THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG NGHĨA TRANG CHÀ VÀNG XÃ LIÊN HỒNG, NAY LÀ PHƯỜNG THẠCH KHÔI, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG THẠCH KHÔI, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỜNG THẠCH KHÔI

CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

ĐỊA CHỈ	SỐ 6 PHẠM TU, PHƯỜNG LÊ THANH NGHỊ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
E-MAIL	TUVANKHAOSATDIACHATHD@GMAIL.COM
PHONE	(+84)2203, 851.195
FAX	(+84)2203, 851.195

CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG NGHĨA TRANG CHÀ VÀNG XÃ LIÊN HỒNG, NAY LÀ PHƯỜNG THẠCH KHÔI, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

****

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG THẠCH KHÔI, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỜNG THẠCH KHÔI

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỜNG THẠCH KHÔI

U.B.N.D PHƯỜNG THẠCH KHÔI TP. HẢI PHÒNG
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỜNG THẠCH KHÔI

PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN HỮU TIẾN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CP KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

M.S.D.N: 0800914...
CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

GIÁM ĐỐC
NGUYỄN HẢI ĐĂNG

Contents

PHẦN MỞ ĐẦU 1
LÝ DO, MỤC TIÊU, CƠ SỞ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 1
1. Lý do: 1
2. Sự cần thiết lập quy hoạch: 1
II. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 1
2.1. Mục tiêu, tính chất của khu quy hoạch: 1
2.2. Nhiệm vụ: 1
III. NHỮNG CĂN CỨ VÀ CƠ SỞ ĐỂ LẬP ĐỒ ÁN 2
3.1. Căn cứ pháp lý: 2
3.2. Nguồn tài liệu: 4
PHẦN II 4
ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT QUY HOẠCH 4
I. VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH 4
II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC QUY HOẠCH 4
2.1. Điều kiện tự nhiên: 4
2.2. Hiện trạng sử dụng đất: 5
2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường: 5
III. NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN 5
3.1. Đánh giá tổng hợp hiện trạng: 5
3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án: 6
PHẦN III 6
CÁC NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 6
I. CÁC DỰ BÁO PHÁT TRIỂN KHU VỰC NGHIÊN CỨU 6
1.1. Quan điểm phát triển: 6
1.2. Tính chất phát triển: 6
II. Ý TƯỞNG, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 6
III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT: 7
IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN 8
V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT 8
5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông: 8
5.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện: 11
5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước: 12

PHẦN IV 12
KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN 12

PHẦN MỞ ĐẦU
LÝ DO, MỤC TIÊU, CƠ SỞ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
***

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Lý do:

Hiện nay, các điểm nghĩa trang trên địa bàn phường nằm rải rác, xen kẹt trong các khu dân cư. Việc thiếu quy hoạch tổng mặt bằng dẫn đến ranh giới đất nghĩa trang không được xác định cụ thể, gây khó khăn cho công tác quản lý dẫn đến tình trạng cơi nới, lấn chiếm quỹ đất công xung quanh các điểm nghĩa trang; đa số các điểm nghĩa trang đều chưa được đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, không bảo đảm khoảng cách an toàn về vệ sinh môi trường, thiếu hệ thống chiếu sáng, cấp điện, cấp nước và hệ thống thu gom nước thải.

2. Sự cần thiết lập quy hoạch:

- Việc lập quy hoạch giúp xác định rõ ràng ranh giới pháp lý cho từng khu vực, làm cơ sở cắm mốc giới trên thực địa; chấm dứt triệt để tình trạng lấn chiếm, mở rộng tự phát, giúp địa phương tối ưu hóa và bảo vệ chặt chẽ quỹ đất đô thị, đảm bảo khoảng cách an toàn sinh thái đối với khu dân cư lân cận;

- Quy hoạch diện tích trồng cây xanh cách ly, xây dựng tường rào che chắn giúp cải thiện môi trường và mỹ quan đô thị, khắc phục ô nhiễm và góp phần chỉnh trang toàn diện mạo đô thị văn minh;

- Ngoài ra, việc lập quy hoạch các điểm nghĩa trang cũng giúp đồng bộ hạ tầng, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thoát nước) với khu vực xung quanh; Đảm bảo tính tuân thủ với quy hoạch chung của Phường, đưa công tác quản lý đi vào nề nếp.

II. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

2.1. Mục tiêu, tính chất của khu quy hoạch:

- Quy hoạch, sắp xếp các điểm nghĩa trang nhỏ lẻ theo hướng tập trung, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu an táng của nhân dân trong khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng, cấp phép và triển khai các dự án liên quan theo quy định hiện hành.

- Làm cơ sở để triển khai lập, thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

- Nhằm đảm bảo yêu cầu sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý, khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường, đáp ứng nhu cầu đời sống tâm linh của người dân tại khu vực tổ dân phố Thanh Xá, phường Thạch Khôi.

2.2. Nhiệm vụ:

- Khảo sát, đo đạc hiện trạng khu vực làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết. Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch.

- Quy hoạch sử dụng đất: xác định quy mô, diện tích xây dựng công trình phù hợp với nhu cầu sử dụng. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất của khu đất và chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cho khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý về công năng sử dụng, hài hòa về cảnh quan kiến trúc với các công trình trong khu vực; đảm bảo các chỉ tiêu, yêu cầu quản lý của khu vực.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường…khớp nối với hệ thống chung của khu vực.

TỔNG QUAN CHUNG CỦA ĐỒ ÁN

1. Tên đồ án :

Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng nghĩa trang Chà Vàng xã Liên Hồng, nay là phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, diện tích quy hoạch:

- Khu đất thuộc địa giới hành chính phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng.

