

Số: /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu 1A (Điều chỉnh phân khu khu vực
phường Việt Hòa), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 339/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của UBND thành phố Hải Dương tại Tờ trình số 101/TTr-UBND ngày 22/5/2025; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2268/BC-SXD ngày 06/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu 1A (Điều chỉnh phân khu khu

vực phường Việt Hòa), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000 với những nội dung chính sau:

I. Hồ sơ:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu 1A (Điều chỉnh phân khu khu vực phường Việt Hòa), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Hải Dương.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần tư vấn & thiết kế kiến trúc Việt Nam.

4. Hồ sơ: Gồm 13 Bản vẽ quy hoạch và các bản vẽ thiết kế đô thị, thuyết minh, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, Dự thảo Quyết định phê duyệt và các văn bản liên quan kèm theo.

II. Nội dung quy hoạch

1. Vị trí, quy mô quy hoạch

1.1. Khu vực nghiên cứu quy hoạch phân khu 1A nằm trên địa giới hành chính phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương. Ranh giới quy hoạch có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đê sông Thái Bình.
- Phía Nam giáp đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, phường Tứ Minh;
- Phía Đông giáp phường Cẩm Thượng;
- Phía Tây giáp huyện Cẩm Giàng và Công ty TNHH Fond Việt Nam.

1.2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 574,43ha;

(Điều chỉnh ranh giới, tăng quy mô quy hoạch so với nhiệm vụ quy hoạch phân khu được duyệt khoảng 4,43ha (tăng dưới 5%) theo diện tích ranh giới diện tích tự nhiên phường Việt Hòa, đảm bảo phù hợp với định hướng theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040 đã duyệt và nhu cầu phát triển của khu vực).

1.3. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: Khoảng 27.500 người.

(Ranh giới, quy mô quy hoạch cơ bản phù hợp với định hướng theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040 đã duyệt và nhu cầu phát triển của khu vực).

2. Sự cần thiết, mục tiêu quy hoạch

2.1. Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040 được phê duyệt và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hải Dương. Xác định theo quy hoạch chung là khu vực phát triển đô thị mới - cửa ngõ phía Tây Nam của thành phố Hải Dương.

2.2. Rà soát quy hoạch phân khu đã phê duyệt với Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố, xác định các yêu cầu, định hướng chính của quy hoạch chung tại khu vực lập quy hoạch.

2.3. Định hướng cải tạo chỉnh trang khu vực hiện hữu, cảnh quan tự nhiên gắn với xây dựng các khu chức năng mới, tạo không gian công cộng, cây xanh mặt nước, dịch vụ nâng cao chất lượng sống, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chung và với các khu vực lân cận xung quanh.

2.4. Định hướng quy hoạch xây dựng: Khu đô thị mới gắn với dịch vụ, thương mại, công nghiệp. Khai thác lợi thế vị trí cửa ngõ phía Tây của thành phố, lợi thế giao thông đường bộ giáp Quốc lộ 5, kết nối kinh tế, thương mại, dịch vụ, công nghiệp với các địa bàn lân cận; đẩy nhanh phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội khu vực; nhằm cải thiện, nâng cao chất lượng môi trường sống của người dân trong khu vực; hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu, cụm công nghiệp đáp ứng hoạt động sản xuất.

2.5. Tạo thành một khu đa chức năng đáp ứng nhu cầu sống và làm việc của cư dân trong khu vực. Tạo một điểm hấp dẫn mới với nhiều phân khúc tiện nghi, thu hút cư dân đến sinh sống tại khu vực.

2.6. Làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết, kiểm soát phát triển và quản lý đô thị.

3. Tính chất khu vực

Là khu vực cửa ngõ phía Tây Bắc với các chức năng phát triển công nghiệp, dịch vụ, đô thị, logistic, đầu mối giao thông đường bộ, đường sắt (bến xe, nhà ga) đan xen với dân cư hiện hữu. Hoàn thiện hạ tầng, phát triển khu, cụm công nghiệp, thu hút hoạt động với mô hình công nghiệp xanh, công nghiệp công nghệ cao và di chuyển các doanh nghiệp gây ô nhiễm môi trường trong nội thành ra vị trí cụm công nghiệp mới Tây Việt Hòa. Khai thác lợi thế giao thông phát triển công nghiệp, dịch vụ thương mại, gắn với phát triển dịch vụ nhà ở và các tiện ích đô thị.

