

Số: /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch phân khu 6B (Phân khu khu vực phường Ái Quốc và khu vực lân cận), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2.000

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 85/TTr-UBND ngày 29/4/2025; của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1865/BC-SXD ngày 22/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu 6B (phân khu phường Ái Quốc và khu vực lân cận), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2.000, với nội dung chính sau:

I. Hồ sơ

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

2. Đơn vị tư vấn: Viện nghiên cứu kinh tế Xây dựng và Đô thị.

3. 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 6B (Phân khu phường Ái Quốc và khu vực lân cận) thuộc địa giới hành chính: Phường Ái Quốc, Nam Đồng và một phần xã An Thượng, thành phố Hải Dương. Ranh giới quy hoạch có các phía tiếp giáp như sau:

- a) Phía Bắc giáp huyện Nam Sách;
- b) Phía Nam dân cư phường Nam Đồng và Tỉnh lộ 390;
- c) Phía Đông giáp huyện Thanh Hà và huyện Kim Thành;
- d) Phía Tây giáp đường đê sông Thái Bình, Quốc lộ 5 và xã An Thượng.

1.2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 1.164,2 ha;

(Điều chỉnh ranh giới, tăng quy mô quy hoạch so với nhiệm vụ quy hoạch phân khu và quy hoạch chung thành phố được duyệt là 5,2 ha (tăng dưới 5%) do lấy thêm diện tích đất khu vực phía Tây Nam, giáp Quốc lộ 5 gần cầu Phú Lương để nghiên cứu khớp nối quy hoạch và hạ tầng với các phân khu lân cận, bảo đảm 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 49.500 người.

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. Định hướng cải tạo chỉnh trang khu vực hiện hữu, cảnh quan tự nhiên gắn với xây dựng các khu chức năng mới, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chung; kết nối thông suốt với các khu vực lân cận xung quanh.

2.3. 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 Đông Bắc của thành phố, 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 phía Đông Bắc thành phố Hải Dương; nhằm cải thiện, nâng cao chất lượng môi trường sống của người

dân trong khu vực; hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp đáp ứng hoạt động sản xuất.

2.4. 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.

2.5. 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 phát triển đô thị mới với mô hình hiện đại về dịch vụ, thương mại phía Đông Bắc của thành phố Hải Dương. Hoàn thiện hạ tầng, phát triển Cụm công nghiệp Ba Hàng, thu hút hoạt động với mô hình công nghiệp xanh, công nghiệp công nghệ cao. Khai thác lợi thế giao thông phát triển trung tâm logistics - trung tâm giao thương hàng hóa.

4. Các nội dung quy hoạch chính

4.1. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Khu vực quy hoạch được phân chia thành 04 khu chức năng chính (mỗi khu tương đương 01 cấp đơn vị ở), cụ thể:

a) Khu 6B-1:

- Phạm vi: Phía Tây Bắc Quốc lộ 5, bao gồm các khu: Vũ La, Đồng Ngọ, phường Nam Đồng; Độc Lập, phường Ái Quốc. Diện tích khoảng 292,06 ha.

- Định hướng quy hoạch chính:

+ Rà soát và cập nhật các dự án đã, đang đầu tư xây dựng (gồm: Cụm công nghiệp Ba Hàng, Khu công nghiệp Nam Sách). Điều chỉnh điểm kết nối ra đường Vành đai 1 so với quy hoạch Cụm công nghiệp Ba Hàng bảo đảm sự phù hợp với Quy hoạch chung.

+ Quy hoạch mới: Các quỹ đất công cộng, dịch vụ thương mại cấp đô thị, cây xanh chuyên đề và tuyến giao thông cảnh quan ven sông Bến Gạch; bổ sung quỹ đất công cộng cấp đơn vị ở như: Đất văn hóa, y tế, thương mại dịch vụ, cây xanh, thể dục thể thao, trường THCS. Quy hoạch mở rộng trường tiểu học Nam Đồng hiện trạng.