- Quy mô tổng diện tích quy hoạch: **18.306,7 m^2.**

3. Tính chất và chức năng dự án:

Là khu vực an táng của địa phương.

4. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Thạch Khôi.

5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

Công ty CP Khảo sát địa chất & xây dựng Hải Dương.

6. Cơ quan chấp thuận quy hoạch:

Ủy ban nhân dân phường Thạch Khôi.

III. NHỮNG CĂN CỨ VÀ CƠ SỞ ĐỂ LẬP ĐỒ ÁN

3.1. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật xây dựng ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ về quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm

quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định một số Điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng "Về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng";

Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14/06/2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Uỷ ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1390/QĐ-BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Văn bản hướng dẫn số 6446/SXD-QHKT ngày 29/8/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo chỉ đạo tại Thông báo số 457/TB-VP ngày 25/8/2025; Văn bản hướng dẫn số 10926/SXD-QHKT ngày 12/12/2025 Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn, triển khai thực hiện Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1488/QĐ-UBND ngày 04/3/2014 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang Chà Vàng xã Liên Hồng, tỷ lệ 1/500 của Ủy ban nhân dân huyện Gia Lộc;

Căn cứ Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 09/4/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu 3A (phân khu Khu vực Liên Hồng), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ các Văn bản pháp lý khác có liên quan.

*** Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:**

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia "Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị", mã số QCVN 07:2023/BXD (Ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng);

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về "Quy hoạch xây dựng", mã số QCVN 01:2021/BXD (Ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng);

- TCVN 4454:2012 Quy hoạch xây dựng nông thôn- tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCVN-13606-2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

3.2. Nguồn tài liệu:

- Bản đồ quy hoạch phân khu phường Thạch Khôi.

- Các bảng, biểu điều tra hiện trạng tổng hợp liên quan đến việc lập quy hoạch xây dựng do Chủ đầu tư cung cấp.

- Bản đồ khảo sát địa hình.

PHẦN II

ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT QUY HOẠCH

****

I. VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

- Khu đất thuộc địa giới hành chính phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là **18.306,7 m^2.**

Phạm vi, ranh giới của từng khu được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đất hạ tầng kỹ thuật quy hoạch phân khu.

+ Phía Nam: Giáp đường giao thông.

+ Phía Đông: Giáp đường giao thông quy hoạch phân khu.

+ Phía Tây: Giáp đất hạ tầng kỹ thuật quy hoạch phân khu.

II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC QUY HOẠCH

2.1. Điều kiện tự nhiên:

a) Địa hình, địa mạo:

- Khu vực xây dựng có địa hình tương đối bằng phẳng.

- Khu vực nghiên cứu rất thuận lợi cho xây dựng.

b) Khí hậu:

- Mang khí hậu đặc trưng nói chung của thành phố Hải Phòng

- Nằm trong vùng khí hậu cận nhiệt đới ẩm, chia làm 4 mùa rõ rệt (xuân, hạ, thu, đông).

- Vào giai đoạn từ tiết lập xuân đến tiết thanh minh (khoảng đầu tháng hai - đầu tháng tư dương lịch) có hiện tượng mưa phùn và nồm là giai đoạn chuyển tiếp từ mùa khô sang mùa mưa. Mùa mưa kéo dài từ tháng tư đến tháng mười hàng năm.

- Lượng mưa trung bình hàng năm: 1.300 – 1.700 mm.

c) Địa chất công trình:

Nền đất tương đối ổn định, tuy nhiên khi xây dựng nhà cao tầng thì cần phải có phương án xử lý móng hợp lý.

Các tầng địa chất sẽ được khoan khảo sát cụ thể trong bước dự án.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất:

Bảng hiện trạng sử dụng đất			
Stt	**Loại đất**	**Diện tích (m2)**	**Tỷ lệ (%)**
1	Đất nghĩa trang hiện trạng	9.221,8	50,4
2	Đất nông nghiệp	1.934,9	10,6
3	Đất giao thông	5.505,9	30,0
4	Đất thuỷ lợi, mặt nước	3.291,8	18,0
5	Đất công trình	1.644,1	9,0
	Tổng diện tích lập quy hoạch	**18.306,7**	**100,0**

2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

a) Giao thông

- Trong dự án chủ yếu là tuyến giao thông nội đồng và đường bê tông kết nối nghĩa trang với khu vực xung quanh.

b) Hiện trạng nền dự án:

- Nền dự án là nghĩa trang hiện trạng và ruộng canh tác.

c) Hiện trạng cấp thoát nước:

- Cấp nước: Dự án chưa có hệ thống cấp nước .
- Thoát nước: chủ yếu tự thoát chảy xuống mương nước và ruộng xung quanh khu vực.

d) Hiện trạng cấp điện:

- Cấp điện: Dự án chưa có hệ thống cấp điện.

e) Vệ sinh và môi trường.

- Khói bụi và tiếng ồn: Khả năng khói bụi và tiếng ồn ảnh hưởng không nhiều đến khu vực quy hoạch dự án.

III. NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

3.1. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

- Từ những đặc điểm nêu trên khu vực lập quy hoạch có những thuận lợi sau:

+ Dự án có vị trí địa lý rất thuận lợi, có khả năng kết nối với các khu vực lân cận.

+ Dự án chưa có hệ thống hạ tầng cấp điện, cấp nước.

+ Nằm gần các tuyến đường quan trọng đối ngoại của vùng, thuận tiện cho việc giao thông qua khu trung tâm và với các vùng lân cận.

+ Dễ tạo cảnh quan đẹp.

+ Công tác quy hoạch thuận lợi.