4. Các nội dung quy hoạch chính

4.1. Tổ chức không gian, cảnh quan, kiến trúc

Định hướng tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp các định hướng theo quy hoạch chung thành phố Hải Dương đã duyệt. Kế thừa và cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu thuộc phường Việt Hòa, rà soát bổ sung một số chỉ tiêu quy hoạch để phù hợp yêu cầu phát triển của địa phương; khớp nối dân cư hiện trạng với khu vực dự án đang hình thành, khu vực định hướng phát triển quy hoạch mới.

Khu vực quy hoạch được phân chia thành 04 khu chức năng chính (mỗi khu tương đương cấp đơn vị ở hoặc khu chức năng khác):

STT	Khu quy hoạch	Diện tích (ha)	Dân số (người)
	Tổng diện tích phân khu 1A	574,43	27.500
1	Khu 1A-1	196,69	13.708
2	Khu 1A-2	208,76	9.998
3	Khu 1A-3	58,91	3.794
4	Phân khu chức năng công nghiệp 1A-CN	110,07	

a) Khu 1A-1:

- Phạm vi: Thuộc phía Bắc tuyến đường sắt, Quốc lộ 5 và phía Đông đường trục chính Bắc Nam.

- Chức năng chính: Khu vực phát triển đô thị - dịch vụ du lịch, nông nghiệp sinh thái, khu ở hiện có và khu trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa của khu vực.

- Định hướng quy hoạch chính:

+ Giữ nguyên khu vực trung tâm hành chính (gồm các công trình hành chính, công cộng, cây xanh thể dục thể thao trung tâm của phân khu) theo quy hoạch được duyệt. Cập nhật các quy hoạch chi tiết, dự án đã, đang đầu tư xây dựng (như khu dân cư Nam Cầu Hàn, khu dân cư Nam Việt Hòa, Khu dân cư Đồng Niên, Khu chung cư và nhà ở phường Việt Hòa); cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, khớp nối dân cư hiện trạng với khu vực phát triển mới.

+ Bổ sung, cập nhật các nhóm nhà ở mới (gồm nhà ở thương mại và nhà ở xã hội) thuộc các dự án đang triển khai. Điều chỉnh quy mô lô đất hỗn hợp (không có chức năng ở), đất trường THPT, bổ sung đất cây xanh công cộng đô thị, đất thể dục thể thao, công cộng dịch vụ thương mại, bến xe khách theo quy hoạch chung thành phố. Quy hoạch 01 lô đất ở mới giáp đường Hoàng Ngân xen kẽ trong khu dân cư.

+ Rà soát diện tích các công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở trong các quy hoạch chi tiết, dự án đang triển khai đảm bảo bán kính phục vụ và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất. Bố trí các điểm đỗ xe phục vụ nhu cầu sử dụng.

+ Duy trì quỹ đất sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản ở phía Bắc định hướng phát triển theo hướng nông nghiệp hữu cơ, ứng dụng công nghệ cao, kết hợp quy hoạch mới 01 khu dịch vụ du lịch để khai thác, phục vụ du lịch trải nghiệm gắn với nông nghiệp.

b) Khu 1A-2:

- Phạm vi ranh giới: Thuộc phía Bắc tuyến đường sắt và phía Tây đường trục chính Bắc Nam.

- Chức năng chính: Khu vực phát triển đô thị - dịch vụ du lịch, công nghiệp, nông nghiệp sinh thái và khu ở hiện có.

