.

4. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất:

Lấy trung tâm công cộng hiện tại làm trung tâm đô thị, xác định Tỉnh lộ 391 và trục đường tránh làm các trục chính đô thị, cải tạo hệ thống giao thông, xây dựng các tuyến mới nhằm kết nối các khu ở cũ với các khu vực phát triển, định hướng mở rộng không gian phát triển các khu ở và các khu chức năng mới trong tương lai. Trên cơ sở đó, quy hoạch các khu vực phát triển không gian đô thị chính như sau:

4.1. Giai đoạn đến năm 2030:

a) Đất ở: gồm khu ở cũ cải tạo chỉnh trang và khu ở mới:

- Khu ở cũ: cải tạo hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư, định hướng chỉnh trang kiến trúc cảnh quan, chỉnh trang đô thị. Nghiên cứu, quy hoạch quỹ đất ở mới (bao gồm cả trong khu dân cư hiện hữu) gắn với việc quy hoạch chi tiết, đầu tư xây dựng các trục đường mới để cải tạo, chỉnh trang kiến trúc đô thị, đảm bảo sử dụng đất hiệu quả.

- Khu ở mới:

+ Giữ nguyên quy hoạch một số khu dân cư mới như: phía Tây Nam cầu Vạn, phía Tây Nam đường 391, phía Bắc khu La Tinh Bắc và một số điểm dân cư xen kẽ.

+ Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch các khu ở mới tại các khu vực: phía Tây Nam khu An Nhân Tây; khu phía Nam đường tránh tỉnh lộ 391; khu La Tinh Bắc; và một số điểm nhỏ lẻ, xen kẽ trong các khu dân cư cũ để cải tạo chỉnh trang đô thị, kết nối đồng bộ giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

b) Đất cơ quan hành chính, văn hóa, thể thao, cây xanh, giáo dục, y tế:

- Đất cơ quan hành chính:

+ Điều chỉnh chuyển trụ sở UBND thị trấn ra vị trí mới, giáp trục đường Tây Nguyên kéo dài (bao gồm trụ sở UBND thị trấn, sân thể thao, nhà văn hóa). Di chuyển các công trình Kho bạc nhà nước huyện, Trung tâm viễn thông, Xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi, Ngân hàng... ra vị trí mới phía Bắc khu An Nhân Đông, giáp đường đi xã Chí Minh;

Quy hoạch quảng trường trung tâm tại khu vực các công trình điều chỉnh vị trí trên kết hợp với Khu hành chính huyện tạo không gian, công trình kiến trúc điểm nhấn tại trung tâm Thị trấn.

+ Điều chỉnh đất khu A34 (tại lô đất CQ05) để mở rộng đất cơ quan.

+ Cải tạo chỉnh trang các công trình công cộng cấp huyện, thị trấn hiện có khác và điều chỉnh một số công trình cơ quan phía Bắc khu An Nhân Đông để quy hoạch đất trường học và đất ở mới.

- Đất văn hóa, thể dục thể thao, cây xanh:

+ Cải tạo chỉnh trang nhà văn hóa các khu dân cư hiện có, quy hoạch mới nhà văn hóa khu An Nhân Tây, La Tinh Bắc, La Tinh Nam và trong các khu dân cư mới quy hoạch theo từng dự án. Chỉnh trang cải tạo lại sân thể thao khu dân cư hiện có.

+ Quy hoạch khu trung tâm văn hóa, thể dục thể thao của huyện ra giáp tuyến đường tránh đường tỉnh 392.

+ Đất cây xanh: Quy hoạch các khu công viên cây xanh phía Đông Nam và Tây Nam của thị trấn kết hợp cảnh quan ven sông Vạn tạo không gian xanh cho đô thị. Định hướng bổ sung quỹ đất vườn hoa cây xanh, công viên trong các khu ở mới đảm bảo chỉ tiêu đáp ứng cho khu dân cư và cho đô thị theo tiêu chuẩn đô thị loại IV trong tương lai.

- Đất giáo dục, y tế:

+ Quy hoạch mới thêm 1 điểm trường mầm non nằm phía Bắc trường THCS Phan Bội Châu. Điều chỉnh chuyển trường Trung học cơ sở thị trấn ra vị trí mới phía Bắc khu An Nhân Đông.