* Nhận xét:

- Hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch chưa có nhưng khu vực xung quanh đã có đầy đủ giúp thuận tiện cho việc đấu nối khi lập quy hoạch hạ tầng.

- Công tác lập quy hoạch để phục vụ nhu cầu đầu tư xây dựng nói chung rất thuận lợi, công tác lập quy hoạch chung xây dựng để làm cơ sở pháp lý cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và quản lý xây dựng.

3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

- Mật độ khu mộ: ≥ 50%
- Tỷ lệ cây xanh: ≥ 25%
- Tỷ lệ giao thông: ≥ 10%
- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCXDVN:01/2021/TT-BXD và các quy định hiện hành.

PHẦN III
CÁC NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
****

I. CÁC DỰ BÁO PHÁT TRIỂN KHU VỰC NGHIÊN CỨU

1.1. Quan điểm phát triển:

- Khai thác tối đa các điều kiện thuận lợi, phát triển Nghĩa trang có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại; có môi trường sinh thái; có giá trị về kiến trúc cảnh quan; có mối quan hệ hữu cơ với các khu vực lân cận để phát triển bền vững.
- Phát triển không gian Nghĩa trang theo hướng thân thiện với môi trường, đảm bảo các tiêu chí: (1) Tiết kiệm đất đai. (2) Tiết kiệm năng lượng (3) Phù hợp với điều kiện tự nhiên và xã hội. (4) Có giải pháp bảo vệ môi trường, bảo tồn các giá trị tự nhiên, góp phần chống biến đổi khí hậu.
- Thống nhất về quy hoạch kiến trúc cảnh quan, gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của dự án với mạng lưới hạ tầng hiện có của khu vực tao thành một quy hoạch hoàn chỉnh về tổ chức không gian kiến trúc và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

1.2. Tính chất phát triển:

- Quy hoạch nghĩa trang theo mô hình tập trung, hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng nhu cầu an táng lâu dài, bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan, sử dụng đất hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

II. Ý TƯỞNG, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là 18.306,7 m^2, lập quy hoạch với các loại đất: đất xây dựng công trình; đất khu mộ, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật; đất giao thông nội bộ

Stt	Loại đất	Tỷ lệ dự kiến (%)
1	Đất khu mộ	≥ 50%
2	Đất cây xanh	≥ 25%
3	Đất giao thông nội bộ	≥ 10%

- Đảm bảo sử dụng thuận tiện, phù hợp công năng sử dụng của mỗi công trình, đảm bảo phân khu chức năng rõ ràng nhưng vẫn tạo được sự liên kết giữa các khu vực với nhau giúp thuận tiện, hài hoà về mỹ quan và hạn chế tác động đến môi trường của khu vực xung quanh.

- Các công trình được bố trí phù hợp với quy mô dự án và đảm bảo tính liên hoàn với các khu vực khác.

*** Các nội dung điều chỉnh quy hoạch:**

- Điều chỉnh giảm tổng diện tích quy hoạch 1.934,5 m^2 (từ 20.241,2 m^2 xuống 18.306,7 m^2). Trong đó:

+ Tăng diện tích đất xây dựng 6,55 m^2 (từ 67,45 m^2 thành 74 m^2).

+ Giảm diện tích đất khu mộ 1.320,98 m^2 (từ 14.100,58 m^2 thành 12.779,60 m^2).

+ Tăng diện tích đất cây xanh 351,65 m^2 (từ 2.262,65 m^2 thành 2.614,30 m^2).

+ Tăng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật 359,20 m^2 (từ 0 m^2 thành 359,20 m^2).

+ Giảm diện tích đất giao thông 1.330,62 m^2 (từ 3.810,52 m^2 thành 2.479,60 m^2).

III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

Trên cơ sở cơ cấu quy hoạch phương án chọn, chi tiết quy hoạch sử đất như sau:

- Đất xây dựng công trình: có diện tích 74 m^2 chiếm 0,4% tổng diện tích đất.

- Đất khu mộ: có diện tích 12.779,6 m^2 chiếm 69,81% tổng diện tích đất.

- Đất cây xanh: có diện tích 2.614,3 m^2 chiếm 14,28% tổng diện tích đất.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: có diện tích 359,2 m^2 chiếm 1,96% tổng diện tích đất.

- Đất giao thông nội bộ: có diện tích 2.479,6 m^2 chiếm 13,54% tổng diện tích đất.

Bảng cơ cấu sử dụng đất			
Stt	**Loại đất**	**Diện tích(m2)**	**Tỷ lệ(%)**
1	**Đất các công trình chức năng**	**74,0**	**0,40**
1,1	Nhà quản trang	74,0	0,40
2	**Khu mộ**	**12.779,6**	**69,81**
2,1	Mộ cát táng (865 ngôi)	3.073,0	16,79
2,2	Mộ hung táng	484,8	2,65
2,3	Đất nghĩa trang hiện trạng	9.221,8	50,37
3	**Đất cây xanh, mặt nước**	**2.614,3**	**14,28**
3,1	Đất cây xanh	2.297,0	12,55

3,2	Đất mặt nước	317,3	1,73
4	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**359,2**	**1,96**
5	**Đất giao thông**	**2.479,6**	**13,54**
5,1	Đất giao thông nội bộ	2.107,9	11,51
5,2	Đất bãi đỗ xe	371,7	2,03
Tổng diện tích quy hoạch		**18.306,7**	**100,00**

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất						
Stt	**Loại đất**	**Quy hoạch đã duyệt**		**Quy hoạch điều chỉnh**		**Tăng, giảm**
		Diện tích (m2)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m2)
1	Đất xây dựng công trình chức năng	67,45	0,33	74,00	0,40	6,55
2	Đất khu mộ	14.100,58	69,66	12.779,60	69,81	-1.320,98
3	Đất cây xanh, mặt nước	2.262,65	11,18	2.614,30	14,28	351,65
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,00	0,00	359,20	0,95	359,20
3	Đất giao thông	3.810,52	18,83	2.479,60	13,54	-1.330,92
Tổng diện tích Quy hoạch		**20.241,20**	**100,00**	**18.306,70**	**100,00**	**-1.934,50**

IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Tổng diện tích lập quy hoạch **18.306,7 m²**, lập quy hoạch với các loại đất: Đất các công trình chức năng; Khu mộ; đất cây xanh; đất HTKT; đất giao thông.