- Định hướng quy hoạch chính:

+ Khu vực phía Nam: Giữ nguyên quỹ đất dịch vụ mới theo quy hoạch phân khu đã duyệt, điều chỉnh đất dự trữ phát triển, bãi đỗ xe sang đất công viên cây xanh đô thị (theo quy hoạch chung thành phố); điều chỉnh đất hỗn hợp sang các lô đất công cộng cấp đơn vị ở để bổ sung quỹ đất giáo dục mới (03 cấp mầm non, tiểu học, THCS), văn hóa, thể thao, bố trí các điểm đỗ xe phục vụ nhu cầu sử dụng.

+ Bổ sung, cập nhật quy hoạch nhóm nhà ở mới, gồm: Một số nhóm nhà ở, nhà ở xã hội thuộc dự án (khu dân cư phía Đông Tân Dân, khu dân cư Nam Phố Vãn, khu dân cư số 3 Việt Hòa, khu dân cư phía Bắc Phố Vãn). Rà soát diện tích các công trình hạ tầng xã hội, vườn hoa cây xanh, mặt nước cấp đơn vị ở trong các quy hoạch chi tiết, dự án đang triển khai đảm bảo bán kính phục vụ và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

+ Khu vực phía Tây: Điều chỉnh đất sản xuất công nghiệp, kho bãi quy hoạch không bố trí quỹ đất ga, hạ tầng kỹ thuật, mở rộng cụm công nghiệp phía Tây Việt Hòa; quy hoạch đất công nghiệp mới phía Tây Bắc kết hợp cảng Tiên Kiêu phát triển khu vực Logistic.

+ Duy trì quỹ đất sản xuất nông nghiệp phía Bắc, định hướng phát triển theo hướng nông nghiệp hữu cơ, ứng dụng công nghệ cao, kết hợp với khu trung tâm, công viên cây xanh, mặt nước để khai thác, phục vụ du lịch gắn với nông nghiệp.

c) Khu 1A-3:

- Phạm vi ranh giới: thuộc phía Nam Quốc lộ 5.

- Chức năng chính: Dân cư phát triển mới kết hợp dân cư hiện hữu.

- Định hướng tổ chức không gian:

+ Cập nhật quy hoạch nhóm nhà ở mới, gồm: Một số nhóm nhà ở thuộc dự án (khu dân cư phía Bắc đường Nguyễn Lương Bằng, khu dân cư Việt Hòa – Thanh Bình); Quy hoạch khu dịch vụ thương mại giữa giáp Quốc lộ 5, đường Nguyễn Lương Bằng... theo định hướng quy hoạch chung.

+ Giữ nguyên đất cây xanh chuyên dụng (khu vực nút giao Đồng Niên), thực hiện trồng cây được liệt kê theo đề án/dự án riêng của tỉnh. Quy hoạch mới khu công viên cây xanh đô thị phía Đông (chuyển đổi doanh nghiệp hiện trạng).

+ Quy hoạch quỹ đất cây xanh hành lang giao thông (giáp vòng xuyên từ Quốc lộ 5 vào Nguyễn Lương Bằng) thay thế một phần khu dân cư số 8 hiện hữu nhằm đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật và hệ thống giao thông đối ngoại.

d) Khu 1A-CN:

- Phạm vi ranh giới: Thuộc phía Nam đường Sắt và phía Bắc Quốc lộ 5.

- Chức năng chính: Trung tâm sản xuất công nghiệp, kho vận Logistic.

- Định hướng tổ chức không gian:

+ Giữ nguyên công trình cơ quan hiện trạng (Trạm đăng kiểm, LHTC Hữu nghị Hải Dương, chi cục Hải quan); giữ lại và không tác động đến các vùng công nghiệp hiện hữu cập nhật các dự án đã, đang đầu tư xây dựng (KCN kỹ thuật cao An Phát, CCN Việt Hòa...).