+ Quy hoạch 01 khu ở mới giai đoạn đến năm 2030 phía Tây Bắc nằm hai bên đường tỉnh 390, 01 nhóm nhà ở giai đoạn sau năm 2030 giáp Cụm công nghiệp và đường vành đai I.

+ Duy trì quỹ đất sản xuất nông nghiệp ở phía Đông, phát triển nông nghiệp hữu cơ, ứng dụng công nghệ cao.

b) Khu 6B-2:

- Phạm vi: Phía Bắc Quốc lộ 5 và Quốc lộ 37, bao gồm các khu: Tiên Trung, Tiên Đạt và Ngọc Trì, phường Ái Quốc. Diện tích khoảng 322,70 ha.

- Định hướng quy hoạch chính:

+ Cập nhật dự án Khu dân cư dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc. Định hướng các quỹ đất chuyển đổi thành nhóm nhà ở giai đoạn đến năm 2030.

+ Giai đoạn sau năm 2030 quy hoạch nhóm nhà ở mới tại khu Ngọc Trì, nhóm nhà ở xã hội, dịch vụ thương mại và các công trình công cộng đơn vị ở như: nhà văn hóa; trường THCS, chợ, cây xanh thể dục thể thao.

+ Tiếp tục duy trì một số quỹ đất sản xuất nông nghiệp phía Bắc, định hướng phát triển theo hướng nông nghiệp hữu cơ, ứng dụng công nghệ cao, khai thác phục vụ du lịch gắn với nông nghiệp.

c) Khu 6B-3:

- Phạm vi: Phía Nam Quốc lộ 5 giáp sông Thái Bình, bao gồm các khu: Tân Lập, Phú Lương, phường Nam Đồng và khu Vũ Xá, Vũ Thượng, phường Ái Quốc. Diện tích khoảng 322,70 ha.

- Định hướng quy hoạch chính:

+ Quy hoạch mới quỹ đất công cộng giáp các khu dân cư cũ như: Đất dịch vụ, cây xanh, thể dục thể thao, tăng giá trị và môi trường sống.

+ Giai đoạn đến năm 2030: Quy hoạch mới quỹ đất giáp QL5 và TL390 bố trí các khu dịch vụ thương mại bao gồm các chức năng dịch vụ, văn phòng, thương mại, khách sạn, các khu ở, khu nhà ở xã hội mới cao tầng (15-20 tầng) và 01 khu đất dịch vụ thương mại (phục vụ sân golf), giáp sông Thái Bình kết nối qua Quốc lộ 5 bằng 01 cầu vượt mới.

+ Mở rộng đất trụ sở phường Nam Đồng, cải tạo các công trình công cộng. Bổ sung quy hoạch mới quỹ đất công cộng dự trữ cho phường mới sau sáp nhập.

+ Mở rộng khu vực đài tưởng niệm Bác Hồ tại thôn Vũ Thượng.

+ Quy hoạch mới 02 trường mầm non và 01 trường THCS. Nâng cấp cải tạo trường tiểu học hiện hữu.

+ Giai đoạn sau năm 2030: Hình thành khu nhà ở mới, trục cây xanh, mặt nước, kết nối với sông Hương góp phần tạo nên giá trị cảnh quan cho khu vực. Xây dựng công viên đô thị, nhà ở xã hội giáp QL5.

+ Duy trì một số quỹ đất sản xuất nông nghiệp ở phía Tây Nam, định hướng phát triển theo hướng nông nghiệp hữu cơ, ứng dụng công nghệ cao.

d) Khu 6B-4:

- Phạm vi: Phía Đông Nam Quốc lộ 5 bao gồm các khu: Ninh Quan, Đồng Pháp, Văn Xá và Tiền Hải phường Ái Quốc với quy mô 293,88 ha.

- Định hướng quy hoạch chính các khu vực quy hoạch mới hình thành giai đoạn sau năm 2030 gồm:

+ Khu trung tâm logistics giáp nút giao đường Vành đai V khai thác lợi

thể tuyến đường Vành đai 5.

