

Hải Dương, ngày 29 tháng 5 năm 2017

Số: 61 -BC/BCS

## BÁO CÁO

### **Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương- phân khu 2, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2)**

Phương án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương- phân khu 2, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2) được lãnh đạo UBND tỉnh và các Sở Ngành nghe và chỉ đạo tại thông báo số 62/TB-VP ngày 18/5/2017 của Văn phòng UBND Tỉnh. Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Thành Đông và Đơn vị tư vấn đã tiếp thu ý kiến tham gia, hoàn thiện hồ sơ, Sở Xây dựng có báo cáo số 414/SXD-QHPTĐT ngày 24 tháng 5 năm 2017 xin báo cáo Phương án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương- phân khu 2, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2).

Để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo, Ban cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh uỷ xin chủ trương Phương án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương- phân khu 2, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2), với các nội dung chính như sau:

#### **I. Hồ sơ**

- Tên gọi: ***Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương- phân khu 2, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2).***

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thành Đông.

- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Thành Đông.

#### **II. Nội dung quy hoạch**

##### **1. Lý do điều chỉnh quy hoạch**

Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương - phân khu 2 được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết năm 2012 và phê duyệt điều chỉnh lần 1 năm 2014. Trong quá trình triển khai thực hiện có một số vấn đề phát sinh như: Tuyến đường 62m đoạn hướng tuyến từ ngã ba Gia Lộc đi nút giao đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng đã có chủ trương điều chỉnh hướng tuyến đi qua khu vực phía Nam của khu vực quy hoạch. Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Lộc cũng đang được nghiên cứu điều chỉnh. Mặt khác, theo đề nghị của UBND huyện Gia Lộc để thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng, đề nghị được điều chỉnh một số lô đất biệt thự sang nhà liên kê, đáp ứng nhu cầu mua đất ở với diện tích nhỏ trong khu đô thị của nhân dân các xã lân cận và để chuyển đổi cơ cấu nghề cho người dân mất đất ruộng. Đồng thời cần cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ đã được chấp thuận và rà soát lại ranh giới khu đô thị đề xuất điều chỉnh cho phù hợp thực tế. Vì vậy việc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương - phân khu 2 cho phù hợp và đồng

bộ theo phương án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Gia Lộc là cần thiết.

## **2. Vị trí, quy mô quy hoạch**

Khu đô thị mới phía Nam Thành phố Hải Dương (phân khu 2) thuộc địa giới hành chính xã Liên Hồng, xã Gia Xuyên, xã Gia Tân, Thị trấn Gia Lộc - huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, có ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp Khu liên hợp thể thao, văn hóa, y tế, giáo dục phía Nam thành phố Hải Dương và Sông Sắt;

+ Phía Nam giáp phân khu 3 và phân khu 4 Khu ĐTM phía Nam Thành phố Hải Dương;

+ Phía Đông giáp đường 62m, Khu liên hợp thể thao, văn hóa, y tế, giáo dục phía Nam thành phố Hải Dương, đường 399, đường 37 và thị trấn Gia Lộc;

+ Phía Tây giáp Viện cây lương thực cây thực phẩm, thôn Tân Thượng xã Liên Hồng, và Khu liên hợp TT VH YT GD phía Nam thành phố Hải Dương.

- Quy mô quy hoạch điều chỉnh: Điều chỉnh quy mô từ 198,884181ha xuống 193,745868ha (giảm 5,138313ha) do điều chỉnh ranh giới.

- Quy mô dân số dự kiến theo quy hoạch điều chỉnh khoảng: 16.762 người.

## **3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch**

- Điều chỉnh ranh giới quy hoạch: Bổ sung đoạn đường (mặt cắt 42m) phía Nam Bệnh viện Nhi vào ranh giới quy hoạch (lấy đến hết dãy lô OT5H). Bỏ phần diện tích đoạn tuyến 62m mới đi qua khu đô thị ra ngoài ranh giới. Bổ sung phần diện tích đường 62m cũ đã giải phóng mặt bằng. Bỏ phần diện tích đất dân cư hiện trạng phía Nam gần nút giao Gia Lộc. Nấn chỉnh ranh giới khu vực khu nghĩa trang thôn Tân Thượng, đường vào viện cây, và ranh giới trồng lán với Viện cây lương thực. Nấn chỉnh ranh giới phía Tây giáp thôn Tân Thượng do thu hồi trọn thửa.