+ Quy hoạch quỹ đất xen kẹp 2 bên trục đường chính Đông Tây đoạn giáp CCN Việt Hòa thành dải cây xanh cách ly và đất công nghiệp mới.

e) Kiểm soát tầng cao, không gian ngầm:

- Số tầng cao công trình cụ thể được xem xét, tính toán, xác định ở bước lập quy hoạch chi tiết đô thị hoặc lập đề xuất chủ trương đầu tư, lập báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc dự án đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

- Được phép bố trí không gian ngầm, tầng hầm từ 01 đến 03 tầng hầm tùy theo từng vị trí, chức năng sử dụng đất cụ thể (đối với nhà ở riêng lẻ tối đa 01 tầng hầm). Việc xây dựng, sử dụng không gian ngầm, tầng hầm phải đảm bảo các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

f) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất phân khu 1A được phân theo 02 giai đoạn thực hiện đảm bảo sự phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040.

STT	Loại đất	QH đến năm 2030		QH đến năm 2040	
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
	Tổng diện tích đất	574.43	100.00	574.43	100.00
A	Đất xây dựng đô thị	492.43	85.72	522.04	90.88
1	Đất nhóm nhà ở	114.25	19.89	134.41	23.40
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	85.33	14.85	85.33	14.85
1.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	28.92	5.03	49.08	8.54
2	Đất Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (không có chức năng ở)	3.01	0.52	3.01	0.52
3	Đất y tế	6.06	1.05	6.06	1.05
3.1	Đất y tế (cấp đô thị)	5.90	1.03	5.90	1.03
3.2	Đất y tế (cấp đơn vị ở - trạm y tế)	0.16	0.03	0.16	0.03
4	Đất văn hóa (cấp đơn vị ở)	2.18	0.38	2.34	0.41
5	Đất thể dục thể thao	4.46	0.78	4.87	0.85
5.1	Đất thể dục thể thao (cấp đô thị)	3.03	0.53	3.03	0.53

STT	Loại đất	QH đến năm 2030		QH đến năm 2040	
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
5.2	<i>Đất thể dục thể thao (cấp đơn vị ở)</i>	1.43	0.25	1.84	0.32
6	Đất giáo dục	8.28	1.44	8.28	1.44
6.1	<i>Đất giáo dục cấp đô thị (THPT)</i>	1.97	0.34	1.97	0.34
6.2	<i>Đất giáo dục cấp đơn vị ở</i>	6.31	1.10	6.31	1.10
	Trường Mầm non	2.33	0.41	2.33	0.41
	Trường Tiểu học	1.70	0.30	1.70	0.30
	Trường THCS	1.71	0.30	1.71	0.30
	Trường Liên cấp Mầm non, Tiểu học	0.57	0.10	0.57	0.10
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	15.36	2.67	29.99	5.22
7.1	<i>Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</i>	10.83	1.89	18.30	3.19
7.2	<i>Cây xanh sử dụng công cộng cấp DVO</i>	4.53	0.79	11.69	2.04
8	Đất cây xanh chuyên dụng	23.10	4.02	23.10	4.02
9	Đất cơ quan, trụ sở	9.64	1.68	9.64	1.68
10	Đất dịch vụ	13.04	2.27	18.69	3.25
10.1	<i>Khu thương mại dịch vụ cấp đô thị</i>	11.75	2.05	16.40	2.86
10.2	<i>Khu thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở</i>	1.29	0.22	2.29	0.40
11	Đất dịch vụ du lịch	6.74	1.17	6.74	1.17
12	Đất di tích, tôn giáo	2.13	0.37	2.13	0.37
13	An ninh	0.31	0.05	0.31	0.05
14	Đất giao thông	105.70	18.40	105.70	18.40
14.1	<i>Đường giao thông đối ngoại</i>	57.97	10.09	57.97	10.09
14.2	<i>Đường giao thông phân khu vực</i>	47.73	8.31	47.73	8.31
15	Đất bãi đỗ xe	4.03	0.70	4.70	0.82
16	Đất nghĩa trang	3.46	0.60	3.46	0.60
17	Đất HTKT	4.14	0.72	4.19	0.73
18	Đất công nghiệp	166.54	28.99	154.42	26.88
B	Đất khu chức năng khác	82.00	14.28	52.39	9.12
1	Sản xuất nông nghiệp	59.12	10.29	29.92	5.21
2	Nuôi trồng thủy sản	19.90	3.46	19.49	3.39
3	Ao, hồ, đầm	1.81	0.32	1.81	0.32
4	Sông, suối, kênh, rạch	1.17	0.20	1.17	0.20

*** Ghi chú:**

- Ranh giới các ô đất trong quy hoạch phân khu 4B được xác định trên cơ sở bản

đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2000, độ chính xác có hạn chế nhất định; vị trí các lô đất chức năng được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết, đề xuất dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư xây dựng, trên cơ sở tuân thủ các khống chế và quy định tại đồ án quy hoạch phân khu đô thị; đảm bảo phù hợp Quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành.