- Quy mô của đồ án quy hoạch với tổng số 865 ngôi mộ cát táng, phục vụ đủ số lượng mộ cho nhu cầu chôn cất tại địa phương *(kích thước 1,3m x 0,91m, diện tích 1,18m2/ mộ)*.

- Trục giao thông trong dự án rộng từ (2-5,5)m.

- Khoảng cách các ô mộ cát táng: Khoảng cách giữa các ô mộ 0,6m. Khoảng cách giữa các hàng mộ 0,8m.

- Công trình chức năng như: Nhà quản trang.

- Khu hạ tầng kỹ thuật sẽ là nơi tập trung rác thải.

- Đất bãi đỗ xe: đảm bảo cho nhu cầu để xe cho người đến thăm, viếng mộ.

- Cây xanh được trồng có 2 loại: cây bóng mát và cây bụi.

V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Cơ sở nghiên cứu thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng.

- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Dựa vào hiện trạng giao thông trong khu vực thiết kế.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và cảnh quan.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống giao thông trong Nghĩa trang được thiết kế mạch lạc phù hợp với chức năng tâm linh.

c) Quy hoạch giao thông:

- Đường giao thông nội bộ trong khuôn viên bằng bê tông có bề rộng lòng đường từ 2,0m đến 5,5m.

- Mặt cắt đường giao thông đường phía Nam 1-1 có lộ giới 20,5m (5+10,5+5).

- Mặt cắt đường giao thông 2-2 có bề rộng lòng đường 5,5m.

- Mặt cắt đường giao thông 3-3 có bề rộng lòng đường 3,5m.

- Mặt cắt đường giao thông 4-4 có bề rộng lòng đường 2m.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

5.2.1. San nền:

- Căn cứ vào cốt tim đường giao thông khu vực lân cận.

- Cao độ nền xây dựng được khống chế theo quy hoạch chung của phường và bám sát cao độ hiện trạng của khu vực.

- San nền đảm bảo độ dốc thoát nước. Độ dốc san nền trung bình i=0,13%, khoảng cách giữa 2 đường đồng mức trung bình là 15m. Cao độ san nền cao nhất là +2,78m, cao độ san nền thấp nhất là +2,70m.

5.2.2. Thoát nước:

a) Căn cứ và tiêu chuẩn áp dụng.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2021/BXD.

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

- TCXDVN 7957-2023: Thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Các tài liệu tính toán kết cấu chuyên ngành cấp thoát nước của Việt Nam.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Thiết kế và phân cấp mạng thoát nước phải tạo mối liên hệ giữa khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

- Khi thiết kế mạng lưới thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước trong khu vực nghiên cứu với các khu vực lân cận, không làm ảnh hưởng đến lưu vực thoát hiện có của khu vực lân cận.

- Dựa vào hiện trạng thoát nước mưa khu vực.

- Dựa vào thiết kế quy hoạch kiến trúc, san nền, thiết kế quy hoạch đường, sân bãi...

- Thoát nước theo phương pháp tự chảy.

- Tất cả các tuyến cống đa số có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền, các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này, trên dọc tuyến rãnh bố trí các giếng thu nước để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng.

c) Tính toán hệ thống thoát nước mưa:

Lưu lượng nước mưa được tính toán theo phương pháp truyền thống (phương pháp cường độ giới hạn). Trường hợp này chọn cường độ mưa tính toán theo số liệu từ biểu đồ cường độ mưa tại thành phố Hải Dương do cơ quan Khí tượng thuỷ văn cung cấp với chu kỳ tính toán là P=2 năm;

- Tính toán lưu lượng và điều hòa dòng chảy nước mưa được thực hiện theo phương pháp cường độ giới hạn theo công thức:

Cách tính toán:

Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống (l/s) được xác định theo phương pháp cường độ giới hạn và tính theo công thức như sau (TCVN7957-2023) :

$Q = q.\psi.F$ (l/s)

Trong đó : q- cường độ mưa tính toán (l/s.ha);

ψ- hệ số dòng chảy;

F- diện tích thu nước tính toán (ha) được lấy trên cơ sở phân chia lưu vực thu nước theo đặc điểm san nền và địa hình.

- Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$q = \frac{A*(1+C\lg P)}{(t+b)^n}$$

Trong đó:

q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha);

p : Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm);

Chu kỳ lặp lại mưa tính toán P đối với khu vực đô thị phụ thuộc vào quy mô và tích chất công trình, xác định theo bảng 3 (TCVN 7957: 2023) => P= 2 năm;

A, b,c,n: Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương. Các giá trị trên được chọn theo phụ lục A.1 (TCVN 7957: 2023).

d) Phương án thiết kế thoát nước:

* Thoát nước mặt:

- Nước mặt của dự án được thiết riêng biệt với thoát nước thải.

- Nước mặt toàn khu vực dự án được thu gom vào các tuyến cống tròn BTCT D400 sau đó thoát ra mương hiện trạng và đường thoát nước chung của khu vực.

- Hoàn trả tuyến mương tưới tiêu cắt qua dự án bằng tuyến mương xây B1000.

