

Số: **539** /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày **02** tháng 02 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu du lịch sinh thái Đảo Cò, xã Chi Lăng Nam, huyện Thanh Miện.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ *Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng* và các quy định hiện hành; và các quy định hiện hành khác có liên quan;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Hải Dương tại Tờ trình số 15/TTr-SXD ngày 30/01/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái Đảo Cò, xã Chi Lăng Nam, huyện Thanh Miện (Hồ sơ do Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn Hải Dương lập, Sở Xây dựng thẩm định trình phê duyệt) với các nội dung chính sau:

I. Hồ sơ

- Tên hồ sơ: *Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái Đảo Cò, xã Chi Lăng Nam, huyện Thanh Miện.*

- Chủ đầu tư: UBND huyện Thanh Miện.

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

- Hồ sơ gồm: 12 bản vẽ quy hoạch, thuyết minh tổng hợp, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và các văn bản pháp lý kèm theo.

II. Nội dung quy hoạch

1. Vị trí, quy mô quy hoạch

Khu vực quy hoạch thuộc địa phận xã Chi Lăng Nam, huyện Thanh Miện. Ranh giới khu vực quy hoạch có các phía tiếp giáp:

- Phía Bắc giáp dân cư và ruộng canh tác thôn Triều Dương;

- Phía Nam giáp xã Diên Hồng, huyện Thanh Miện;

- Phía Đông giáp dân cư và ruộng canh tác thôn An Dương;

- Phía Tây giáp thôn An Dương, sông Cửu An, đất ruộng khu Làn Quýt.

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch sau điều chỉnh 69,139ha.

Diện tích nghiên cứu quy hoạch tăng 2,039ha so với quy hoạch được duyệt 67,1ha do điều chỉnh ranh giới quy hoạch, cụ thể:

+ Phía Bắc và Đông Bắc mở rộng ranh giới đưa tuyến đường hiện có vào ranh giới nghiên cứu quy hoạch.

+ Phía Đông Nam mở rộng đưa khu ruộng trồng hiện có vào ranh giới quy hoạch để quy hoạch thêm hồ nước và đảo cây xanh.

+ Phía Tây Nam thu hẹp ranh giới không lấy vào khu Làn Quýt, hiện là khu vườn cây ăn quả giáp sông Cửu An và để tránh ảnh hưởng do hoạt động của xe cơ giới trên đê, tàu thuyền trên sông, tạo ranh giới vùng bảo tồn cho khu vực đảo cò hiện có.

+ Điều chỉnh ranh giới phía Tây Bắc cho phù hợp hiện trạng.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

Điều chỉnh quy hoạch cơ bản giữ định hướng phát triển không gian, hệ thống giao thông hiện có, cải tạo; điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo 3 khu vực cụ thể như sau:

- Khu vực 1 - Vùng có tính chất động (*hồ Triều Dương và vùng lân cận*): Điều chỉnh một phần đất cây xanh mặt nước phía Đông Bắc thành đất dịch vụ du lịch, tăng diện tích đất dịch vụ du lịch làm điểm đón cho khu du lịch sinh thái. Bổ sung bến thuyền hồ Triều Dương. Điều chỉnh đất cây xanh khu chuyển đổi kết hợp làm du lịch (lô Tr1) thành đất ở hiện trạng (cập nhật lại) và đất ở mới. Thu nhỏ diện tích đất dịch vụ phía Tây Bắc (lô DV2 cũ); bổ sung 2 bãi đỗ xe tại khu vực phía Bắc. Bổ sung một số tuyến đường giao thông nội bộ trong khu dịch vụ và khu ở mới. Cải tạo mở rộng Đền Mẫu Triều Dương.

- Khu vực 2 - Vùng đệm (*khu vực giữa hồ An Dương và hồ Triều Dương*): Cập nhật lại đất dân cư hiện trạng cải tạo thành khu ở nhà vườn kết hợp làm du lịch và khống chế các chỉ tiêu sử dụng đất. Điều chỉnh đất nhà nghỉ nhà vườn sinh thái phía Tây thành đất cây xanh cảnh quan (hiện trạng là đất trồng lúa). Mở rộng tuyến đường thủy lợi tạo tuyến du lịch bằng thuyền nối giữa 2 hồ lớn.

- Khu vực 3 - Vùng bảo tồn sinh thái đàn Cò (*Hồ An Dương và lân cận*): Giải phóng các hộ dân trong khu vực 3, dự kiến tái định cư ra khu vực 1. Cải tạo hệ thống ao cá mở rộng lòng hồ An Dương; Giữ lại đất vườn cây ăn quả và mặt nước hiện có của dân; cải tạo xây dựng thêm 2 đảo nổi trong hồ An Dương (cải tạo khu vườn cây phía Tây thành 1 đảo và tạo 1 đảo mới phía Đông). Điều chỉnh không mở rộng khu vực hồ sang phía Tây Nam (không lấy vào khu Làn Quýt). Điều chỉnh mở rộng quy hoạch sang khu ruộng trồng phía Đông Nam, quy hoạch dải cây xanh ven đường nội bộ, đào hồ nước và đắp thêm 3 đảo cây xanh mới phía Đông Nam tạo nơi trú ngụ thu hút đàn cò. Giữ nguyên khu vườn cây hiện có gắn với mặt nước ao cá phía Tây tạo vùng đệm cách ly.