- Khi triển khai các quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư ở các bước tiếp theo cần xem xét cụ thể các nội dung về nguồn gốc, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất...

- Đối với các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt, đã hoặc đang triển khai xây dựng, phù hợp với quy hoạch phân khu thì tiếp tục được thực hiện theo nội dung đã được phê duyệt. Các quy hoạch, dự án chưa triển khai xây dựng cần rà soát, kiểm tra cụ thể, không phù hợp với quy hoạch phân khu thì điều chỉnh cho phù hợp quy hoạch phân khu được duyệt.

- Trong bước lập quy hoạch chi tiết đô thị, lập các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, phát triển nhà ở trong phạm vi quy hoạch phân khu cần xác định cụ thể, ưu tiên phát triển nhà ở dạng chung cư. Trong các lô đất công trình hỗn hợp, tỷ lệ đất ở tối đa 15% diện tích đất hoặc diện tích sàn xây dựng.

4.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: khống chế cốt cao độ khu vực quy hoạch từ +3,20m ÷ +4,05m; Cao độ cụ thể được xác định ở bước lập quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc dự án đầu tư đảm bảo đồng bộ với khu vực lân cận. Tại các khu vực tiếp giáp, đầu nối với đường giao thông và dân cư hiện hữu sẽ thực hiện thiết kế san nền, vuốt nối giao thông đảm bảo đồng bộ với cao độ hiện trạng.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại (các đường trục chính đô thị, đường chính đô thị): Quốc lộ 5 lộ giới 82m; Đường sắt Hà Nội – Hải Phòng có quy mô 46,5m và 54,0m.

- Các tuyến giao thông đối nội:

+ Đường liên khu vực: đường Phố Vãn lộ giới 22m; đường Nguyễn Thị Duệ 20,5m; đường trục chính Bắc Nam từ đường Nguyễn Lương Bằng lên đê sông Thái Bình và đường chân đê đoạn qua phân khu phường Việt Hòa có lộ giới 45m.

+ Đường khu vực: gồm các tuyến đường có lộ giới 13,5m, 17,5m, 20,5m, 27,4m, 28m và 30,0m.

+ Đường phân khu vực: gồm các tuyến đường có lộ giới từ 11,5m ÷ 20,5m.

***Ghi chú:**

- *Hướng tuyến, vị trí, quy mô, mặt cắt cụ thể của các tuyến đường giao thông chính sẽ được xác định cụ thể ở bước lập quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc lập, phê duyệt chủ trương đầu tư, dự án đầu tư, thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định liên quan phù hợp cho từng đoạn tuyến theo hiện trạng khu vực đi qua để đảm bảo tính khả thi thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.*

- *Các tuyến đường nội bộ: Đối với khu vực đã có quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt, chấp thuận, thực hiện theo hồ sơ đã được phê duyệt, chấp thuận; Đối với khu vực dân cư hiện hữu, thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo đồ án quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo theo quy định.*

- *Đối với đường gom các tuyến tỉnh lộ: Được định hướng quy hoạch 2 bên đường theo quy định chuyên ngành. Vị trí, quy mô được xác định cụ thể ở bước chấp thuận, phê duyệt chủ trương đầu tư, dự án đầu tư. Trong trường hợp khi qua khu dân cư hiện trạng mà không còn quỹ đất, khó khăn về mặt bằng, có thể xem xét bố trí đường gom nằm một phần trong hành lang an toàn đường bộ, tuy nhiên phải được cơ quan quản lý có thẩm quyền thỏa thuận, thống nhất theo quy định.*

