

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu đô thị mới tại thị trấn Núi Đồi, huyện Kiến Thụy**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KIẾN THỤY

Căn cứ:

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

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;

Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

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

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;

Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ quy định về một số nội dung chi tiết quy hoạch xây dựng;

Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù;

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 02/7/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Núi Đồi và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Văn bản số 1462/VP-XD ngày 25/4/2019 của Văn phòng UBND thành phố Hải Phòng với nội dung đồng ý chủ trương giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam khảo sát, nghiên cứu giúp Thành phố lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án tại huyện Kiến Thụy, Thủy Nguyên, Vĩnh Bảo...;

Quyết định số 1598/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại thị trấn Núi Đồi, huyện Kiến Thụy.

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ Tầng tại Tờ trình số 32/TTr-KT&HT ngày 05/11/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại thị trấn Núi Đồi, huyện Kiến Thụy;

Địa điểm: thị trấn Núi Đồi và xã Minh Tân, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng với nội dung sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại thị trấn Núi Đồi, huyện Kiến Thụy

Địa điểm: thị trấn Núi Đồi và xã Minh Tân, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô khu vực quy hoạch:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch có diện tích khoảng 10,48ha thuộc địa bàn thị trấn Núi Đồi và xã Minh Tân, nằm ở phía Đông Bắc thị trấn Núi Đồi.

+ Phía Bắc giáp Hạt quản lý đường bộ;

+ Phía Đông giáp Trụ sở Công an huyện Kiến Thụy và đất nông nghiệp hiện trạng;

+ Phía Nam giáp đường hiện trạng;

+ Phía Tây giáp tỉnh lộ 361.

- Quy mô lập quy hoạch: 10,48ha.

3. Nội dung quy hoạch:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Nội dung sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (M ² /NGƯỜI)
1	ĐẤT Ở	41.290,83	39,40	27,53
1.1	Đất ở liền kề	22.796,47		
1.3	Đất ở hiện trạng	18.494,36		
2	ĐẤT CÔNG CỘNG	19.806,02	18,90	13,20
2.1	Đất công cộng đơn vị ở - trường mầm non	1.142,84		0,76
2.2	Đất công cộng đô thị - nhà hát	9.554,78		
2.3	Đất công cộng đô thị - triển lãm	8.936,53		
2.4	Đất cơ quan - đội thuế	171,87		
3	ĐẤT CÂY XANH TĐTT	5.970,11	5,70	3,98
4	ĐẤT BÃI ĐỖ XE, GA RÁC	1.834,33	1,75	1,22
5	ĐẤT GIAO THÔNG	35.907,86	34,26	23,94
	TỔNG	104.809,15	100,00	

3.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Nguyên tắc chung

- Gắn kết chặt chẽ khu vực quy hoạch với tổng thể quy hoạch thị trấn Núi Đồi về kinh tế - xã hội và hạ tầng kỹ thuật, môi trường.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ: Phù hợp với điều kiện tự nhiên; đảm bảo mỹ quan và công năng sử dụng; tạo ra một tổng thể kiến trúc hiện đại, đáp ứng yêu cầu cho khu đô thị mới đạt tiêu chuẩn đô thị loại 4.

- Khai thác có hiệu quả, bảo vệ tài nguyên - môi trường.

- Đảm bảo tính linh hoạt cho phát triển tương lai.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

* *Không gian*: khu vực lập quy hoạch được tổ chức dạng ô cờ, trên cơ sở mạng đường giao thông khu vực, liên khu vực, có cập nhật các dự án đã được phê duyệt, đang triển khai... qua đó hình thành hệ thống giao thông nội bộ liên hoàn, mạch lạc, khai thác tốt các khu chức năng của đô thị cũng như khai thác các yếu tố không gian cảnh quan hiện hữu.

* *Kiến trúc*:

- Nhà ở: gồm nhà ở kiểu liền kề. Kiến trúc hiện đại, phù hợp điều kiện khí hậu.

- Các công trình khác: phù hợp với công năng sử dụng và cảnh quan chung của khu vực. Kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu vực.

* *Cảnh quan*: Tổ chức giao thông đường phố với các thiết bị giao thông, ánh sáng, cây xanh, hồ nước, đài phun nước... tạo thành một tổng thể mang tính nghệ thuật cho cảnh quan môi trường đô thị.