+ Chỉnh trang lại công trình y tế hiện có. Quy hoạch mới viện dưỡng lão nằm phía Nam giáp sông Vạn; quy hoạch mở rộng đất y tế giáp phòng khám đa khoa An Bình.

c) Đất hỗn hợp, dịch vụ thương mại:

- Quy hoạch một số khu đất hỗn hợp (gồm đất ở, đất công cộng, đất dịch vụ, đất trụ sở) ở khu vực phía Nam đường tránh TL392.

- Đất thương mại, dịch vụ: Di chuyển chợ Yên sang phía Đông (giáp kênh hiện trạng), dự kiến xây dựng quy mô chợ hạng 2; Quy hoạch đất dịch vụ thương mại phía Đông của thị trấn và phía Nam sông Vạn; cập nhật một số điểm dịch vụ thương mại theo hiện trạng đã có.

- Quy hoạch đất dịch vụ sinh thái gắn với khu vui chơi giải trí 2 bên bờ sông Vạn.

d) Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng bến bãi:

- Cập nhật hiện trạng các dự án sản xuất công nghiệp đã được chấp thuận đầu tư trên địa bàn.

- Điều chỉnh đất công nghiệp theo quy hoạch được duyệt phía Tây thị trấn Tứ Kỳ sang đất y tế, đất bến xe, đất khu ở mới và đất dự trữ phát triển đô thị;

- Đất kho tàng bến bãi: Quy hoạch 01 bến bãi tại khu An Nhân Tây và 01 bến thủy nội địa nằm phía Đông - Nam cầu Vạn.

e) Đất an ninh, quốc phòng: Quy hoạch mới quỹ đất an ninh quốc phòng tại phía Tây khu La Tinh Bắc và phía Tây Bộ Chỉ huy quân sự huyện.

f) Đất tôn giáo, tín ngưỡng: Cải tạo chỉnh trang các điểm đình, đền, chùa hiện có.

g) Nghĩa trang, nghĩa địa, hạ tầng kỹ thuật đầu mối:

- Cải tạo, chỉnh trang các nghĩa trang nhân dân tập trung hiện có, mở rộng quy mô khu nghĩa trang phía Đông. Quy hoạch các dải cây xanh cách ly bao quanh cải tạo cảnh quan môi trường.

- Quy hoạch đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật tại phía Đông Nam và phía Tây thị trấn (xây dựng Trạm xử lý nước thải tập trung, bãi tập kết rác tạm thời) để phục vụ cho thị trấn và các xã lân cận.

h) Đất dự trữ phát triển: Quy hoạch đất dự trữ phát triển (đô thị) ở phía Đông Nam, phía Tây Nam ven sông Vạn và phía Tây giáp xã Quang Phục.

4.2. Giai đoạn đến năm 2035:

Quy hoạch đất dự trữ sang phát triển dân cư đô thị, đất y tế (chuyển bệnh viện ra vị trí mới; Đất y tế - bệnh viện cũ và đất công nghiệp (phía Bắc trường THPT) chuyển quy hoạch sang đất khu ở mới.

Tập trung đầu tư xây dựng các công trình công cộng, thiết chế văn hóa thể thao... cải tạo chỉnh trang đô thị, hoàn thiện các theo các tiêu chí đô thị loại IV.