- *Nút giao thông: Tại các nút giao thông giao cắt giữa các tuyến đường đối ngoại, trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực khi cần thiết có thể bố trí nút giao thông khác mức (hầm đường bộ, cầu vượt dân sinh, cảnh quan...) để đảm bảo nhu cầu sử dụng, an toàn giao thông, tránh ùn tắc, tạo cảnh quan kiến trúc. Vị trí, phương án cụ thể được xem xét ở bước lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng...*

- Bãi đỗ xe:

+ *Bố trí một số bãi đỗ xe với bán kính phục vụ từ 400m ÷ 500m.*

+ *Các khu chức năng đô thị xây dựng mới, trong bước lập quy hoạch chi tiết phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của khu vực lập quy hoạch, đảm bảo chỉ tiêu đỗ xe tối thiểu 2,5m²/người.*

- *Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:*

+ *Thực hiện theo bản vẽ, thuyết minh quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo phù hợp quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành.*

+ *Đối với chỉ giới xây dựng không gian ngầm, công trình ngầm: Tối đa trùng chỉ giới đường đỏ.*

+ *Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến đường nội bộ được xác định theo các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư được duyệt.*

+ *Trong phạm vi khoảng lùi xây dựng chỉ bố trí bồn hoa, cây xanh (bồn hoa không cao quá 0,5m); lối vào, sân đường giao thông (không bao gồm đường dốc lên bãi đỗ xe trong các tòa nhà - nếu có); công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm.*

c) Thoát nước mặt:

- Hệ thống sử dụng cống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới thoát nước mưa được chia thành nhiều lưu vực nhỏ và xả ra các nguồn tiếp nhận gần nhất để giảm khẩu độ cống và chiều sâu chôn cống.

+ Lưu vực 1: Phía Bắc đường sắt Hà Nội - Hải Phòng. Được thu gom theo hướng từ Tây sang Đông, ra kênh hiện trạng phía Đông thoát ra trạm bơm Đồng Niên và bơm ra sông Thái Bình.

+ Lưu vực 2: Phía Nam đường sắt Hà Nội - Hải Phòng. Được thu gom theo hướng từ Tây sang Đông vào kênh T1 chảy ra sông Sắt.

- Khu vực hiện trạng cải tạo sử dụng mương nắp đan, cống, rãnh và đầu nối vào hệ thống thoát nước chung. Khu vực xây mới sử dụng hệ thống cống tròn BTCT D600÷D1000 và hệ thống cống hộp, được đi ngầm dưới vỉa hè, lòng đường (hiện hữu, quy hoạch mới), cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

Hướng thoát nước, vị trí cống, kích thước cống trên bản đồ quy hoạch có tính chất định hướng, được xác định cụ thể ở các bước lập quy hoạch chi tiết (nếu có), lập chủ trương đầu tư hoặc thiết kế xây dựng đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan và thực tế triển khai.

d) Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải theo định hướng quy hoạch chung, nước thải sinh hoạt được gom về về trạm xử lý số 4 theo Quy hoạch chung thành phố (công suất 12.000m³/ngđ) xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Nước thải công nghiệp được xử lý riêng cho từng khu, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất hoặc nhà máy xí nghiệp theo dự án riêng.

Khi trạm xử lý nước thải của phân khu chưa được đầu tư xây dựng, trong từng quy hoạch, dự án cụ thể (khu đô thị, khu dịch vụ...) có thể nghiên cứu, bố trí trạm xử lý nước thải riêng để đảm bảo quy định pháp luật về môi trường; công suất cụ thể các trạm xử lý nước thải sẽ được tính toán, xác định theo dự án riêng đảm bảo đáp ứng nhu cầu xử lý và phù hợp với giai đoạn đầu tư, công nghệ lựa chọn áp dụng.

- Hệ thống đường cống thoát nước sử dụng cống tròn được đi ngầm trên vỉa hè, lòng đường (hiện hữu, quy hoạch mới), cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật...

