

Hải Dương, ngày 25 tháng 5 năm 2017

Số: 60 -BC/BCS

BÁO CÁO

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Lô 122 Khu biệt thự Đỉnh Long, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500

Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Lô 122 Khu biệt thự Đỉnh Long, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 được lãnh đạo UBND tỉnh và các Sở Ngành nghe và chỉ đạo tại thông báo số 61/TB-VP ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Văn phòng UBND Tỉnh. Công ty TNHH Hoàng Thanh và Đơn vị tư vấn đã tiếp thu ý kiến tham gia, hoàn thiện hồ sơ, Sở Xây dựng có báo cáo số 386/SXD-QHPTĐT ngày 17 tháng 5 năm 2017 xin báo cáo hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Lô 122 Khu biệt thự Đỉnh Long, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500.

Để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo, Ban cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Thường trực Tỉnh ủy xin chủ trương Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Lô 122 Khu biệt thự Đỉnh Long, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chính như sau:

I. Về chủ trương, lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu biệt thự Đỉnh Long thuộc Khu đô thị mới phía Tây thành phố Hải Dương (được phê duyệt tại Quyết định số 2555/QĐ-UBND ngày 13/7/2007 của UBND tỉnh Hải Dương), lô đất số 122 Khu biệt thự Đỉnh Long có tổng diện tích 28.475,3m², gồm có các loại đất: đất nhà ở biệt thự 6.289,9m², đất nhà ở dạng căn hộ 5.358,64m², đất công trình hỗn hợp 3.386 m² và đất cây xanh, đất giao thông, bãi đỗ xe.

- Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tân Bình, thành phố Hải Dương - tỷ lệ 1/2000 (được phê duyệt tại Quyết định số 3487/QĐ-UBND ngày 16/12/2010 của UBND tỉnh Hải Dương), lô đất số 122 trên quy hoạch gồm các loại đất: đất ở mới OM-9 (6.290 m²), OM-10 (5.359 m²), đất sản xuất kinh doanh, hỗn hợp SXM-06 (1.693 m²), SXM-07 (1.693 m²) và đất cây xanh, đất giao thông, bãi đỗ xe.

- Công ty TNHH Hoàng Thanh đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích đất hỗn hợp diện tích 3.386m² và đất nhà ở dạng căn hộ diện tích 5.358,64m² thuộc quy hoạch lô số 122 Khu biệt thự Đỉnh Long trên, và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, với mục đích sử dụng là: Đất ở tại đô thị (gồm các lô: 112-1, 122-4, 122-5, 122-8), và Đất thương mại, dịch vụ (gồm các lô 122-2, 122-3, 122-6, 122-7); Thời hạn sử dụng: lâu dài.

Lô đất 122 nằm trên trục đường chính Khu biệt thự Đỉnh Long, được quy hoạch theo ý tưởng lấy trục không gian chính với khu cây xanh, bãi đỗ xe, khối nhà ở dạng căn hộ cao tầng (6 tầng) phía sau kết hợp với khu dịch vụ thấp tầng (1 tầng) phía trước, tạo không gian dịch vụ thương mại trong khu Đỉnh Long.

Tuy nhiên do đây là một khu nhà ở biệt thự cao cấp, yêu cầu cao về các tiện ích công cộng; Với phương án quy hoạch trên cần một nguồn lực lớn để đầu tư mới tạo được không gian, kiến trúc cảnh quan đẹp, nhưng lại khó đạt hiệu quả về kinh doanh, vì vậy khi doanh nghiệp thực hiện sẽ có những bất cập: Khu nhà ở dạng căn hộ cao 6 tầng không thống nhất về kiến trúc, cảnh quan và mức sống trong khu Đỉnh Long. Khu dịch vụ thương mại thấp tầng, mật độ xây dựng cao, có chiều sâu ô đất nhỏ, khi xây dựng nhỏ lẻ khó tạo được điểm nhấn trong đô thị mà tạo sự đối lập trong khu biệt thự cao cấp, tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, khó quản lý về an ninh trật tự.

Vì vậy việc điều chỉnh theo hướng chuyển đổi mục đích sang đất ở biệt thự cho đồng bộ với quy hoạch khu vực là cần thiết, phù hợp hơn và phát huy được hiệu quả sử dụng đất.

