

Số: *39* /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày *08* tháng *01* năm *2018*

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng
Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/2000**

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 Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
Căn cứ 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 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 03/TTr-SXD ngày 04/01/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/2000 (Hồ sơ do Công ty cổ phần tư vấn Licogi lập, Sở Xây dựng thẩm định trình phê duyệt) với các nội dung chính sau:

I. Hồ sơ

- Tên gọi: *Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/2000.*

- Nhà đầu tư lập quy hoạch: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn Licogi.

- Hồ sơ gồm: 17 bản vẽ, thuyết minh tổng hợp, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và các văn bản kèm theo.

II. Các nội dung quy hoạch chính

1. Vị trí, quy mô quy hoạch

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa phận của các xã: Xã Thượng Đạ (thành phố Hải Dương), xã Minh Tân, xã Hồng Phong (huyện Nam Sách); Vị trí có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp dân cư và ruộng canh tác thôn Ưông Thượng xã Minh Tân, huyện Nam Sách;

- Phía Nam và phía Tây giáp đê và sông Thái Bình;

- Phía Đông giáp dân cư thôn Nam Giàng, xã Thượng Đạ, TP. Hải Dương.

* Quy mô tổng diện tích nghiên cứu Quy hoạch phân khu 449,9ha, trong đó bao gồm:

+ Diện tích đất lưu không đê sông Thái Bình 19,61ha.

+ Diện tích Khu đô thị mới phía Bắc cầu Hàn 430,29ha.

(Ranh giới quy hoạch được xác định theo Bản đồ thỏa thuận mốc giới quy hoạch được UBND thành phố Hải Dương xác nhận và theo Văn bản số 107/UBND-TNMT ngày 27/4/2015 của UBND huyện Nam Sách).

- Điều chỉnh quy mô dân số khu vực quy hoạch: dự kiến quy mô dân số khoảng 38.204 người (trong đó bao gồm cả dân số hiện trạng, tăng so với quy hoạch đã duyệt 393 người).

2. Điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc, phân khu chức năng

- Điều chỉnh Phân khu 1: Điều chỉnh tăng diện tích nghiên cứu quy hoạch Phân khu 1 từ 85,25ha lên 93,24ha (Chuyển các lô phía Nam phân khu 3: 6-CCDT2, 6-CCDT3, 6-P1 và một phần ô đất 6-CXDT1 sang Phân khu 1 thành các lô đất nhà ở xã hội 6-XH1, 6-XH2, 6-XH3);

Giữ nguyên chức năng chủ yếu là các khu nhà ở mới (nhà ở thấp tầng dạng biệt thự, nhà vườn, nhà liên kế và nhà ở xã hội) và các công trình công cộng của khu ở đô thị mới;

Cơ bản giữ nguyên các vị trí đầu nối hệ thống giao thông với các phân khu 2, 3. Định hướng điều chỉnh quy hoạch lại phân khu 1 về phân khu chức năng và Hệ thống các tuyến đường giao thông nội bộ; điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và vị trí lô đất, trong đó: Cơ bản giữ nguyên diện tích đất công trình công cộng; giảm diện tích đất thương mại dịch vụ, hỗn hợp; Tăng diện tích đất ở (đất Nhà ở xã hội, đất ở liền kề và biệt thự); Điều chỉnh tăng diện tích cây xanh, công viên, mặt nước, giảm diện tích bãi đỗ xe, đất giao thông nội bộ; Điều chỉnh dịch chuyển vị trí mới cho đường ống xăng dầu và hành lang (đưa sát vào hành lang đường điện cao thế), giảm diện tích đất cây xanh cách ly.

- Giữ nguyên Phân khu 2, diện tích 136,72ha theo quy hoạch đã phê duyệt: Là khu có tuyến đường dẫn phía Bắc cầu Hàn đi qua, được xác định là trục trung tâm công cộng, thương mại dịch vụ chủ đạo phục vụ hỗ trợ cho các chức năng của thành phố Hải Dương. Bố trí các công trình chung khu đô thị và các đơn vị ở mới.

- Quy hoạch điều chỉnh Phân khu 3: Giảm diện tích nghiên cứu quy hoạch Phân khu 3 từ 208,32ha xuống 200,33ha. (Chuyển các lô phía Nam phân khu 3: các lô 6-CCDT2, 6-CCDT3, 6-P1 và một phần lô đất 6-CXDT1 sang Phân khu 1 thành các lô đất nhà ở xã hội 6-XH1, 6-XH2, 6-XH3).

Giữ nguyên chức năng chủ yếu là khu có chức năng đa dạng bao gồm khu vực công cộng của đô thị và các đơn vị ở mới, ở hiện trạng, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư.

Điều chỉnh giảm diện tích lô đất 6-CXDT1 từ 62.258m² xuống 42.80m²; Điều chỉnh chức năng sử dụng một số lô đất: đất ở biệt thự (Lô 1-BT9; 1-BT8; 1-BT2; một phần 1-BT1) thành đất mặt nước cây xanh đô thị (1-CXDT2, diện tích 42.818m²); đất ở biệt thự (1-BT1; 1-BT3) thành đất bãi đỗ xe (1-P3); Lô đất đất biệt thự (1-BT10) và đất hỗn hợp (1-HH1) thành đất công trình công cộng (1-CC8; 1-CCDT2; 1-CCDT3); Lô đất nhà ở xã hội (1-XH2) thành đất công trình hỗn hợp (1-HH1). Các lô đất khác, nội dung khác cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt.

3. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn Khu đô thị sau điều chỉnh:

TT	Loại đất	Quy hoạch 1/2000 đã duyệt		Quy hoạch 1/2000 Điều chỉnh		Chênh lệch (Ha)
		Diện tích (Ha)	Tỷ Lệ (%)	Diện tích (Ha)	Tỷ Lệ (%)	
A	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ	42,60	9,90	42,60	9,90	0
1	Đất trung tâm triển lãm	4,96	1,15	4,96	1,15	0
2	Đất thương mại dịch vụ	5,37	1,25	5,37	1,25	0
3	Đất Bến xe liên tỉnh	1,89	0,44	1,89	0,44	0
4	Đất bãi đỗ xe	1,21	0,28	1,21	0,28	0
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,18	0,27	1,18	0,27	0
6	Đất các công trình dự trữ phát triển thành phố	27,99	6,50	27,99	6,50	0
B	ĐẤT KHU Ở	387,69	90,1	387,69	90,1	0
I	Đất công trình công cộng, hỗn hợp, dịch vụ thương mại, giáo dục...	35,53	8,26	33,85	7,87	-1,68
1	Đất công trình công cộng (đất cơ quan, công cộng thành phố, nhà văn hóa, trạm y tế, công an, pccc)	10,25	2,38	10,26	2,38	0,01
2	Đất công trình hỗn hợp	3,20	0,74	2,35	0,55	-0,85
3	Đất công trình khách sạn, dịch vụ, thương mại, chợ	8,47	1,97	7,63	1,77	-0,84
4	Đất giáo dục	13,61	3,16	13,61	3,16	0
II	Đất ở	138,76	31,93	141,74	32,94	+2,98
1	Đất ở dân cư hiện trạng	53,94	12,54	53,94	12,54	0
2	Đất ở quy hoạch mới	84,82	19,71	87,80	20,40	+2,98
2.1	Đất nhà ở xã hội	17,28	4,02	17,57	4,08	0,29
2.2	Đất ở tái định cư	6,55	1,52	6,55	1,52	0
2.3	Đất ở chung cư cao tầng	15,14	3,52	15,14	3,52	0
2.4	Đất ở nhà liền kề	27,34	6,35	27,88	6,48	0,54
2.5	Đất ở biệt thự	18,51	4,30	20,66	4,80	2,15
III	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	34,96	8,12	35,72	8,30	0,76
IV	Đất giao thông	151,97	35,32	150,83	35,05	-1,14
1	Đất quảng trường trung tâm	1,65	0,38	1,65	0,38	0

2	Đất bãi đỗ xe	11,88	2,76	11,80	2,74	-0,08
3	Đất giao thông	138,44	32,17	137,38	31,93	-1,06
V	Đất tôn giáo	0,48	0,11	0,48	0,11	0
VI	Đất công viên nghĩa trang	4,36	1,01	4,36	1,01	0
VII	Đất thể dục thể thao	5,19	1,21	5,19	1,21	0
VIII	Đất hạ tầng kỹ thuật	16,44	3,82	15,52	3,61	-0,92
1	Hạ tầng kỹ thuật	1,01	0,23	1,01	0,23	0
2	Cây xanh cách ly	15,43	3,59	14,51	3,37	-0,92
	Tổng diện tích quy hoạch	430,29	100	430,29	100	0

- Diện tích đất Nhà ở xã hội chiếm tỷ lệ 20,01% trên tổng diện tích đất ở quy hoạch mới.

4. Điều chỉnh Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền tiêu thủy: Giữ nguyên cao độ san nền và cao độ các nút giao thông theo quy hoạch đã phê duyệt.

b) Hệ thống giao thông: Giữ nguyên mặt cắt và mạng lưới giao thông Phân khu 2, Phân khu 3 (ranh giới mới) theo quy hoạch đã phê duyệt;

Điều chỉnh hệ thống giao thông nội bộ Phân khu 1 (ranh giới mới) theo quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh, bao gồm các mặt cắt đường: 28m(5+6+6+6+5); 27m (6+15+6); 20,5m (5+10,5+5); 16,5m (6+10,5); 17m (5+7+5); 16m (5+6+5).

c) Thoát nước: Điều chỉnh mạng lưới thoát nước mưa, thoát nước thải phù hợp theo điều chỉnh mạng lưới giao thông và sử dụng đất. Công suất Trạm xử lý nước thải điều chỉnh từ 9.000m³/ng.đ lên 10.500m³/ng.đ.

d) Cấp nước: Điều chỉnh mạng lưới cấp nước tại Phân khu 1 và một phần Phân khu 3 phù hợp theo điều chỉnh mạng lưới giao thông và sử dụng đất; Tổng nhu cầu dùng nước điều chỉnh khoảng 15.358m³/ng.đ.

e) Cấp điện: Điều chỉnh vị trí một số trạm điện tại phân khu 1 và 3; Tổng nhu cầu công suất cấp điện khoảng 73.937 KVA. Xây mới 46 trạm biến áp.

* Các nội dung khác giữ nguyên theo Quy hoạch đã được phê duyệt.

* Nội dung chi tiết theo Thuyết minh và phương án Quy hoạch 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 phân khu xây dựng Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/2000 kèm theo.

Điều 2. Giao cho UBND thành phố Hải Dương, UBND huyện Nam Sách chủ trì phối hợp với Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 và các đơn vị liên quan tổ chức công bố, cắm mốc giới quy hoạch thuộc địa phận hành chính của địa phương quản lý đảm bảo đúng thời gian theo quy định; Tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch theo đúng các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Hải Dương, Chủ tịch UBND xã Thượng Đạt

(thành phố Hải Dương) và Chủ tịch UBND xã Minh Tân, xã Hồng Phong (huyện Nam Sách); Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 và Thủ trưởng các đơn vị có 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;
- Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Dương;
- Công ty cổ phần tư vấn Licogi;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh Vũ Đức Chén;
- Lưu: VT, Minh (25b) *MT*

CHỦ TỊCH



Nguyễn Dương Thái

