

Số: 798 /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày 12 tháng 3 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn (phân khu 1), tỷ lệ 1/500

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;

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 25/TTr-SXD ngày 28/02/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn (phân khu 1), tỷ lệ 1/500 (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 chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn (phân khu 1), tỷ lệ 1/500.*

- Chủ 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 quy hoạch, Thuyết minh tổng hợp, Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết và các văn bản kèm theo.

II. Nội dung quy hoạch

1. Vị trí, quy mô quy hoạch

a) Vị trí:

Vị trí có các phía tiếp giáp:

- Phía Bắc giáp dân cư hiện có, ruộng canh tác xã Minh Tân, huyện Nam Sách và ruộng canh tác xã Thượng Đạt, thành phố Hải Dương (giáp khu vực quy hoạch phân khu 2);

- Phía Nam giáp đê và sông Thái Bình;

- Phía Đông giáp dân cư hiện có xã Thượng Đạt - thành phố Hải Dương.

- Phía Tây giáp ruộng canh tác xã Minh Tân - huyện Nam Sách (giáp khu vực quy hoạch phân khu 3).

b) Quy mô:

Quy mô tổng diện tích quy hoạch sau điều chỉnh 93,24ha (Tăng 7,99ha so với quy hoạch đã phê duyệt 85,25ha).

Quy mô dân số dự kiến sau điều chỉnh quy hoạch khoảng 9.992 người (Điều chỉnh tăng 1.664 người so với quy hoạch đã phê duyệt 8.328 người).

* Quy mô, ranh giới quy hoạch được xác định theo Bản đồ thỏa thuận mốc giới quy hoạch được UBND thành phố Hải Dương và UBND huyện Nam Sách xác nhận.

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

- Giữ nguyên chức năng chủ yếu bố trí các khu nhà ở (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.

- Điều chỉnh tăng diện tích đất quy hoạch Phân khu 1 từ 85,25ha lên 93,24ha (chuyển một số lô phía Nam Phân khu 3 sang Phân khu 1).

- Điều chỉnh chuyển các lô phía Nam phân khu 3: các lô 6-CCDT2, 6-CCDT3, 6-P1 và một phần lô đất 6-CXDT1 từ đất công cộng đô thị và Bãi đỗ xe sang Phân khu 1 quy hoạch thành các lô đất nhà ở xã hội 6-XH1, 6-XH2, 6-XH3.

- Cơ bản giữ nguyên các vị trí đầu nối hệ thống giao thông với các phân khu 2, 3. Điều chỉnh quy hoạch Phân khu 1 trong đó: Giữ nguyên diện tích đất trường học, tăng diện tích đất công trình công cộng, giảm diện tích đất thương mại dịch vụ; 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, giảm diện tích mặt nước, giảm diện tích bãi đỗ xe, đất giao thông nội bộ.

- Điều chỉnh dịch chuyển trục không gian cảnh quan Đông Tây đi vào giữa Phân khu 1, điều chỉnh hướng tuyến một số đường giao thông nội bộ để phù hợp cảnh quan chung của khu vực và khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị; Điều chỉnh không dịch chuyển đoạn đường điện 35KV (vị trí cột điện vượt sông và cột néo); Điều chỉnh vị trí tuyến ống và hành lang đường ống xăng dầu vào sát hành lang đường điện cao thế để tăng hiệu quả khai thác quỹ đất, cảnh quan.

- Tổ chức không gian với các trục giao thông chính: Trục Đông - Tây (đường vành đai I thành phố Hải Dương) nối từ đường dẫn cầu Hàn về phía Tây ra cầu quy hoạch mới, toàn bộ Phân khu 1 nằm phía Nam trục Đông Tây (đường Vành đai I thành phố Hải Dương), với điểm nhấn chính là trung tâm thương mại. Mở 3 điểm nối chính từ trục Đông Tây kết nối vào Khu đô thị tạo các trục Bắc Nam xuyên suốt toàn phân khu 1; Trục cảnh quan là khu cây xanh, mặt nước tổ chức thành công viên từ Đông sang Tây tạo không gian xanh cho khu ở.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất áp dụng quy định hành lang lưu không đầu cầu (cầu Hàn) theo quy định đối với hành lang lưu không cầu trong đô thị. Các lô đất tại khu vực đầu cầu Hàn quy hoạch chỉ giới đường đỏ cách mép ngoài cầu 25m, chỉ giới xây dựng 2 bên đường lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh:

