

Số: 33/TB-UBND

Kinh Môn, ngày 08 tháng 3 năm 2023

THÔNG BÁO

**Về việc công bố, công khai Đồ án Khu dân cư, sinh thái,
dịch vụ thương mại Tây Sơn, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 02/3/2022 của UBND thị xã Kinh Môn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, sinh thái, dịch vụ thương mại Tây Sơn, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500;

UBND thị xã Kinh Môn thực hiện công bố, công khai, quyết định và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, sinh thái, dịch vụ thương mại Tây Sơn, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500 đến các cơ quan, tổ chức và nhân dân với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Khu dân cư, sinh thái, dịch vụ thương mại Tây Sơn, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500.

2. Địa điểm: Phường Hiệp An, An Phụ, Hiệp Sơn, thị xã Kinh Môn.

3. Cơ quan phê duyệt: UBND thị xã Kinh Môn.

4. Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị.

5. Chủ đầu tư lập quy hoạch: UBND thị xã Kinh Môn.

6. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần kiến trúc và xây dựng AU.

7. Nội dung của Quy hoạch:

7.1. Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch.

- Vị trí: Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc các phường: Hiệp An, Hiệp Sơn, An Phụ, thị xã Kinh Môn. Vị trí, ranh giới quy hoạch có các phía tiếp giáp:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp Khu liên hợp thể thao và dự án KĐT Thành Công;

+ Phía Đông giáp đường quốc lộ 17B, khu dân cư hiện trạng và núi;

+ Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng, đất nông nghiệp và núi An Phụ.

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng: 338.392,53 m².

- Quy mô dân số: khoảng 3.000 người.

7.2. Mục tiêu quy hoạch.

- Cụ thể hóa chủ trương của UBND tỉnh; Quy hoạch chung thị xã Kinh Môn đến năm 2040; quy hoạch sử dụng đất thị xã Kinh Môn đến năm 2030 và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thị xã Kinh Môn;

- Xây dựng khu dân cư mới đồng bộ, cung cấp quỹ đất ở, công trình thương mại, công trình công cộng, cây xanh, các công trình hạ tầng thiết yếu cho khu dân cư mới và khu dân cư lân cận. Tạo dựng không gian kiến trúc cảnh quan đô thị đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực. Đồng bộ khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu dân cư mới với khu dân cư lân cận.

- Làm cơ sở và tạo hiệu quả sử dụng quỹ đất để thu hút đầu tư phát triển, tạo nguồn lực đầu tư công trình trọng điểm; làm cơ sở để triển khai lập, thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

7.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng.

Quy hoạch hình thành Khu dân cư mới có cơ cấu sử dụng đất, tổ chức cảnh quan phân khu chức năng như sau:

- Khu công trình công cộng: Đất nhà văn hóa mật độ xây dựng tối đa 40%, số tầng cao tối đa 02 tầng; khu công viên cây xanh.

- Khu đất giáo dục: Trường mầm non mật độ xây dựng 40%, số tầng tối đa nhà lớp học 03 tầng, nhà hiệu bộ 4 tầng.

- Đất dân cư quy hoạch: Đất ở liên kế (tối đa 5 tầng), đất ở biệt thự (tối đa 4 tầng), nhà ở thương mại (tối đa 5 tầng), nhà ở xã hội (tối đa 9 tầng).

- Đất thương mại dịch vụ: Nhà hàng, Khách sạn có mật độ tối đa 70%, số tầng tối đa 12 tầng; Khu Trung tâm giải trí, thể dục thể thao có mật độ xây dựng tối đa 40% tầng cao tối đa 2 tầng.

- Quy hoạch đất cây xanh, bãi đỗ xe, đất mặt nước, đất hạ tầng kỹ thuật đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch.

