

Số: 3116/QĐ-UBND

Hải Dương, ngày 09 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers)

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 136/TTr-SXD ngày 03/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers) (Hồ sơ do Văn phòng tư vấn và chuyển giao công nghệ xây dựng - Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội lập, UBND thành phố Hải Dương thỏa thuận, Sở Xây dựng thẩm định trình phê duyệt) với các nội dung chính sau:

I. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

1. Hồ sơ:

- Tên hồ sơ: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers).
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương.
- Đơn vị tư vấn: Văn phòng tư vấn và chuyển giao công nghệ xây dựng - Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.
- Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch gồm: 22 bản vẽ quy hoạch, thuyết minh quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và văn bản kèm theo.

2. Vị trí, quy mô:

Vị trí khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc địa phận phường Ngọc Châu và phường Hải Tân, thành phố Hải Dương; vị trí các phía tiếp giáp:

- Phía Bắc giáp Khu đô thị mới phía Đông, Âu thuyền sông Sặt;
- Phía Nam giáp đường tỉnh 391;
- Phía Đông giáp đê, sông Thái Bình;
- Phía Tây giáp Khu đô thị mới phía Đông, Khu du lịch sinh thái Hà Hải và dân cư các phường Ngọc Châu, Hải Tân, thành phố Hải Dương.



Quy mô tổng diện tích khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt 109,1185ha (không bao gồm diện tích mặt nước sông Bắc Hưng Hải và diện tích đất Ban quản lý công trình thủy lợi hiện trạng); Trong đó:

- + Diện tích đất quy hoạch trong ranh giới Khu đô thị: 89,8371ha;
- + Diện tích nghiên cứu vùng phụ cận và kết nối hạ tầng: 19,2814ha.

Dự kiến quy mô dân số khu đô thị sau điều chỉnh giảm từ 17.500 người xuống còn: 16.800 người.

3. Nội dung, cơ cấu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Cụ thể hóa Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers) đã phê duyệt.

Quy hoạch phân thành 4 phân khu vực theo như quy hoạch đã duyệt, các nội dung quy hoạch trong phân khu 1 và phân khu 2 cơ bản giữ nguyên; Điều chỉnh một số vị trí trong khu vực phân khu 3 và phân khu 4, cụ thể:

- Điều chỉnh vị trí đất giáo dục lô GD-01 từ phía Tây (giáp tuyến đường đường trục chính đô thị) sang phía Đông Nam (vào vị trí quy hoạch cũ các lô đất ở biệt thự TT4-BT-20 đến TT4-BT-23) giáp lô đất hạ tầng kỹ thuật và mương nước hiện có; Lô đất ở biệt thự TT4-BT-18, TT4-BT-19 điều chỉnh thành các lô đất nhà ở liền kề. Vị trí đất giáo dục cũ được điều chỉnh bổ sung hệ thống giao thông nội bộ và quy hoạch sang thành đất nhà phố kinh doanh và nhà ở liền kề. Đất nhà phố kinh doanh (từ TT4-KD-20 đến TT4-KD-29) điều chỉnh giao thông nội bộ và bổ sung đất nhà ở liền kề.

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất các lô nhà phố kinh doanh từ TT4-KD-15 đến TT4-KD-19 chuyển sang thành đất dịch vụ thương mại (TM4-02) và đất cây xanh quảng trường (CX4-25).

- Điều chỉnh đất ở chung cư trung tầng (TRT2-04 và 1 phần của TRT2-05) sang thành đất nhà phố thương mại (từ lô TT2-KD-02 đến TT2-KD-05).

- Điều chỉnh số tầng cao đất ở nhà phố kinh doanh lô TT1-KD33 và TT1-KD34 từ 10 tầng xuống 6 tầng. Điều chỉnh lại vị trí các lô đất cây xanh xen giữa các lô đất ở.

- Tổ chức lại hệ thống giao thông phân khu 3: dịch chuyển vị trí tuyến đường phân khu và cầu cảnh quan qua hồ lên phía Bắc; điều chỉnh một số đường giao thông nội bộ trong khu vực phân khu 3, tổ chức lại các khu nhà ở liền kề, nhà phố thương mại và nhà ở biệt thự; dịch chuyển vị trí nhà ở chung cư cao tầng (CT3-01) vào trung tâm phân khu 3 và giảm quy mô đất thương mại dịch vụ (TM3-01) tạo cảnh quan khu trung tâm cho khu vực.

- Điều chỉnh hệ thống kỹ thuật, đường dây đường ống theo điều chỉnh cục bộ các lô đất và hệ thống giao thông điều chỉnh cục bộ. Các mặt cắt đường giao thông cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt.

- Điều chỉnh cập nhật phương án thiết kế cầu Lạc Long (cầu chữ Y), điều chỉnh khu vực nút giao cầu Hải Tân, tuyến đường Bùi Thị Xuân và đường Lạc Long Quân. Diện tích nghiên cứu vùng phụ cận và kết nối hạ tầng kỹ thuật giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt.

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết chia lô làm thay đổi diện tích một số ô đất ở trong các lô ở liền kề TT1-LK01; TT1-LK02; TT1-LK03; TT1-LK05; TT1-LK06; TT1-KD35; TT1-KD36A và TT1-KD336B (chi tiết theo bản vẽ quy hoạch chia lô).

- Thiết kế đô thị điều chỉnh chiến lược xây dựng hình ảnh đô thị với các công trình điểm nhấn phía Bắc, phía Nam và khu trung tâm gần công viên hồ nước, tạo sức hút về du lịch, dịch vụ, nghệ thuật và giải trí.