4.3. Bảng tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất :

Số TT	Hạng mục	Quy hoạch đến năm 2030		Quy hoạch đến năm 2035	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích đất tự nhiên		667,84		667,84	
A	Đất xây dựng đô thị	496,76	100,0	512,82	100,0
I	Đất dân dụng	351,17	70,69	360,78	70,35
1	Đất ở	220,98	44,48	232,37	45,31
1.1	Đất ở hiện trạng (Đất ở + ao vườn)	98,55	19,84	98,55	19,22
1.2	Đất khu ở mới	122,43	24,64	133,82	26,09
2	Đất công cộng	28,26	5,69	28,26	5,51
2.1	Đất văn hoá + công cộng khác	5,27	1,06	5,27	1,03
2.2	Đất thể dục thể thao	10,33	2,08	10,33	2,01
2.3	Đất giáo dục	12,66	2,55	12,66	2,47
3	Đất cây xanh	32,55	6,55	32,55	6,35
4	Đất giao thông	69,38	13,97	67,60	13,18
4.1	Đất đường giao thông	68,18	13,73	66,40	12,95
4.2	Đất giao thông tỉnh	1,2	0,24	1,2	0,23
II	Đất ngoài dân dụng	145,59	29,31	152,04	29,65
1	Đất cơ quan hành chính	6,19	1,25	6,19	1,21
2	Đất hỗn hợp (đất ở, trụ sở, công cộng, dịch vụ, khách sạn)	13,75	2,77	16,11	3,14
3	Đất y tế	9,79	1,97	13,88	2,71
4	Đất quảng trường	2,78	0,56	2,78	0,54
5	Đất dịch vụ sinh thái	28,41	5,72	28,41	5,54
6	Đất công nghiệp, tiểu thủ CN	11,21	2,26	11,21	2,19
7	Đất thương mại, dịch vụ	19,84	3,99	19,84	3,87
8	Đất bến bãi	1,47	0,30	1,47	0,29
9	Đất giao thông đối ngoại	40,08	8,07	40,08	7,81
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,40	0,28	1,40	0,27
11	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,66	0,13	0,66	0,13
12	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	10,01	2,01	10,01	1,95
B	Đất khác	171,08		155,02	
1	Đất thủy lợi, sông	54,35		54,35	
2	Đất quốc phòng, an ninh	4,81		4,81	
3	Đất nông nghiệp	3,74		3,74	
4	Đất dự trữ phát triển	108,18		92,12	

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. San nền: Cao độ thiết kế san nền từ +2,0m đến +3,30m.

5.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tỉnh lộ 391 có các mặt cắt: đoạn qua dân cư cũ quy mô 24m (5+14+5); đoạn qua Khu dân cư mới phía Tây bố trí 01 bên đường gom quy mô 30m (3+5,5+2,5+14+5); đoạn qua khu vực phát triển phía Đông Nam quy mô 45m (15 + 15+15).

+ Đường tránh Tỉnh lộ 391 quy mô 52,5m (7+7,5+3+12+4+12+7).

+ Tỉnh lộ 392 đoạn qua thị trấn và khu dân cư cũ, quy mô 24m (5+14+5), đoạn qua Khu dân cư mới thuộc xã Minh Đức quy mô 45m (15+15+15).

+ Đường tránh tỉnh lộ 392 (định hướng kết nối sang huyện Thanh Hà), đoạn qua thị trấn có quy mô 45m (15+15+15).

+ Mở rộng đoạn đường từ TL391 đi xã Chí Minh (giáp trường khu đất quốc phòng hiện hữu) quy mô 20,5m (5+10,5+5).

- Giao thông nội thị: quy hoạch các tuyến đường phân khu vực với quy mô mặt cắt 15,5m, 17,5m, 27m, 20,5m, 28,0m và 30,0m; nắn tuyến đường phía Tây giáp xã Quang Phục bám dọc theo bờ sông với quy mô 24m; quy hoạch tuyến đường ven sông Vạn (phía Bắc) quy mô 11,5m; cải tạo các tuyến đường hiện có trong khu dân cư cũ với quy mô 11,5m và 12m.

- Giao thông tỉnh: chuyển vị trí bến xe quy hoạch mới về phía Tây Bắc giáp đường tránh Tỉnh lộ 391; quy hoạch 1 bãi đỗ xe tập trung và định hướng các bãi đỗ xe trong các khu dân cư mới.

- Cầu qua sông: Quy hoạch mới 02 cầu qua sông Vạn kết nối sang xã Minh Đức và xã Quang Khải.

5.3. Hệ thống cấp nước:

Nguồn nước từ Trạm cấp nước xã Chí Minh. Thiết kế mạng lưới đường ống D25÷D75 cấp nước đến các khu vực. Bố trí các trụ cứu hỏa trên đường ống cấp nước >D100 đảm bảo khoảng cách theo quy định.

5.4. Hệ thống thoát nước mưa: Thoát nước mặt theo 4 lưu vực chính:

- Lưu vực 1: phía Bắc Tỉnh lộ 391 giao với Tỉnh lộ 392 kéo dài, thoát ra sông Nhân Lý.