3.3. Thiết kế đô thị

- Khu vực quy hoạch có đặc điểm là tổ hợp các dãy nhà ở liền kề có kiến trúc đồng bộ. Điểm nhấn cho toàn khu nhà xác định là các công trình công cộng cấp đô thị như nhà hát và triển lãm.

- Hình khối công trình kiến trúc chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng. Hình khối từng hạng mục công trình thể hiện được chức năng sử dụng của công trình.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Hình thức kiến trúc hiện đại, thống nhất toàn tuyến phố. Mái bằng hoặc mái dốc dán ngói. Hệ thống cửa, ban công, lô gia, ô văng, mái hiên... được thiết kế và bố cục thống nhất với tổng thể kiến trúc của công trình.

- Vật liệu xây dựng: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương

- Công, tường rào: Công: kiến trúc công đơn giản, hiện đại, có cùng phong cách, chi tiết của công trình; Tường rào: xây dựng theo ranh giới đất.

- Màu sắc: màu sáng, nhẹ, nhã nhặn; tại các điểm nhấn có thể sử dụng màu đối lập.

- Ánh sáng: Các công trình được thiết kế lắp đặt hệ thống chiếu sáng công trình.

- Hệ thống cây xanh:

+ Cây xanh vỉa hè: gồm các loại cây có tán tạo bóng mát như phượng vĩ, bàng lẵng, bàng Đài Loan...

+ Cây xanh trong vườn hoa, công viên: kết hợp của cây bóng mát, thảm cỏ, cây bụi tán thấp, cây có tán trung bình với dàn hoa, dây leo. Khuyến khích trồng kết hợp cây xanh với các loại hoa theo mùa để mùa nào cũng có loại hoa đặc trưng.

+ Cây xanh trong các công trình: chủ yếu là dàn hoa, dây leo, các loại phong lan...

3.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi trường

a) Giao thông

* *Giao thông đối ngoại*:

- Đường tỉnh 361 phía Tây khu đô thị mới kết nối các quận Dương Kinh, quận Kiến An với quận Đồ Sơn. Chính trang lòng hè đường đảm bảo lộ giới B=19,0m (mặt cắt 2-2): Lòng đường: 11,0m; Hè đường: 2x4,0m.

- Đường khu vực (đường trục thị trấn Núi Đồi) tiếp giáp phía Nam khu đô thị mới kết nối Thị trấn Núi Đồi và xã Minh Tân. Lộ giới B=21,0m: Lòng đường 11,0m; hè đường 2x5,0m.

* *Giao thông nội khu*:

- Đường khu vực và phân khu vực:



Là các trục phát triển của khu đô thị bao gồm mặt cắt thiết kế 1-1; 2-2; 3-3; 4-4; 5-5:

- + Mặt cắt 1-1: Lộ giới 21,0m; lòng đường 11,0m; hè đường mỗi bên 5,0m.
- + Mặt cắt 2-2: Lộ giới 19,0m; lòng đường 11,0m; hè đường mỗi bên 4,0m.
- + Mặt cắt 3-3: Lộ giới 17,5m; lòng đường 7,5 m; hè đường mỗi bên 5,0m.
- + Mặt cắt 4-4: Lộ giới 15,0m; lòng đường 9,0m; hè đường mỗi bên 3,0m.
- + Mặt cắt 5-5: Lộ giới 13,5m; lòng đường 7,5m; hè đường mỗi bên 3,0m.

- Đường nhóm nhà ở:

Là các tuyến đường phát triển từ các trục giao thông khu vực và phân khu vực gồm các mặt cắt 4-4; 6-6

- + Mặt cắt 4-4: Lộ giới 15,0m; lòng đường 9,0 m; hè đường mỗi bên 3,0m.
- + Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13,0m; lòng đường 7,0 m; hè đường mỗi bên 3,0m.