- Những nơi giao nhau sẽ được lắp đặt theo kiểu: phía trên cùng là cấp nước, sau đó là thoát nước. Ống cấp nước phải được bố trí cao hơn ống thoát nước thải theo quy định.

* Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng biệt với nước mặt. Nước thải của khu vực hung táng được thu gom qua ống D300 nhồi bột + than hoạt tính rồi được dẫn vào bể xử lý nước rỉ mộ. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được thoát ra hồ nước trong dự án.

- Độ dốc cống PVC D300 imin = 1/D.

- Tất cả các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi ngắn nhất, lợi dụng tối đa địa hình để thoát và tự chảy.

- Chủng loại vật tư trong hệ thống nước thải: Sử dụng ống PVC D300 đặt dưới lòng đường, các giếng thu, giếng thăm có thành xây gạch đặc, đáy bằng bê tông, tấm đan là bê tông cốt thép.

- Vệ sinh môi trường:

+ Tại các khu cây xanh bố trí các thùng rác công cộng có nắp đậy.

+ Việc xử lý chất thải và rác thải theo phương án xử lý tập trung theo quy định của thôn, xã.

5.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng 01/2021, Bộ Xây dựng.

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các số liệu hiện trạng và tài liệu liên quan do địa phương cung cấp.

- Bản đồ địa hình khu vực nghiên cứu tỷ lệ 1/500.

b. Quy hoạch lưới điện:

- Nguồn điện: Dự kiến được lấy từ đường điện hạ áp 0.4Kv của khu vực nằm trên trục đường phía Nam dự án.

- Bố trí cột đèn chiếu sáng: cột chiếu sáng được bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến khoảng cách các cột 25m-30m.

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Cơ sở thiết kế:

- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13606/2023: Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2021/BXD.
- QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.
- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan khác.

Phương án thiết kế:

- Nước cấp cho khu vực quy hoạch được dự kiến lấy từ đường ống cấp nước của khu vực nằm trên trục đường phía Nam dự án.
- Đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE D32.
- Cấp nước tưới cây, rửa sân đường và nhà quản trang.

PHẦN IV
KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN

Các giải pháp quản lý quy hoạch về kiến trúc cảnh quan, về hạ tầng kỹ thuật đưa ra nhằm giúp UBND phường Thạch Khôi làm cơ sở để lập điều lệ quản lý xây dựng đảm bảo cho dự án xây dựng đúng theo quy định của Nhà nước và của địa phương, tạo tiền đề và giữ vững lâu dài cảnh quan kiến trúc và cơ sở vật chất hạ tầng kỹ thuật.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Thạch Khôi là cơ quan tổ chức lập hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng nghĩa trang Chà Vàng xã Liên Hồng, nay là phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500.

Sau khi hoàn thiện hồ sơ theo quy định, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xin ý kiến thẩm định của phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường làm cơ sở để UBND phường xem xét, phê duyệt theo thẩm quyền./.

Xin trân trọng cảm ơn!

CĂN CỨ PHÁP LÝ

CÔNG TY CPĐT BĐS THÀNH ĐÔNG
CHI NHÁNH HẢI DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

PHIẾU XỬ LÝ VĂN BẢN

Số ký hiệu: 1488/QĐ-UBND
- Ngày 04 tháng 3 năm 2014
- Ngày nhận văn bản: 04/3/2014
- Cơ quan gửi: ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LỘC
- Trích yếu:
+ Quyết định:
V/v: Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang Chà Vàng xã Liên Hồng, tỷ lệ 1/500.
- Phòng, Ban thụ lý:

+ Ý kiến đề xuất của Lãnh đạo Phòng:

- Phòng, Ban tiếp nhận: ***Văn phòng Chi nhánh***

Ngày 5 tháng 3 năm 2014
Ký tên

Nguyễn Văn Thạch

Ý kiến chỉ đạo giải quyết của
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH

Văn phòng Scan gửi Văn phòng Hà Nội Xác các Ban lãnh đạo Công ty

Ngày 5 tháng 3 năm 2014
Ký tên

Created by AXPDF Scan to PDF Converter. http://www.axpdf.com/

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LỘC	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1488/QĐ-UBND	*Gia Lộc, ngày 04 tháng 3 năm 2014*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang Chà Vàng xã Liên Hồng, tỷ lệ 1/500.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LỘC

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND-UBND ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 35/2008/ NĐ-CP ngày 25/3/2008 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng nghĩa trang;
- Căn cứ TCVN: 2007 Nghĩa trang đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Căn cứ Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 25/02/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương (Phân khu 2), huyện Gia Lộc;
- Căn cứ Công văn số 415/UBND-VP ngày 22/11/2013 của UBND huyện Gia Lộc về việc Mở rộng, cải tạo chỉnh trang các nghĩa trang Chà Vàng, Đồng Hạc, Đồng Mô tại xã Liên Hồng;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và hạ tầng huyện Gia Lộc tại Tờ trình số 12/TTr-KT&HT ngày 03 tháng 03 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang Chà Vàng, xã Liên Hồng, tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Thành Đông lập được Phòng Kinh tế và hạ tầng thẩm định, trình với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang Chà Vàng, tỷ lệ 1/500.

2. Chủ đầu tư:

Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thành Đông.