- Lưu vực 2: phía Tây Nam Tỉnh lộ 391 thoát vào kênh T7 chảy về phía Đông của thị trấn ra sông Nhân Lý.

- Lưu vực 3: phía Đông Tỉnh lộ 391 thoát vào kênh T7, ra sông Nhân Lý.

- Lưu vực 4: phía Nam sông Vạn thoát vào các kênh mương rồi đổ ra sông Vạn.

- Ngoài ra còn có hệ thống công hộp chạy dọc 2 bên của các tuyến đường Tỉnh lộ 391, 392, đường nội bộ trong khu dân cư.

- Hệ thống ao, hồ, kênh hiện có trong khu vực dân cư cũ được cải tạo để điều tiết và thoát nước mưa.

5.5. Hệ thống thoát nước thải, rác thải: Nước thải từ các khu dân cư hiện trạng và khu vực quy hoạch mới được phân theo vùng đưa về 2 trạm xử lý nước thải tập trung được quy hoạch ở 2 khu đất hạ tầng kỹ thuật nằm phía Đông Nam Thị trấn và phía Nam khu An Nhân Tây. Nước thải công nghiệp được xử lý riêng theo quy định.

Bố trí 01 bãi tập kết trung chuyển rác tại khu hạ tầng kỹ thuật phía Đông Nam thị trấn. Từng bước thực hiện theo Đề án thu gom rác thải tỉnh Hải Dương đến năm 2030 được phê duyệt.

5.6. *Hệ thống cấp điện:* Nguồn điện lấy từ trạm 110kV Nguyên Giáp, Nghĩa An và Trạm điện 110kV theo quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ Kỳ; xây mới và cải tạo các trạm biến áp hiện có để đảm bảo nhu cầu sử dụng.

Từng bước thực hiện di chuyển, hạ ngầm một số đường dây 35kV hiện có cắt qua các khu dân cư hiện trạng và khu vực quy hoạch dân cư mới đảm bảo an toàn hành lang lưới điện.

5.7. *Hệ thống thông tin:* Quy hoạch, xây dựng theo hệ thống giao thông.

5.8. *Danh mục dự án ưu tiên đầu tư:* chi tiết theo thuyết minh kèm theo.

* *Nội dung và các chỉ tiêu quy hoạch theo hồ sơ quy hoạch trình kèm.*

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

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ đến năm 2035 do Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn lập, Sở Xây dựng thẩm định kèm theo.

IV. Nội dung liên quan

- Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong Đề án quy hoạch có tính chất định hướng. Cảnh quan, kiến trúc của từng khu vực, dự án cụ thể sẽ được xem xét trong bước lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án theo quy định.

- Giao cho UBND huyện Tứ Kỳ thực hiện một số nội dung sau:

+ Chỉ đạo tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý các đề án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định để làm cơ sở thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn. Giám sát việc thực hiện xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Rà soát, đánh giá, xây dựng kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, ưu tiên bố trí vốn đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh, công cộng theo quy hoạch;

+ Việc tổ chức thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chung thị trấn, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà của tỉnh, địa phương, các chủ trương, chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh và được sự thỏa thuận, thống nhất (bằng văn bản) của các đơn vị có liên quan đảm bảo tuân thủ đúng quy định.

- Giao cho Sở Công thương chủ trì phối hợp với UBND huyện Tứ Kỳ rà soát, tham mưu cho UBND tỉnh điều chỉnh đưa cụm công nghiệp thị trấn Tứ Kỳ - Văn Tố, huyện Tứ Kỳ ra khỏi quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hải Dương đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3169/QĐ-UBND ngày 21/10/2020 để đảm bảo sự thống nhất giữa các quy hoạch.

Điều 2. Giao cho UBND huyện Tứ Kỳ chủ trì 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, Công Thương; Chủ tịch UBND huyện Tứ Kỳ; Chủ tịch UBND thị trấn Tứ Kỳ, xã Minh Đức, xã Văn Tố (huyện Tứ Kỳ); Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (đề b/c)
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm QHĐT&NT – Sở Xây dựng;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Minh (12b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Triệu Thế Hùng