Hướng thoát nước, vị trí cống, kích thước cống, trạm bơm chuyển bậc... trên bản đồ quy hoạch có tính chất định hướng, được xác định cụ thể ở các bước lập quy hoạch chi tiết (nếu có), lập chủ trương đầu tư hoặc thiết kế xây dựng đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan và thực tế triển khai.

e) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 14.500m³/ng.đ (có thể thay đổi theo thực tế nhu cầu dùng nước sinh hoạt, sản xuất theo từng khu vực, dự án cụ thể). Nguồn cấp nước cho khu vực được lấy từ được lấy từ Nhà máy nước Việt Hòa, nhà máy nước Cẩm Thượng và hệ thống đường ống cấp nước truyền dẫn hiện

có, để đảm bảo an toàn cấp nước cho khu vực.

- Ống cấp nước được bố trí đi dưới vỉa hè, lòng đường các tuyến đường (hiện hữu, quy hoạch mới). Hệ thống ống cấp nước trên bản đồ có tính chất định hướng, vị trí ống, kích thước ống được xác định cụ thể ở các bước lập quy hoạch chi tiết (nếu có), lập chủ trương, dự án đầu tư hoặc thiết kế xây dựng.

f) Cấp điện, thông tin:

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực quy hoạch khoảng 74MVA.
- Nguồn điện được lấy từ lưới điện 22kV, 35kV hiện trạng chạy qua khu vực từ trạm điện 110kV Đồng Niên.

- Cập nhật chính xác hướng tuyến đường điện 110kV hiện có trong khu vực; Di chuyển đường điện: khi cần thiết, thực hiện di chuyển, cải tạo các tuyến đường dây 110kV, 35kV đi qua khu vực quy hoạch theo phương án thiết kế được cơ quan, đơn vị quản lý có thẩm quyền thỏa thuận ở các bước tiếp theo

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt và điện chiếu sáng quy hoạch mới đi ngầm.

- Số lượng, vị trí công suất các trạm biến áp, mạng lưới cấp điện được xác định ở các bước lập quy hoạch chi tiết (nếu có), lập chủ trương, dự án đầu tư hoặc thiết kế xây dựng và theo quy hoạch chuyên ngành điện được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Mạng lưới thông tin liên lạc: quy hoạch các tuyến cáp quang chính trên các tuyến đường quy hoạch. Vị trí các thủ cấp và mạng cáp được xác định ở các giai đoạn quy hoạch sau, thực hiện dự án đầu tư.

g) Rác thải: Bố trí các thùng thu gom rác và vận chuyển trong ngày trong ngày, đưa về khu xử lý rác thải tại xã Việt Hồng, huyện Thanh Hà để xử lý.

h) Nghĩa trang: Trong giai đoạn trước mắt tiếp tục duy trì và mở rộng mộ số nghĩa trang hiện có để phục vụ đáp ứng nhu cầu chôn cất của nhân dân, từng bước thực hiện đóng cửa, di dời theo định hướng chung của thành phố. Khuyến khích hình thức hỏa táng.

Các nghĩa trang hiện có sau khi đóng cửa, di dời theo định hướng quy hoạch sẽ chuyển đổi thành đất cây xanh, thể thao, công cộng...để cải tạo chỉnh trang đô thị. Tại khu vực các nghĩa trang (hiện hữu, mở rộng, quy hoạch mới), phải bố trí dải cây xanh cách ly bao quanh nghĩa trang đảm bảo cảnh quan, vệ sinh môi trường.

i) Giải pháp bảo vệ môi trường:

Các dự án đầu tư xây dựng trong quy hoạch phân khu khi được triển khai xây dựng sẽ được thực hiện đánh giá môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu quy hoạch trong đồ án quy hoạch phân khu là chỉ tiêu tối đa. Khi tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch chi tiết đô thị, lập các dự án đầu tư xây dựng cần tính toán, đề xuất các chỉ tiêu

quy hoạch không vượt quá quy hoạch phân khu được phê duyệt và đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn khác có liên quan.