3. Đơn vị lập quy hoạch:

Công ty cổ phần tư vấn thiết kế Thành Đông

4. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu Quy hoạch:

4.1. Vị trí:

- Nghĩa trang Chà Vàng thuộc địa giới hành chính xã Liên Hồng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

4.2. Phạm vi ranh giới:

- Nghĩa trang Chà Vàng có phạm vi ranh giới bao gồm:

+ Phía Bắc giáp đường quy hoạch khu liên hợp Thể thao-Văn hóa-Y tế-Giáo dục phía Nam cầu Lộ Cương;

Created by AXPDF Scan to PDF Converter. http://www.axpdf.com/

+ Phía Nam giáp khu Ký túc xá sinh viên;

+ Phía Đông giáp ruộng canh tác xã Liên Hồng;

+ Phía Tây giáp ruộng canh tác xã Liên Hồng.

4.3. Quy mô nghiên cứu Quy hoạch:

- Diện tích quy hoạch khoảng : 20241,2 m2

5. Lý do, mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:

5.1. Lý do lập quy hoạch:

Hiện nay, trên địa bàn xã Liên Hồng có 03 nghĩa trang phục vụ nhu cầu an tang của nhân dân là Chà Vàng thuộc thôn Thanh Xá, Đồng Mô thuộc thôn Phú Triều, Đồng Hạc thuộc thôn Tân Thượng. Các nghĩa trang trên được hình thành từ rất lâu nên đều có quy mô nhỏ, sau nhiều năm sử dụng đến nay quỹ đất dùng cho chôn cất hạn chế khó đáp ứng được nhu cầu an tang của địa phương. Mặt khác do trên địa bàn xã Liên Hồng đã được Tỉnh quy hoạch thực hiện các dự án lớn như Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương (Phân khu 2), khu liên hợp Thể thao-Văn hóa-Y tế - Giáo dục phía Nam cầu Lộ Cương, do vậy khó bố trí quỹ đất để quy hoạch các nghĩa trang tại các vị trí khác.

Trong phạm vi thu hồi thực hiện dự án Khu đô thị phía Nam thành phố Hải Dương (Phân khu 2) qua khảo sát cho thấy tổng số mộ cần di chuyển khoảng 539 mộ, trong đó: Thôn Thanh Xá khoảng 189 mộ, thôn Phú Triều khoảng 110 mộ, thôn Tân Thượng khoảng 240 mộ. Với quỹ đất hiện nay tại 03 nghĩa trang Chà Vàng, Đồng Mô, Đồng Hạc sẽ không đáp ứng được việc di chuyển các ngôi mộ trên.

Việc nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang nghĩa trang Chà Vàng sẽ đáp ứng một phần nhu cầu cấp bách là phục vụ công tác di chuyển các khu mộ trong khu vực dự án Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương (Phân khu 2) và đường 62m kéo dài (giai đoạn 2), đồng thời phục vụ nhu cầu án tang của nhân dân địa phương trong tương lai. Vì vậy việc lập, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 nghĩa trang Chà Vàng đóng vai trò quan trọng trong việc triển khai các mục tiêu nêu trên.

5.2. Mục tiêu, nhiệm vụ lập quy hoạch:

Hình thành một khu nghĩa trang tại vị trí phù hợp với quy hoạch xây dựng. Đảm bảo các chỉ tiêu, tỷ lệ sử dụng đất về khu đất chôn cất, đất cây xanh... trong tổng diện tích đất quy hoạch mới nghĩa trang.

Nâng cấp, cải tạo nghĩa trang trên cơ sở đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường và khai thác, sử dụng lâu dài.

Sử dụng hợp lý đất đai và tài nguyên khác;

Khu nghĩa trang sẽ đáp ứng nhu cầu trước mắt là phục vụ công tác di chuyển các khu mộ trong khu vực dự án Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương (Phân khu 2) và đường 62m kéo dài (giai đoạn 2); đồng thời phải đảm bảo được theo quy mô dự báo về mộ phần thời gian tối thiểu 50 năm để phục vụ nhu cầu an táng của nhân dân địa phương trong tương lai.

Created by AXPDF Scan to PDF Converter. http://www.axpdf.com/

6. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Chức năng đất	Diện tích		Tỷ lệ
		(m2)	(ha)	(%)
	Tổng diện tích khu đất quy hoạch	**20241,2**	**2,02**	**100**
1	***Đất khu mộ hung táng***	*2700,05*	*0,27*	*13,3*
2	***Đất khu mộ cát táng***	*11400,53*	*1,14*	*56,3*
-	*Đất khu mộ cát táng quy hoạch mới*	*6671,14*	*0,67*	*33,0*
-	*Đất khu mộ cát táng hiện hữu và mở rộng (dân tự xây)*	*4729,39*	*0,47*	*23,4*
3	***Khu vực Miếu thần linh***	*29,23*	*0,003*	*0,1*
4	***Nhà tiếp linh***	*38,22*	*0,004*	*0,2*
5	***Đất cây xanh cách ly***	*2262,65*	*0,2*	*11,2*
6	***Đất giao thông***	*3810,52*	*0,38*	*18,8*

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Khu vực quy hoạch mới nghĩa trang Chà Vàng bao gồm phần ranh giới nghĩa trang hiện hữu và phần ranh giới mở rộng thêm về phía Bắc và phía Tây.

Giải pháp quy hoạch giữ nguyên phần khu mộ đã xây (khu Cát táng) và mở rộng thêm về phía Bắc để phục vụ nhu cầu an táng trước mắt của nhân dân khu vực (khu vực này nhân dân được tự do xây dựng mộ Cải táng). Phần khu đất mộ Hung táng hiện hữu sẽ không tiếp tục chôn cất và dần chuyển sang thành khu vực Cải táng. Khu vực mộ Hung táng được quy hoạch mới về phía Tây Bắc ranh giới dự án, đây là khu vực có cao độ thấp nhất trong ranh giới dự án và nằm ở cuối hướng gió.