Về quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

- Xác định vị trí tuyến đường 62m mới

- Khu vực phía Bắc giáp thôn Thanh Xá và Bệnh viện Nhi giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt.

- Khu vực phía Đông thôn Tân Thượng: Điều chỉnh vị trí đất chợ (CH) về phía Tây. Vị trí chợ cũ chuyển thành đất cây xanh, thể dục thể thao (CXTDTT). Điều chỉnh diện tích các lô đất ở OT7A, OT7B, đất công cộng CC2, đất hỗn hợp HH6, đất giáo dục GD1 và đất cây xanh CX4, CX7 do nấn chỉnh ranh giới. Bỏ đất cây xanh CXNT do không nằm trong ranh giới quy hoạch.

- Khu vực phía Đông đường 62m (xuất tuyến cũ): cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt. Điều chỉnh giảm số tầng cao đất hỗn hợp HH1 từ 70 tầng xuống 15 tầng do xác định lại điểm nhấn trọng tâm khu đô thị.

- Khu vực phía Nam thôn Tân Thượng, phía Đông đường 62m (theo tuyến cũ): Điều chỉnh lại quy hoạch hệ thống giao thông, bố trí lại phân khu chức năng như sau: Tuyến đường 62m mới làm trục chủ đạo bố trí đất hỗn hợp 2 bên đường với các công trình cao từ 6-15 tầng; điều chỉnh khu công viên cây xanh hồ nước về phía Đông đường 62m mới, đối diện phía Tây là khu quảng trường, công viên cây xanh với điểm nhìn cuối là đất công cộng (dự kiến bố trí nhà hát, rạp chiếu phim...). Quy hoạch các nhóm nhà ở biệt thự phía Đông Nam

và nhóm nhà vườn có diện tích vừa phía Đông Bắc. Bố trí đất công cộng, vườn hoa cây xanh, trường học phân tán đảm bảo bán kính nhu cầu phục vụ. Quy hoạch một lô đất nhà ở cao tầng phía Tây Nam và khu chợ phía Đông Nam. Bổ sung khu xử lý nước thải phía Tây.

**Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh lần 2:**

TT	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	QH điều chỉnh lần 1		QH điều chỉnh lần 2		Chênh lệch (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	tỷ lệ (%)	
	<i>Diện tích khu ĐTM phía Nam TP Hải Dương (Phân khu 2)</i>	<i>1.988.841,81</i>	<i>100</i>	<i>1.937.458,68</i>	<i>100</i>	<i>-51.383,16</i>
<b>A</b>	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG</b>	<b>106.844,50</b>	<b>5,37</b>	<b>103.916,82</b>	<b>5,4</b>	<b>-2.927,68</b>
1	Đất công trình công cộng (đất trụ sở, cơ quan, nhà văn hóa, trạm y tế, công an, pccc...)	58.222,41	2,93	56.886,52	2,9	-1.335,89
2	Đất trường học, nhà trẻ	39.839,05	2,00	37.941,99	2,0	-1.897,06
3	Đất công trình thương mại dịch vụ (chợ, siêu thị)	8.783,04	0,44	9.088,31	0,5	+305,27
<b>B</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>551.598,63</b>	<b>27,73</b>	<b>519.983,58</b>	<b>26,8</b>	<b>-31.615,05</b>
1	Đất nhà ở thương mại	148.478,95	7,47	168.887,55	8,7	+20.408,60
2	Đất biệt thự	238.337,69	11,98	215.656,22	11,1	-22.681,47
3	Đất nhà vườn	138.437,37	6,96	115.213,51	5,9	-23.223,86
4	Đất ở cao tầng	26.344,62	1,32	20.226,30	1,0	-6.118,32
<b>C</b>	<b>ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI</b>	<b>18.935,58</b>	<b>0,95</b>	<b>18.935,58</b>	<b>1,0</b>	<b>0</b>
<b>D</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH HỖN HỢP (Thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở)</b>	<b>276.544,63</b>	<b>13,90</b>	<b>266.600,98</b>	<b>13,8</b>	<b>-9.943,65</b>
<b>E</b>	<b>ĐẤT KHÁCH SẠN</b>	<b>15.033,11</b>	<b>0,76</b>	<b>15.033,11</b>	<b>0,8</b>	<b>0</b>
<b>F</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN, MẶT NƯỚC</b>	<b>277.227,56</b>	<b>13,94</b>	<b>230.660,38</b>	<b>12,0</b>	<b>-46.567,18</b>
1	Đất công viên cây xanh	144.274,60	7,25	144.454,26	7,5	+179,66
2	Đất cây xanh nghĩa trang	1.515,39	0,08	0	0	-1.515,39
3	Đất quảng trường trung tâm	32.015,60	1,61	27.287,39	1,4	-4.728,21
4	Mặt nước	99.421,97	5,00	48.456,17	2,5	-50.965,80
5	Cây xanh, thể dục thể thao	0	0	8.783,00	0,5	+8.783,00
6	Kênh mương	0	0	1.679,56	0,1	+1.679,56
<b>G</b>	<b>TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.143,74</b>	<b>0,2</b>	<b>+3.143,74</b>