4.3. Các chương trình và dự án ưu tiên đầu tư (đợt đầu đến năm 2030)

- Lập quy hoạch chi tiết, thực hiện các dự án khu dân cư, khu đô thị mới, các khu đất dịch vụ thương mại, công cộng, công viên cây xanh, văn hóa, giáo dục theo quy hoạch phân khu và pháp luật liên quan.

- Đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các dự án Khu dân cư, Khu đô thị, dự án phát triển hạ tầng đã phê duyệt trong khu vực...

4.4. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch do Công ty Cổ phần tư vấn & thiết kế kiến trúc Việt Nam lập, Sở Xây dựng thẩm định kèm theo.

(Chi tiết theo hồ sơ quy hoạch kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Hải Dương, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về: Trình tự, thủ tục, kết quả lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch; trình tự tổ chức lấy kiến, nội dung, thành phần lấy ý kiến và tổng hợp, báo cáo tiếp thu giải trình ý kiến tham gia, thẩm định đối với đồ án quy hoạch theo quy định; tính chính xác về ranh giới, diện tích, dân số, hiện trạng sử dụng đất, các dự án đầu tư xây dựng... các số liệu, chỉ tiêu quy hoạch, tài liệu trong hồ sơ trình quy hoạch; căn cứ, cơ sở của dự báo quy mô dân số quy hoạch; sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương; đánh giá về các dự án đầu tư, đầu tư xây dựng xây dựng, trong đó có các dự án nhà ở, khu dân cư đô thị, dịch vụ thương mại, sản xuất; không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch.

2. Phương án kiến trúc cảnh quan trong đồ án quy hoạch có tính chất định hướng, được nghiên cứu, xem xét cụ thể trong các bước lập quy hoạch chi tiết, báo cáo nghiên cứu khả thi, thi tuyển kiến trúc (nếu có)...

3. Sau khi quy hoạch phân khu được phê duyệt, UBND thành phố Hải Dương có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch tỉnh Hải Dương tại địa chỉ <http://quyhoach.haiduong.gov.vn>.

- Nộp sản phẩm thông tin, dữ liệu đo đạc và bản đồ địa hình, bản đồ quy hoạch về Sở Tài nguyên và Môi trường (trực tiếp tại Trung tâm Công nghệ Thông tin) để quản lý, lưu trữ, khai thác sử dụng theo quy định, để cập nhật, lưu trữ vào hệ thống ArcGIS để phục vụ cập nhật cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia.

- Tổ chức triển khai cắm mốc giới và quản lý xây dựng theo quy hoạch đảm bảo đúng quy định.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch;

- Xác định, đề xuất (hoặc phối hợp đề xuất) các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch; khi đề xuất thực hiện các dự án đầu tư, đầu tư xây dựng có trách nhiệm xác định ranh giới và quy mô các dự án, phạm vi đầu tư khớp nối các công trình hạ tầng kỹ thuật, đề xuất và tổ chức (hoặc phối hợp) thi tuyển kiến trúc công trình đối với các công trình thuộc diện phải thi tuyển theo quy định của Luật Kiến trúc.

- Tổ chức rà soát lập (hoặc phối hợp lập), thẩm định và phê duyệt các quy hoạch chi tiết đô thị trong ranh giới khu vực quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Đối với các khu dân cư hiện hữu, tổ chức rà soát hiện trạng, lập và thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết (nếu cần thiết), đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang cảnh quan kiến trúc, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự đồng bộ, khớp nối với khu vực quy hoạch đô thị mới, làm cơ sở để đầu tư xây dựng, quản lý trật tự xây dựng.

- Giám sát, quản lý: việc thực hiện quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hạ tầng kỹ thuật, trật tự xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

- Việc tổ chức thực hiện quy hoạch, các dự án đầu tư, đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch phân khu trên: Phải đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật có liên quan; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Hải Dương; quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của địa phương được phê duyệt; quy hoạch chuyên ngành khác (nếu có) được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VP, KTN, Minh (08b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lưu Văn Bản