Tổng thể dự án được quy hoạch mới chủ yếu là các khu mộ Cải táng, các khu vực này được tổ chức xung quanh khu mộ Cải táng do nhân dân tự xây tạo thành một khu tập trung mộ Cải táng giữa mới và cũ.

Công trình điển nhấn trong khu vực là Miếu Thần Linh được quy hoạch ở khu trung tâm của dự án, giữa khu vực nghĩa trang hiện hữu và phần mở rộng. Công trình nằm tại khu vực điểm giao giữa các trục giao thông chính của nghĩa trang, xung quanh là cây xanh tập trung tạo cảnh quan;

Khu nhà tiếp linh và nhà hóa vàng bố trí gần khu vực Miếu Thần Linh ở khu vực trung tâm của nghĩa trang.

Bố trí các khu mộ mới bao gồm khu mộ hung táng và khu mộ cát táng tổng số mộ cát táng xây mới là 3339 mộ.

Cây xanh được tổ chức xung quanh phần ranh giới khu vực nghĩa trang và xen kẽ vào bên trong từng khu vực mộ Cải táng có tác dụng cách ly và tạo cảnh quan cho tổng thể khu vực nghĩa trang.

Tổ chức giao thông tổng thể theo dạng ô cờ nhằm tạo thành các khu đất vuông vắn để thuận tiện cho việc bố trí và xây dựng các khu mộ.

Created by AXPDF Scan to PDF Converter. http://www.axpdf.com/

c. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống giao thông trong khu vực lập quy hoạch về cơ bản được xây dựng hoàn toàn mới gồm:

+ Mạng lưới đường giao thông nội bộ phân chia các lô đất có bề rộng lòng đường từ 2.0m -3.0m.

+ Mạng lưới đường trong khu mộ cát táng có bề rộng lòng đường 1.0m.

+ Các vị trí nút giao được khống chế cao độ theo cao độ của đường giao thông khu vực có liên quan.

Điều 2: Giao Phòng Kinh tế và hạ tầng phối hợp với Chủ đầu tư lập quy hoạch và các đơn vị liên quan tổ chức công bố, cắm mốc giới quy hoạch đảm bảo đúng thời gian theo quy định; Thực hiện và quản lý quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và hạ tầng, Tài nguyên và môi trường; Chủ tịch UBND xã Liên Hồng; Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Thành Đông; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Bình

Created by AXPDF Scan to PDF Converter. http://www.axpdf.com/

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 856 /QĐ-UBND	*Hải Dương, ngày 09 tháng 4 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu 3A (phân khu Khu vực Liên Hồng), 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 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018 và các quy định pháp luật có liên quan;

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về việc tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030;

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

Theo đề nghị của UBND thành phố Hải Dương tại Tờ trình số 94/TTr-UBND ngày 08/4/2024 và Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng Hải Dương tại Báo cáo số 55/BC-SXD ngày 09/4/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu 3A (phân khu Khu vực Liên Hồng), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chính sau:

I. Hồ sơ

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

- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Thành Nam.

- Hồ sơ gồm: 20 bản vẽ, 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

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch phân khu thuộc phân khu 3A - khu vực Liên Hồng (nằm một phần địa giới hành chính xã Liên Hồng), thành phố Hải Dương, ranh giới quy hoạch có các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp sông Sặt, phường Tứ Minh;

+ Phía Đông giáp đường Võ Nguyên Giáp, phường Thạch Khôi, xã Liên Hồng và xã Gia Xuyên;

+ Phía Tây giáp huyện Cẩm Giàng và huyện Gia Lộc;

+ Phía Nam giáp huyện Gia Lộc.

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

+ Diện tích khoảng 880,17ha;

+ Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch khoảng 48.500 người.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh và 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.

- 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 hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chung; kết nối thông suốt với các khu vực lân cận.

- Định hướng quy hoạch xây dựng các công trình văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao cấp đô thị, các khu chức năng mới, khu đô thị sinh thái phía Nam của thành phố. Khai thác không gian cảnh quan, kiểm soát kiến trúc, cảnh quan phía Nam sông Sặt, hạn chế tác động đến dòng chảy, tiêu thoát nước mặt, đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Quy hoạch một khu đa chức năng đáp ứng nhu cầu làm việc, sống 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.

- Khai thác vị thế cửa ngõ phía Tây Nam của thành phố, xây dựng một khu đầu mối giao thông quan trọng và hình thành đô thị sinh thái với ý thức

cộng đồng cao.

- 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

Khu vực đô thị mới - cửa ngõ phía Tây Nam; phát triển các khu chức năng công cộng, thương mại dịch vụ, văn hóa thể dục thể thao, giáo dục, y tế, nhà ở và các tiện ích đô thị.

4. Các nội dung quy hoạch

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

Khu vực quy hoạch được phân chia thành 04 khu chức năng chính (mỗi khu tương đương cấp đơn vị ở hoặc là chức năng riêng biệt không có dân cư):

Bảng tổng hợp phân khu

STT	Khu quy hoạch	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích phân khu 3A	**880,17**	**100,00**
1	Khu 1- Phân khu y tế và giáo dục	199,85	22,71
2	Khu 2- Phân khu sinh thái	206,34	23,44
3	Khu 3- Phân khu định hướng phát triển đô thị thông minh	363,64	41,32
4	Khu sông Sặt	110,33	12,54

a) Khu 1 - Khu y tế, giáo dục, văn hóa:

- Phạm vi quy hoạch: Nằm ở phía Đông Bắc, diện tích khoảng 199,85ha.