Bảng Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Số TT	Loại đất	Quy hoạch đã phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A	Trong ranh giới Khu đô thị	898.371	100	898.371	100	0
1	Đất công cộng (khu hành chính)	4.000	0.45	4.000	0.45	0
2	Đất công trình sự nghiệp (trường học)	20.057	2.23	20.066	2.23	+9
3	Đất thương mại, dịch vụ	50.416	5.61	47.938	5.35	-2.478
3.1	Đất thương mại dịch vụ	22.213		19.735		-2.478
3.2	Nhà câu lạc bộ	26.137		26.137		0
3.3	Công trình hỗn hợp (DV, nhà trẻ)	2.066		2.066		0
4	Đất ở	350.407	39.00	348.700	38.81	-1.707
4.1	Nhà ở biệt thự	125.771		82.926		-42.845
4.2	Nhà phố kinh doanh	97.486		110.222		+12.736
4.3	Nhà ở liền kề	40.532		69.611		+29.079
4.4	Nhà Chung cư trung tầng	18.985		15.250		-3.735
4.5	Nhà Chung cư cao tầng	5.085		8.145		+3.060
4.6	Nhà ở xã hội	62.548		62.546		-2
5	Đất cây xanh, công viên mặt nước, kênh ven biên, bãi đỗ xe	183.720	20.45	185.156	20.68	+1.436
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	289.771	32.26	292.511	32.48	+2.740
6.1	Đất giao thông	281.682		283.951		+2.269
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	8.089		8.560		+471
B	Ngoài ranh giới Khu đô thị (Diện tích nghiên cứu vùng phụ cận và kết nối hạ tầng kỹ thuật)	192.814		192.814		0

1	Đất Nhà ở xã hội (tái định cư)	10.668		10.668		0
1.1	Đất Nhà ở xã hội 1 (tái định cư 1)	4.980		4.980		0
1.2	Đất Nhà ở xã hội 2 (tái định cư 2)	2.970		2.970		0
1.3	Đất Nhà ở xã hội 3 (tái định cư 3)	2.718		2.718		0
2	Đất thủy lợi	66.585		66.585		0
2.1	Đất hành lang	27.424		27.424		0
2.2	Đất cây xanh hành lang	656		656		0
2.3	Đất mặt nước kênh hiện trạng	3.079		3.079		0
2.4	Đất đường đê, chân đê và đường giao thông cải tạo chỉnh trang dọc đê sông Thái Bình	35.426		35.426		0
3	Đất giao thông hiện trạng, cải tạo chỉnh trang	115.561		115.561		0
3.1	Đất nút giao phía Bắc cầu Hải Tân và đường Bùi Thị Xuân	48.182		48.182		0
3.2	Đất nút giao phía Nam cầu Hải Tân và đường Lạc Long Quân	49.156		49.156		0
3.3	Đất đường Yết Kiêu và nút giao phía Nam	18.223		18.223		0
Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		1.091.185		1.091.185		0

Các nội dung khác cơ bản giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers), thành phố Hải Dương đã phê duyệt.

* Nội dung quy hoạch và các chỉ tiêu chi tiết tại hồ sơ Thuyết minh và Bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers) kèm theo.

II. Quy định quản lý theo đề án quy hoạch:

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý theo đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers) do Văn phòng tư vấn và chuyển giao công nghệ xây dựng - Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội lập, UBND thành phố Hải Dương thỏa thuận, Sở Xây dựng thẩm định kèm theo.

III. Nội dung liên quan:

1. Chủ đầu tư dự án phải thực hiện việc điều chỉnh bổ sung Dự án đầu tư và các hồ sơ pháp lý liên quan cho phù hợp theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch Khu đô thị trên và thực hiện tính toán bổ sung phương án tài chính và nghĩa vụ tài chính Chủ đầu tư Dự án nộp sau điều chỉnh tại thời điểm hiện nay, trên nguyên tắc: Chủ đầu tư phải nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước nếu việc điều

chính làm tăng giá trị thu nghĩa vụ tài chính của Dự án, nếu làm giảm giá trị thu nghĩa vụ tài chính của Dự án thì không hoàn trả Chủ đầu tư.

2. Về các nội dung liên quan đến phạm vi bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đề điều: Thực hiện theo nội dung Công văn số 3385/UBND-VP ngày 23/12/2016 của UBND tỉnh Hải Dương *V/v thỏa thuận xây dựng cầu vượt sông Bắc Hưng Hải, cải tạo chỉnh trang mặt đường đê và đường chân đê hữu sông Thái Bình tại khu vực Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers), thành phố Hải Dương* sau khi được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chấp thuận, và theo các ý kiến tham gia, thỏa thuận của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải.

3. Khi thực hiện đầu tư Dự án xây dựng khu đô thị cần nghiên cứu kỹ, chi tiết các điểm đầu nối 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.

Điều 2. Giao cho UBND thành phố Hải Dương phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt đảm bảo 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; Chủ tịch UBND thành phố Hải Dương, Chủ tịch UBND phường Ngọc Châu, phường Hải Tân (thành phố Hải Dương); Công ty cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *enel*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh Nguyễn Anh Cường;
- Lãnh đạo VP UBND Vũ Đức Chén;
- Văn phòng tư vấn và chuyên gia công nghệ xây dựng - Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội;
- Lưu: VT, Minh (20b). /

CHỦ TỊCH



Nguyễn Dương Thái