7.4. Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất quy mô 338.392,53m² với cơ cấu như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Quy mô đáp ứng (Người)
A	Đất dân dụng		287.098,42		
1	Đất nhà ở		94.412,08	27,90	2887
1.1	Đất nhà ở liên kế	LK	64.496,64	19,06	2064
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	27.928,71	8,25	430

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Quy mô đáp ứng (Người)
1.3	Nhà ở xã hội	OXH	1.986,73	0,59	393
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	12.824,27	3,79	
2.1	Đất thương mại dịch vụ 01	TMDV.01	5.537,04	1,64	
2.2	Đất thương mại dịch vụ 02	TMDV.02	7.287,23	2,15	
3	Đất công trình công cộng		3.562,30	1,05	
3.1	Nhà văn hóa	NVH	922,50	0,27	
3.2	Trường mầm non	DGD	2.639,80	0,78	220
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	15.679,07	4,63	
4.1	Trạm xử lý nước thải và PCCC	XLNT - PCCC	1.919,91	0,57	
4.2	Bãi đỗ xe	BDX	8.787,36	2,60	
4.3	Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật: sau các lô đất liền kề		4.972,09	1,47	
5	Đất cây xanh	CX	17.954,57	5,31	
6	Mặt nước	MN	2.289,30	0,68	
7	Đất giao thông		140.376,83	41,48	
B	Đất ngoài dân dụng		51.294,11		
1	Mặt nước (hoàn trả kênh thủy lợi)	MN	24.690,10	7,30	
2	Hành lang đường ống dẫn dầu		26.604,01	7,86	
	Tổng		338.392,53	100,00	

7.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. San nền: San nền cho từng khu đất ở, phù hợp cao độ hệ thống đường giao thông và Khu dân cư lân cận đảm bảo thoát nước tự nhiên về hệ thống thoát nước mặt của khu dân cư. Độ dốc san nền 0,4%.

b. Giao thông:

* Đường giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Quốc lộ 17B mặt cắt 1-1 lộ giới rộng 45,0m (5,0m+7,5m+2,5m+15,0m+2,5m+7,5m+5,0m).

- Tuyến đường Tỉnh lộ 389B mặt cắt 5-5 quy mô rộng 25m (5,0m+15,0m+5,0m).

* Đường giao thông nội bộ:

- Các tuyến đường trục chính trong khu dân cư mặt cắt 2-2 có quy mô rộng 20,5m (5m+10,5m+5m).

- Các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư mặt cắt 3-3 có quy mô rộng 17,5m (5m+7,5m+5m).

- Các tuyến đường nâng cấp mở rộng đường hiện trạng mặt cắt 4-4 quy mô rộng 12,5m (0m+7,5m+5,0m).

* Giao thông tĩnh: Quy hoạch 08 điểm đỗ xe.

c. Thoát nước: Thiết kế thoát nước mưa riêng, thoát nước thải riêng.

* Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống tròn BTCT D400, D600, D800, D1000 trên vỉa hè. Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu, ga thăm, khoảng cách các ga khoảng 30m theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau.

- Nước mưa được thoát hệ thống kênh Cầu Ba, Đàm Ngự, Nguyễn Lâm, KT12, Phùng Khắc.

- Hoàn trả và nghiên cứu kè bờ đối với các kênh Cầu Ba, Nguyễn Lâm, Đàm Ngự, KT12 đoạn đi qua dự án đảm bảo mặt cắt kênh tối thiểu B=13,00m.

- Các tuyến cống qua kênh Cầu Ba, Phùng Khắc, kênh KT12, Nguyễn Lâm có kích thước $3 \times B \times H = 3 \times (3000 \times 2000)$.

- Đối với khu vực giáp khu dân cư hiện trạng, bố trí hệ thống rãnh xây B400 thu gom giáp ranh giữa dự án và khu dân cư hiện trạng, đảm bảo đầu nổi cho các khu dân cư hiện hữu này.

* Thoát nước thải:

- Nước thải của các hộ dân trong khu dân cư mới được xử lý bằng bể tự hoại thu gom về hố ga của đường ống D300 trên đất hạ tầng sau các lô đất liên kế, trên vỉa hè dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án.

- Trạm xử lý nước thải có công suất $755 \text{m}^3/\text{ngày}$ đêm đảm bảo công suất xử lý nước thải của Khu dân cư mới và các Khu dân cư hiện trạng lân cận như Khu dân cư Hiệp Hạ, Tây Sơn, Cổ Tân. Sau khi nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn được xả vào hệ thống kênh Cầu Ba.

- Bố trí 3 trạm bơm tăng áp để bơm chuyển tiếp nước thải về trạm xử lý.

- Xây dựng hệ thống rãnh B400 tiếp giáp khu dân cư mới và khu dân cư cũ để thu hệ thống thoát nước thải dân cư cũ vào hệ thống thoát nước thải chung của dự án.

d. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước lấy từ đường ống HDPE 110, 160 chạy dọc trục đường Quốc lộ 17B, đường 389B; đường 389.