* Công trình giao thông tĩnh

- Xây dựng mới 02 bãi đỗ xe với tổng diện tích 1759,9m² phục vụ cho khu đô thị, ngoài ra các khu vực công cộng, dịch vụ cũng xây dựng bãi đỗ xe nội bộ phục vụ cho nhu cầu sử dụng của khu vực.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền xây dựng (cao độ nhà nước):

+ Khu vực hiện trạng: Giữ nguyên cốt nền, khi cải tạo hay xây mới thì đảm bảo cốt nền xây dựng $\geq +2,30\text{m}$.

+ Khu vực đô thị mới: đảm bảo cốt nền xây dựng $>+2,3\text{m}$

- Thoát nước mặt:

+ Hướng thoát nước tập trung về tuyến cống hoàn trả B1500mm phía Bắc khu đô thị;

+ Mạng lưới cống thoát nước: Quy hoạch mạng lưới thoát riêng hoàn toàn, sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D300mm đến D1250mm và tuyến cống hộp B1500mm.

c) Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Cầu Nguyệt thông qua các tuyến ống chuyên dẫn D300 và D140 (hiện có) đến khu đô thị mới.

- Mạng lưới đường ống:

+ Quy hoạch 01 điểm đầu nối vào khu vực quy hoạch trên tuyến ống hiện có D140mm.

- Quy hoạch đường ống chính D110mm cấp khu vực quy hoạch; các tuyến ống dịch vụ đường kính từ D40 đến D50 cấp cho các đơn vị dùng nước.

d) Cấp điện

- Nguồn điện từ trạm trung gian 35/10/0,4kV Kiến Thụy và các trạm biến áp 110/35/22kV Kiến An, 110/35/22kV Đồ Sơn.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 03 trạm biến áp kios kết hợp 01 trạm biến áp hiện có.

- Lưới điện: Sử dụng cáp ngầm 0,4kV và 35kV trong dự án; Cải tạo tuyến đường dây 35kV hiện có trong phạm vi dự án thành cáp ngầm cấp điện cho các trạm biến áp.

- Chiếu sáng:

+ Nguồn cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp trong khu ở.

+ Chiếu sáng đường giao thông, khu cây xanh... bằng đèn tiết kiệm năng lượng.

e) Thoát nước thải

- Hình thức thoát nước: Xây dựng hệ thống cống thu gom nước thải riêng.

- Mạng lưới thu gom: Nước thải được thu gom thông qua hệ thống cống D300mm, dẫn về trạm bơm nước thải của khu vực đặt tại phía Tây khu đô thị mới. Nước thải từ

khu đô thị mới và của khu vực sau đó được bơm dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung của thị trấn Núi Đồi, vị trí nằm phía Tây Nam thị trấn (theo Quy hoạch chung thị trấn Núi Đồi, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng đã được phê duyệt).

- Xử lý nước thải:

+ Trong giai đoạn đầu: khi chưa xây dựng được Nhà máy xử lý nước thải tập trung của thị trấn Núi Đồi, nước thải trong dự án sẽ được xử lý cục bộ trong từng công trình bằng hệ thống bể tự hoại trước khi thoát ra ngoài môi trường.

+ Giai đoạn sau: Toàn bộ nước thải của dự án được thu gom, dẫn về xử lý tại nhà máy xử lý nước thải tập trung của thị trấn Núi Đồi khi nhà máy được xây dựng.

f) Thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được Công ty môi trường có đủ năng lực đưa về khu xử lý chất thải của huyện Kiến Thụy.

g) Thông tin liên lạc: Thuê bao trong khu vực quy hoạch được kết nối thông qua buro điện thị trấn Núi Đồi.

3.5. Đánh giá tác động môi trường chiến lược: theo quy hoạch được duyệt.

3.6. Phân kỳ đầu tư:

- Giai đoạn 1 (2020): Hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1

- Giai đoạn 2: hoàn thiện các hạng mục theo quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Ban hành kèm Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới tại thị trấn Núi Đồi, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 3. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại thị trấn Núi Đồi, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng đã được phê duyệt.

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm lập hồ sơ, thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân huyện giải quyết theo quy định.

Điều 4. Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND & Ủy ban nhân dân huyện; Trưởng phòng các Phòng: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính – Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa và Thông tin; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Núi Đồi và xã Minh Tân; Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan và các chủ đầu tư căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 4;
- CVP, các PCVP;
- CV: QH, XD, ĐC;
- Lưu: VT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT.CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Phú Xuất