H	ĐẤT GIAO THÔNG	742.657,80	37,34	779.184,49	40,2	+36.526,69
1	Bãi đỗ xe	43.668,80	2,20	43.685,24	2,3	+16,44
2	Đất giao thông khớp nối hạ tầng đoạn trước Bệnh viện Nhi	0	0	9.517,85	0,5	+9.517,85
3	Đất giao thông	698.989,00	35,15	725.981,67	37,4	+26.992,67

#### 4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Quy hoạch hệ thống giao thông khu vực phía Bắc từ Thôn Tân Thượng và khu vực phía Đông đường 62m xuất tuyến cũ giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt. Điều chỉnh hệ thống giao thông nội bộ khu vực phía Tây Nam trong đó: giảm quy mô tuyến đường phía Tây giáp Viện cây lương thực mặt cắt giảm từ 38m xuống 25m (5+15+5) và tuyến đường giáp thôn Tân Thượng mặt cắt giảm từ 42m xuống còn 17,5m (do tuyến đường điện 110Kv dự kiến điều chỉnh về giữa đường 62m). Bổ sung mặt cắt một số tuyến đường nội bộ 21,5m (5+11,5+5); 22m (5+5+2+5+5). Bổ sung cầu vượt tại nút giao giữa đường Vành đai 2 với đường 62m.

- Hệ thống thoát nước mặt cơ bản giữ nguyên hướng thoát nước và lưu vực theo quy hoạch được duyệt. Điều chỉnh hệ thống đường ống theo các tuyến đường điều chỉnh.

- Hệ thống thoát nước thải: Điều chỉnh hệ thống đường ống theo các tuyến đường điều chỉnh, thay đổi một số đoạn cống D300 đầu các lưu vực nhỏ bằng rãnh B300. điều chỉnh số trạm bơm chuyên bậc từ 6 trạm xuống 5 trạm và bổ sung trạm xử lý nước thải công suất 5.000m<sup>3</sup>/ngđ.

- Hệ thống cấp điện: Điều chỉnh dịch chuyển đường điện 110Kv từ tuyến đường phía Tây về tim tuyến đường 62m. Điều chỉnh hệ thống đường dây theo các tuyến đường điều chỉnh.

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

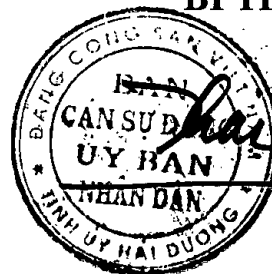
\* Nội dung quy hoạch và các chỉ tiêu chi tiết tại Thuyết minh và phương án điều chỉnh Quy hoạch kèm theo.

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

#### Nơi nhận:

- Ban Thường vụ 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, VH-TT&DL, GTVT, TC, NN&PTNT;
- UBND huyện Gia lộc;
- Công ty CP đầu tư bất động sản Thành Đông;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh (Ô: Hơ, Chén);
- Lưu: VP, Minh (50b)h,

TM. BAN CÁN SỰ ĐẢNG  
BÍ THƯ



CHỦ TỊCH UBND TỈNH  
Nguyễn Dương Thái