- Đường cấp nước sinh hoạt: Bố trí 2 đường ống cấp nước chính HDPE D110 trên vỉa hè đầu nối từ đường cấp nước chung trên trục đường Quốc lộ 17B, đường tỉnh 389B. Các đường nhánh HDPE D50 được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước chính. Thiết kế hòng cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ trung bình từ 120m-50m, các trụ đặt gần các ngã 3, ngã 4 để thuận tiện cho công tác lấy nước cứu hỏa.

e. Cấp điện:

- Hạ ngầm đường điện 35kV chạy dọc trục kênh Phụng Khắc về Trạm biến áp Khu liên hiệp thể thao thị xã.

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch đầu nối từ tuyến điện 35kV của Khu liên hiệp thể thao và từ Trạm biến áp trên đường Quốc lộ 17B Nhánh Nhị Chiểu đầu nối về 08 trạm biến áp Kios đặt trên đất hạ tầng kỹ thuật và cây xanh. Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng cáp đi ngầm trên đất vỉa hè.

f. Chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng được bố trí trên hè dọc theo các tuyến đường và các khu khuôn viên cây xanh, khoảng cách 30-40m/1 cột chiếu sáng 150W. Cáp điện chiếu sáng dùng cáp ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC đi ngầm trong các tuynel hoặc hào kỹ thuật có đặc tính chống thấm dọc

g. Thông tin liên lạc: Xây dựng các tuyến đường dây thông tin đi trên vỉa hè hoặc trên đất hạ tầng kỹ thuật giữa 2 lô đất.

h. Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn từ các khu vực công cộng, thương mại được xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên; đối với khu ở thấp tầng đặt các thùng rác dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh để thu gom rác. Sau đó rác được thu gom, phân loại trước khi chuyển về điểm xử lý rác thải tập trung của thị xã Kinh Môn.

k. Đường ống dẫn dầu: Di chuyển đường ống dẫn dầu đảm bảo tiêu chuẩn hành lang bảo vệ theo Văn bản thỏa thuận số 2904/PLXB12-QLKT&ĐT ngày 30/12/2021 của Công ty xăng dầu B12.

8. Tổ chức thực hiện:

8.1. Phòng Quản lý đô thị:

- Chủ trì, phối hợp phòng Văn hóa và Thông tin; UBND các phường Hiệp An, phường Hiệp Sơn, phường An Phụ tổ chức công bố quy hoạch theo quy định.

- Chuẩn bị Panô để công khai quy hoạch tại địa điểm Dự án.

8.2. Phòng Văn hóa và Thông tin: Chủ trì, phối hợp phòng Quản lý đô thị thông tin công khai Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, sinh thái, dịch vụ

thương mại Tây Sơn, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/500 trên hệ thống công thông tin điện tử của thị xã Kinh Môn.

8.3. Phòng Tài chính - Kế hoạch: Tham mưu UBND thị xã cấp kinh phí quản lý đồ án, công bố quy hoạch và thanh quyết toán các chi phí tổ chức lập quy hoạch xây dựng theo quy định.

8.4. Đài phát thanh thị xã Kinh Môn.

Thông tin trên nội dung Thông báo Công bố quy hoạch trên hệ thống Đài phát thanh thị xã để tổ chức và toàn thể nhân dân được biết.

8.5. UBND Phường Hiệp An, phường An Phụ, phường Hiệp Sơn:

- Phối hợp với phòng Quản lý đô thị niêm yết Panô công khai quy hoạch tại địa điểm quy hoạch Khu dân cư.

- Thông tin trên nội dung thông báo Công bố quy hoạch trên hệ thống Đài phát thanh phường để tổ chức và nhân dân được biết.

(Có bản vẽ quy hoạch kèm theo)

Ủy ban nhân dân thị xã Kinh Môn trân trọng thông báo./.

Nơi nhận:

- TT Thị ủy (thay b/cáo);
- Lãnh đạo UBND thị xã;
- Phòng: QLĐT, TCKH, TNMT, VHHT;
- UBND các phường Hiệp An, Hiệp Sơn, An Phụ;
- Đài phát thanh thị xã;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Văn Điền