+ Khu vực cửa ngõ giáp Quốc lộ 5 và ga Tiền Trung phát triển về phía Nam, trong tương lai hình thành khu trung tâm thương mại, dịch vụ, hỗn hợp cao tầng (15-20 tầng) và khu nhà ở đô thị mới thấp tầng kết hợp mạng lưới kênh tưới tiêu của khu vực được quy hoạch lại và hệ thống cây xanh mặt nước trong khu 6B-3 tạo trục tuyến cây xanh hấp dẫn kết nối trong toàn khu vực.

+ Duy trì một số quỹ đất sản xuất nông nghiệp ở phía Đông, định hướng phát triển theo hướng nông nghiệp hữu cơ, ứng dụng công nghệ cao.

đ) 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 bảo đảm 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 bảo đảm các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

- Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm (đường dây, đường ống, bể cáp, tuynel, hào kỹ thuật...) tại các tuyến giao thông (Quốc lộ, Tỉnh lộ, Huyện lộ, đường đô thị)... phục vụ kết nối tới công trình sử dụng.

e) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
Tổng diện tích đất		1.164,2	100,0
I	Đất xây dựng đô thị	896,59	77,01
1	Đất dịch vụ công cộng	6,11	0,53
1.1	Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị	4,04	
1.2	Đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	2,07	
2	Đất nhóm nhà ở	294,72	25,32
2.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	198,86	
2.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	76,65	
2.3	Đất nhà ở xã hội	19,21	
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở dịch vụ	7,01	0,60
4	Đất Y tế cấp đơn vị ở	1,36	0,12

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
5	Đất văn hoá cấp đơn vị ở	4,10	0,35
6	Đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở	6,41	0,55
7	Đất giáo dục	14,75	1,27
7.1	Đất trường THPT (ngoài đơn vị ở)	2,96	
7.2	Đất trường THCS	4,07	
7.3	Đất trường tiểu học	3,88	
7.4	Đất trường mầm non	3,84	
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	47,86	4,11
8.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	35,49	
8.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	12,37	
9	Đất cây xanh chuyên dụng	35,77	3,07
10	Đất khu cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất	101,53	8,72
11	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	5,19	0,45
12	Đất đào tạo, nghiên cứu	6,15	0,53
13	Đất cơ quan, trụ sở	1,83	0,16
14	Đất khu dịch vụ	101,19	8,69
14.1	Đất Khu dịch vụ cấp đô thị	99,05	
14.2	Đất Khu dịch vụ cấp đơn vị ở	2,14	
15	Đất di tích, tôn giáo	4,84	0,42
16	Đất an ninh	0,70	0,06
17	Đất quốc phòng	9,16	0,79
18	Đất giao thông	223,41	19,19
19	Đất bãi đỗ xe	12,36	1,06
20	Nghĩa trang	8,97	0,77
21	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3,17	0,27
II	Đất khác	267,61	22,99
1	Đất nông nghiệp	211,83	18,20
2	Đất nuôi trồng thủy sản	7,27	0,62
3	Sông, suối, kênh, rạch	48,51	4,17

*** Ghi chú:**

- Ranh giới các ô đất trong quy hoạch phân khu 6B được xác định trên cơ sở bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2.000, 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; bảo đảm 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 gồm: Khu vực phía Bắc Quốc lộ 5 từ +2,80m đến +3,60m; khu vực phía Nam Quốc lộ 5 từ +2,60m đến +3,10m; riêng Quốc lộ 5 và đường vành đai I giữ nguyên cao độ +3,70m. Tại các khu vực tiếp giáp, đấu nối với đường giao thông và dân cư hiện hữu thực hiện thiết kế san nền, vượt nối giao thông bảo đảm đồng bộ với cao độ hiện trạng.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại (Tỉnh lộ, đường trục chính đô thị):

+ Quốc lộ 5 chạy qua phường Ái Quốc có lộ giới 82,0m bao gồm cả đường sắt và 2 tuyến đường gom 2 bên; đoạn không có đường gom lộ giới 30m. Quốc lộ 37 phía Bắc: Có lộ giới theo quy hoạch là 25-35,0m.