Số TT	Loại đất	Quy hoạch 1/500 đã duyệt		Quy hoạch 1/500 Điều chỉnh		Chênh lệch (Ha)
		Diện tích (Ha)	Tỷ Lệ (%)	Diện tích (Ha)	Tỷ Lệ (%)	
I	Đất công cộng, thương mại dịch vụ, giáo dục.	8,33	9,77	7,89	8,46	-0,44
1	Đất công trình công cộng (đất cơ quan, công cộng, nhà văn hóa, trạm y tế)	1,14	1,34	1,54	1,65	0,40
2	Đất công trình thương mại dịch vụ	3,72	4,36	2,88	3,09	-0,84
3	Đất giáo dục (trường mầm non, tiểu học, THCS)	3,47	4,07	3,47	3,72	0
II	Đất ở	26,79	31,43	33,38	35,80	6,59
1	Đất nhà ở xã hội	5,42	6,36	6,68	7,17	1,26
2	Đất ở nhà liền kề	7,86	9,22	8,56	9,17	0,70
3	Đất ở biệt thự	13,51	15,85	18,14	19,46	4,63
III	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	11,17	13,10	11,45	12,28	0,28
1	Đất cây xanh	6,31	7,40	6,68	7,17	0,37
2	Đất mặt nước	4,86	5,70	4,77	5,11	-0,09
IV	Đất giao thông	34,56	40,54	37,04	39,73	2,48
1	Đất bãi đỗ xe	2,58	3,03	2,80	3,00	0,22
2	Đất giao thông	31,50	36,95	33,76	36,42	2,26
3	Đất đường cầu Hàn (hiện trạng)	0,48	0,56	0,48	0,51	0
VIII	Đất hạ tầng kỹ thuật	4,40	5,16	3,48	3,73	-0,92
1	Hạ tầng kỹ thuật	1,01	1,19	1,01	1,08	0
2	Cây xanh cách ly	3,39	3,98	2,47	2,65	-0,92
	Tổng diện tích quy hoạch	85,25	100	93,24	100	7,99

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

5. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản theo hướng quy hoạch đã duyệt và phù hợp theo nội dung Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn. Cụ thể như sau:

a) San nền tiêu thủy: Cao độ san nền từ +2,70m đến +3,25m. Hướng dốc thoát nước chính từ Tây, Tây Bắc xuống Đông, Đông Nam.

Cao độ tim đường trong Khu đô thị:

+ Đối với đường dẫn lên Cầu Hàn: cốt tim đường +3,2m.

+ Đối với các đường trong khu đô thị: cốt tim đường từ +2,8m đến +2,9m.

b) Hệ thống giao thông:

- Giao thông liên khu vực: bao gồm các tuyến đường cầu Hàn vị trí đầu cầu mặt cắt 64m (đường cầu Hàn 14m, lưu không 2 bên 12m và đường gom 2 bên có mặt đường 7m, vỉa hè 6m), tuyến đường vành đai I mặt cắt 52m (8+10,5+15+10,5+8), vị trí gần nút giao với đường cầu Hàn mặt cắt 52m (7+10,5+17+10,5+7).

- Giao thông trong khu vực đô thị:

Đường chính khu vực có các mặt cắt: 38m (5+6+16+6+5); 27m (6+15+6); 52m (8+10,5+15+10,5+8). Đường nội bộ có các mặt cắt: 17m (5+7+5), 16m (5+6+5).

- Hệ thống giao thông tĩnh: 06 Bãi đỗ xe tổng diện tích 2,8ha chiếm 3,00% tổng diện tích Phân khu I.

- Dự kiến sẽ xây dựng cầu vượt tại nút giao từ đường vành đai I vượt đường dẫn cầu Hàn.