Giao thông nội bộ trong khu vực sử dụng các hình thức: Đi bộ, sử dụng phương tiện xe điện, sử dụng thuyền chèo tay.

Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh quy hoạch:

STT	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Chênh lệch (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất dịch vụ công cộng	2,878	4,29	1,988	2,88	-0,890
2	Đất nhà nghỉ sinh thái	2,310	3,44	0	0	-2,310
3	Đất ở hiện trạng cải tạo	8,375	12,48	6,612	9,56	-1,763
4	Đất ở quy hoạch mới	0	0	0,632	0,91	+0,632
5	Đất cây xanh sinh thái	12,060	17,97	10,912	15,78	-1,148
6	Đất đảo cò	2,855	4,25	3,395	4,91	-0,540
7	Đất cây xanh khu chuyển đổi	4,890	7,29	1,444	2,09	-3,446
8	Đất di tích, đền chùa	0,243	0,36	0,336	0,49	0,093
9	Đất giao thông	4,377	6,52	14,626	21,15	+10,249
10	Đất mặt nước	29,112	43,39	28,420	41,11	-0,692
11	Đất công trình công cộng	0	0	0,075	0,11	+0,075
12	Bãi đỗ xe	0	0	0,542	0,78	+0,542
13	Bến thuyền	0	0	0,121	0,18	+0,121
14	Đất đầu mối HTKT	0	0	0,036	0,05	+0,036
Tổng diện tích quy hoạch		67,100	100,0	69,139	100,0	+2,039

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Quy hoạch san nền: cốt nền hiện trạng không bị ngập úng giữ nguyên theo hiện trạng, khu vực xây dựng mới đồng bộ theo cốt hiện trạng.

- Hệ thống giao thông:

+ Giao thông đối ngoại: Mở rộng quy mô mặt cắt Tỉnh lộ 396 lên 45m, giữ nguyên đoạn phía Đông giáp thôn An Dương mặt cắt 13,5m. Đoạn đường từ Tỉnh lộ 396 đi Hưng Yên qua khu vực dân cư hiện trạng mở rộng mặt cắt lên 32m và 22m (chỉ giới xây dựng hai bên lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ). Đường huyện đi xã Diên Hồng dự kiến làm đường tránh phía Đông Nam nối với đường đê sông Cửu An và đầu nối vào đường hiện có phía Nam.

+ Giao thông nội bộ: Giữ nguyên mặt cắt đường bao quanh hồ An Dương 6m. Điều chỉnh mở rộng mặt cắt các tuyến đường còn lại và bổ sung một số tuyến đường nội bộ mới với các mặt cắt: 17,5m; 13,5m; 11,5m. Đường nội bộ khu ở mới mặt cắt: 23,5m và 12m.

+ Hệ thống thoát nước mưa, nước thải: Điều chỉnh tách hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

+ Thoát nước mưa: nước mưa được thu gom theo các tuyến cống D500-D600 dọc các tuyến đường giao thông xả ra các hồ nước, kênh mương chảy về

phía Nam, theo kênh thủy lợi đổ ra sông Thái Bình.

+ Thoát nước thải: Nước thải và nước mưa trong các khu dân cư được thu gom đầu nối vào hệ thống thoát nước thải D300, D400 về trạm xử lý nước thải công suất 500m³/ng.đ. khi có mưa lớn nước sẽ được xả tràn ra các cửa xả của hệ thống thoát nước mưa ra các hồ nước.

- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện từ lộ 22Kv 474-E8.14 từ trạm 110 Thanh Miện. Tổng công suất phụ tải dùng điện là 894KVA. Nâng cấp trạm hiện có lên 540KVA và xây mới 1 trạm công suất 630KVA đảm bảo nhu cầu sử dụng.

- Hệ thống cấp nước: Tổng nhu cầu dùng nước là 632m³/ng.đ. Hệ thống ống cấp nước dạng mạng vòng có đường kính từ D50 - D200 cấp nước đến các công trình. Bố trí 18 trạm cứu hỏa.

- Các nội dung khác cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

* Nội dung quy hoạch và các chỉ tiêu chi tiết tại Thuyết minh và Quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo.

III. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái Đảo Cò, xã Chi Lăng Nam, huyện Thanh Miện do Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn lập, Sở Xây dựng thẩm định kèm theo.

IV. Các nội dung khác

Khi lập dự án và thực hiện đầu tư dự án cần nghiên cứu kỹ, chi tiết các điểm đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận để đảm bảo kết nối đồng bộ, phù hợp.

Điều 2. Giao cho UBND huyện Thanh Miện 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 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; Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND huyện Thanh Miện, Chủ tịch UBND xã Chi Lăng Nam, (huyện Thanh Miện) và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / . *...*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh Nguyễn Anh Cường;
- Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn ;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh Vũ Đức Chén;
- Lưu: VT, Minh (25b) *h*

CHỦ TỊCH



Nguyễn Dương Thái