+ Đường Vành đai V thủ đô Hà Nội và tuyến Vành đai II thành phố Hải Dương chạy song song lộ giới 133,0m; Đường Vành đai I thành phố Hải Dương đoạn phía Tây đi song song với đê sông Thái Bình lộ giới 31,0m.

+ Đường tỉnh 390 đoạn phía Nam lộ giới 45-70,0m, đoạn phía Bắc lộ giới 32m. Tỉnh lộ 390C có lộ giới 34m; Tỉnh lộ 390B có lộ giới 32m.

+ Quy hoạch đoạn kết nối đường 390C với đường 390 và đường Vành đai V có lộ giới 34m.

- Các tuyến giao thông đối nội:
 - + Đường liên khu vực có lộ giới 23m, 34m.
 - + Đường khu vực gồm các tuyến đường có các lộ giới: từ 15m ÷ 35,0m.
 - + Đường phân khu vực gồm các tuyến đường có lộ giới từ 13m ÷ 30,0m.
- 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 bảo đảm nhu cầu đỗ xe của khu vực lập quy hoạch, bảo đảm 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, bảo đảm 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.

*** 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 bảo đảm 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, bảo đảm 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 bảo đảm 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...*

c) Thoát nước mặt:

- Hệ thống sử dụng cống thoát nước mưa hoàn toàn tách biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Hệ thống sử dụng cống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước mưa. Khu vực quy hoạch được chia làm 2 khu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: Phía Bắc Quốc lộ 5, hướng thoát chính về phía Bắc, ra sông Tiên Trung và sông Bến Gạch.

+ Lưu vực 2: Phía Nam Quốc lộ 5, hướng thoát chính về phía Nam, ra sông Hương chảy về sông Tiên Tiến.

- Hệ thống đường cống thoát nước sử dụng cống tròn từ D600 đến D2000, kết hợp cống hộp (B2000-2500), được đi ngầm dưới vỉa hè, lòng đường (hiện hữu, quy hoạch mới), cây xanh, hạ tầng kỹ thuật. Đối với các khu vực dân cư hiện trạng, chủ yếu thu gom nước bằng các hệ thống rãnh và đầu nổi vào hệ thống thoát nước chung.

- 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 bảo đảm 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 thành phố Hải Dương, nước thải sinh hoạt được gom về trạm xử lý tập trung SH6 (theo QHC thành phố - nằm trong phân khu 5B) và trạm xử lý tập trung SH5 (nằm trong phân khu 6A). 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 bảo đảm quy định của 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 bảo đảm 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 bảo đảm phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan và thực tế triển khai.

e) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 21.780 m³/ngày.đêm (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 dự án được lấy từ Nhà máy nước Thanh Sơn và Nhà máy nước Viwaseen.

- 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 154,4MVA.

- Nguồn điện được lấy từ lưới điện 22kV, 35kV từ các trạm điện 110kV Đồng Niên, Ngọc Sơn.

- Cải tạo các tuyến đường dây 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 một 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 bảo đảm cảnh quan, vệ sinh môi trường.

i) Giải pháp bảo vệ môi trường: Các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực 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 QHPK 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 bảo đảm 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):

a) 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.

b) Cải tạo nâng cấp đường tỉnh 390C và các nút giao kết nối, xây dựng các tuyến đường chính đô thị từ đường 390C đi Vành đai V; xây dựng, cải tạo các tuyến đường giao thông đối nội...

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 Viện nghiên cứu kinh tế Xây dựng và Đô thị 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 chông 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:

3.1. 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>.

3.2. 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.

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

3.4. 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;

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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 bảo đảm 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.

3.8. 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.

3.9. 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 bảo đảm 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 cơ quan, 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