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

- Hệ thống thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính thoát vào hệ thống mương cảnh quan và hồ điều hòa chảy từ Tây sang Đông và một phần ra tuyến cống hộp trên tuyến đường vành đai I đầu nối ra tuyến mương phía Bắc và cống qua đường cầu Hàn 3x(3,5x3)m sau đó thoát về tuyến mương hiện trạng và chảy về trạm bơm Đồ Hàn. Toàn bộ nước mưa được thu gom vào các tuyến cống D600-D1250 bố trí trên vỉa hè các tuyến đường nội bộ.

- Hệ thống thoát nước thải: Nước thải được thu gom từ các lô vào đường ống D300 qua 3 trạm bơm chuyển bậc thoát vào tuyến ống D800 về trạm xử lý nước thải công suất dự kiến giai đoạn 1: 2.500m³/ng.đ, xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

d) Cấp nước: Nguồn nước dự kiến đầu nối từ đường cầu Hàn vào khu đô thị từ nguồn cấp nước thành phố Hải Dương. Điều chỉnh tăng tổng nhu cầu dùng nước khoảng 3.835 m³/ng.đ. Đầu nối từ đường ống truyền dẫn Φ400 trên đường cầu Hàn vào mạng lưới đường ống phân phối Φ110-Φ225 cấp nước đến các lô đất qua mạng lưới dịch vụ Φ50-Φ63. Bố trí các họng cứu hỏa trên mạng lưới đường ống >Φ110 đảm bảo khoảng cách theo quy định.

e/ Cấp điện: Nguồn điện dự kiến đầu nối vào đường dây 35kv lộ 377-E81. Điều chỉnh tăng tổng nhu cầu phụ tải khoảng 10.048KVA. Thiết kế mạng lưới cấp điện đi ngầm. Điều chỉnh vị trí một số trạm điện, xây mới 10 trạm biến áp cấp điện đến từng lô đất.

Đường điện 110kv đi qua dự án giữ nguyên với hành lang cây xanh cách ly đảm bảo theo quy định. Đường dây 35kv hiện có đoạn chạy qua dự án được di chuyển theo dải phân cách đường và vỉa hè các tuyến đường quy hoạch.

f) Thông tin liên lạc: Quy hoạch các tuyến cáp ngầm gốc đến các tủ cáp trong khu vực quy hoạch.

g) Vệ sinh môi trường:

- Đánh giá tác động và đề xuất biện pháp giảm thiểu tác động môi trường.
- Rác thải sinh hoạt được thu gom và chuyển đi trong ngày.

* Nội dung quy hoạch và các chỉ tiêu chi tiết tại Thuyết minh và bản vẽ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 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 đô thị mới Bắc cầu Hàn (phân khu 1), tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần tư vấn Licogi lập, Sở Xây dựng thẩm định kèm theo.

IV. Các nội dung khác

- Khi lập và thực hiện đầu tư Dự án xây dựng khu dân cư đô thị cần nghiên cứu kỹ, chi tiết các điểm đầu nối giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận để đảm bảo kết nối đồng bộ và phù hợp.

- Các lô đất Dịch vụ thương mại, Công trình công cộng, Trường học, Nhà ở xã hội phải được lập Quy hoạch tổng mặt bằng và dự án cụ thể, phù hợp theo chức năng sử dụng và chỉ tiêu quy hoạch của từng lô đất theo quy hoạch, trình duyệt trước khi thực hiện đầu tư.

Điều 2. Giao cho UBND thành phố Hải Dương, UBND huyện Nam Sách phối hợp với Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng thời gian theo quy định; Thực hiện việc cắm mốc, 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; Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Dương; Chủ tịch UBND thành phố Hải Dương, Chủ tịch UBND huyện Nam Sách; Chủ tịch UBND xã Thượng Đạ (thành phố Hải Dương) và Chủ tịch UBND xã Minh Tân (huyện Nam Sách) và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh Nguyễn Anh Cường;
- Công ty cổ phần tư vấn Licogi;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh Vũ Đức Chén;
- Lưu: VT, Minh (20b).



Nguyễn Dương Thái