2. Về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Đề nghị xem xét chấp thuận chủ trương cho phép điều chỉnh cục bộ quy hoạch Lô số 122 Khu biệt thự Đỉnh Long, phường Tân Bình, thành phố Hải Dương với các nội dung:

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Lô số 122 trong Khu biệt thự Đỉnh Long thuộc Khu đô thị mới phía Tây thành phố Hải Dương (được phê duyệt tại Quyết định số 2555/QĐ-UBND ngày 13/7/2007 của UBND tỉnh Hải Dương), trong đó: Điều chỉnh mục đích sử dụng đất các lô Đất hỗn hợp (gồm các lô 122-2, 122-3, 122-6, 122-7) có diện tích 3.386m²; các lô Đất nhà ở dạng căn hộ (gồm các lô: 112-1, 122-4, 122-5, 122-8) có diện tích 5.358,64m², điều chỉnh sang Đất ở biệt thự; đất Bãi đỗ xe (gồm các lô 122-DX1, 122-DX2) có diện tích 1.890,24m² điều chỉnh thành đất bãi đỗ xe kết hợp trồng cây xanh.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tân Bình, thành phố Hải Dương - tỷ lệ 1/2000 (được phê duyệt tại Quyết định số 3487/QĐ-UBND ngày 16/12/2010 của UBND tỉnh Hải Dương), trong đó: Điều chỉnh mục đích sử dụng đất các lô Đất sản xuất kinh doanh, hỗn hợp SXM-06 (diện tích 1.693 m²), SXM-07 (diện tích 1.693 m²) thuộc khu vực dự án Khu đô thị mới phía Tây, điều chỉnh sang thành Đất ở mới.

Các nội dung khác giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt.

II. Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết lô 122

1. Tên gọi: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Lô 122 Khu biệt thự Đỉnh Long, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ

Lô 122 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự Đỉnh Long, phường Tân Bình, thành phố Hải Dương; vị trí có các phía tiếp giáp:

+ Phía Bắc giáp đường giao thông và đất cây xanh lô 91;

+ Phía Nam giáp đường giao thông và đất cây xanh lô 24;
 + Phía Đông giáp đường giao thông và đất công cộng lô 119, đất biệt thự lô 123;

+ Phía Tây: giáp đường giao thông và đất biệt thự lô 120.

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch điều chỉnh cục bộ: 28.475,3m².

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch Lô 122

- Giữ nguyên hệ thống giao thông; Giữ nguyên khu vực Đất ở biệt thự phía Nam diện tích 6.289,9m².

- Điều chỉnh chức năng, mục đích sử dụng đất các lô Đất hỗn hợp diện tích 3.386m² và Đất nhà ở dạng căn hộ diện tích 5.358,64m² sang đất ở biệt thự. Định hướng chia thành 40 ô đất ở biệt thự với diện tích 1 ô khoảng 207m² đến 231m²; Chỉ tiêu trong từng ô đất: mật độ xây dựng 60%, số tầng cao 3 tầng + 1 tum..., phù hợp theo chỉ tiêu các lô đất ở biệt thự đã quy hoạch trong khu vực.

- Điều chỉnh các lô đất bãi đỗ xe (diện tích 1.890,24m²) thành đất bãi đỗ xe kết hợp trồng cây xanh cảnh quan.

Bảng tổng hợp quy hoạch cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ:

Stt	Loại đất	Diện tích QH đã duyệt (m ²)	Diện tích điều chỉnh cục bộ (m ²)	Chênh lệch (m ²)
	Tổng diện tích QH điều chỉnh cục bộ	28.475,30	28.475,3	0
1	Đất hỗn hợp	3.386,00	0	-3.386,00
2	Đất nhà ở dạng căn hộ	5.358,64	0	-5.358,64
3	Đất ở biệt thự	6.289,90	15.034,54	+8.744,64
4	Đất cây xanh	1.135,2	1.135,2	0
5	Đất giao thông	12.305,56	12.305,56	0
5.1	Đất giao thông	10.415,32	10.415,32	0
5.2	Đất bãi đỗ xe	1.890,24	0	-1.890,24
5.3	Đất bãi đỗ xe kết hợp cây xanh cảnh quan	0	1.890,24	+1.890,24

- Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và các nội dung khác giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt.

(Có Thuyết minh và bản vẽ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch kèm theo).

III. Nội dung liên quan

Do việc đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch trên làm thay đổi cơ cấu, mục đích sử dụng đất trong Lô 122 Khu biệt thự Đình Long, thành phố Hải Dương (tăng quỹ đất ở biệt thự, giảm quỹ đất hỗn hợp, đất nhà ở dạng căn hộ), phát sinh tài chính do chênh lệch giá trị sử dụng giữa các loại đất trên, vì vậy chủ sử dụng đất phải thực hiện bổ sung nghĩa vụ tài chính phải nộp tại thời điểm hiện nay, đảm bảo theo quy định.

Trên đây là các nội dung Ban cán sự Đảng UBND tỉnh báo cáo xin ý kiến Thường trực Tỉnh ủy. / *ooh*

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy (để báo cáo);
- Các thành viên BCS Đảng UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy (để bố trí lịch họp);
- Các sở: XD, KH&ĐT, TNMT, TC, GTVT, CT;
- UBND thành phố Hải Dương;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh (Ô: Hôn, Chén);
- Lưu: VP, Minh (38b) *h*

**TM. BAN CÁN SỰ ĐẢNG
BÍ THƯ**



**CHỦ TỊCH UBND TỈNH
Nguyễn Dương Thái**