- Định hướng quy hoạch chính:

+ Kế thừa và cơ bản giữ nguyên cấu trúc không gian khu vực dân cư hiện trạng, và các dự án đã, đang đầu tư xây dựng (khu vực Viện nhi, Trường Đại học Thành Đông, KĐTM phía Nam thành phố Hải Dương, Trung tâm hành chính xã Liên Hồng...); nghiên cứu cải tạo chỉnh trang, 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.

+ Quy hoạch quỹ đất y tế tập trung theo chủ trương di dời các cơ sở y tế của tỉnh (Bệnh viện Phục hồi chức năng, Bệnh viện y học cổ truyền, Bệnh viện Mắt và Da Liễu,...) và thu hút đầu tư cơ sở y tế mới theo định hướng quy hoạch tỉnh và thành phố.

+ Quy hoạch, bố trí quỹ đất (khoảng 3,0 ha) tại khu đất hiện hữu Ký túc xá Trường Đại học Hải Dương (phía Đông Nam) phục vụ di dời, xây dựng

Trường Chính trị tỉnh. Điều chỉnh giảm diện tích (3,0 ha) đất Trường Đại học Hải Dương theo diện tích bố trí cho Trường Chính trị tỉnh.

+ Quy hoạch quỹ đất công cộng, văn hóa tại phía Tây thôn Thanh Xá để bố quỹ đất phục vụ di dời một số cơ sở văn hóa của tỉnh, thành phố như: Nhà hát nhân dân thành phố, Nhà hát Chèo, Trung tâm nghệ thuật biểu diễn tỉnh, Rạp chiếu phim... Quy hoạch bổ sung một số quỹ đất văn hóa, thể thao cấp đơn vị ở.

+ Quy hoạch đất giáo dục phổ thông phía Tây trường Đại học Hải Dương theo định hướng quy hoạch chung được duyệt.

+ Quy hoạch nhóm nhà ở mới, gồm: một số nhóm nhà ở khu vực phía Bắc thôn Thanh Xá và phía Tây trường Đại học Hải Dương; đất nhà ở xã hội ở phía Tây Nam thôn Thanh Xá; đất hỗn hợp ven sông Sặt để khai thác cảnh quan mặt nước sông Sặt (trong đó có bố trí đất ở, tỷ lệ đất ở tối đa 15%, còn lại là dịch vụ, công cộng, cây xanh...).

+ Bố trí các điểm đỗ xe công cộng, mở rộng hướng giao thông kết nối giữa các khu y tế giáo dục với đường trục chính.

b) Khu 2 - Khu sinh thái:

- Phạm vi quy hoạch: Bao gồm khu vực thôn Qua Bộ, thôn Đồng Lại, công viên trung tâm và tổ hợp lõi công trình hỗn hợp, diện tích khoảng 206,34ha.

- Định hướng quy hoạch chính:

+ Kế thừa và cơ bản giữ nguyên cấu trúc không gian khu vực dân cư hiện trạng; nghiên cứu cải tạo chỉnh trang, bổ sung một số chỉ tiêu quy hoạch để phù hợp yêu cầu phát triển của địa phương.

+ Quy hoạch khu Công viên trung tâm và mạng lưới không gian xanh, bán ngập là điểm thu hút và tạo đặc trưng cho phân khu 3A cũng như cho toàn bộ phía Tây Nam của TP Hải Dương. Đồng thời quy hoạch quỹ đất, công trình hỗn hợp (trong đó có bố trí đất ở, tỷ lệ đất ở tối đa 15%, còn lại là dịch vụ, công cộng, cây xanh...).

+ Quy hoạch đất giáo dục (trường liên cấp) ở phía Nam thôn Đồng Lại theo chỉ tiêu đơn vị ở; đất công cộng, văn hóa để phục vụ di dời, xây dựng Trung tâm Triển lãm theo định hướng quy hoạch chung.

+ Quy hoạch nhóm nhà ở mới, gồm: một số nhà ở mới xung quanh thôn Đồng Lại, thôn Qua Bộ và phía bắc đường Vành Đai I thành phố; đất hỗn hợp ven sông Sặt nhằm khai thác cảnh quan mặt nước sông Sặt (trong đó có bố trí đất ở, tỷ lệ đất ở tối đa 15%, còn lại là dịch vụ, công cộng, cây xanh...).

c) Khu 3 - Định hướng phát triển đô thị thông minh và nông nghiệp đô thị:

- Phạm vi quy hoạch: Bao gồm khu vực thôn Phú Triều, thôn Tân Thượng, khu vực dự án đang đầu tư xây dựng dọc trục đường Đại lộ Võ Nguyên Giáp, Viện Cây lương thực và Cây thực phẩm... Diện tích khoảng 363,64ha.

- Định hướng quy hoạch chính:

+ Kế thừa và cơ bản giữ nguyên cấu trúc không gian khu vực dân cư hiện trạng, và các dự án đã, đang đầu tư xây dựng (khu vực KĐTM phía Nam thành phố Hải Dương...); nghiên cứu cải tạo chỉnh trang, 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.

+ Trục cao tầng giáp Đại lộ Võ Nguyên Giáp là điểm nhấn không gian chính. Dẫn hướng không gian xanh từ công viên trung tâm của phân khu 2 vào không gian ở mới.

+ Quy hoạch quỹ đất y tế tập trung phía Nam đường Vành đai I theo chủ trương di dời các cơ sở y tế của tỉnh (Trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh...) và thu hút đầu tư cơ sở y tế mới theo định hướng quy hoạch tỉnh và thành phố.

+ Quy hoạch một số quỹ đất giáo dục (trường liên cấp), văn hóa, thể thao cấp, bãi đỗ xe, cây xanh cấp đơn vị ở.

+ Quy hoạch nhóm nhà ở, gồm: Khu vực phía Nam đường Vành đai I, phía Tây thôn Phú Triều; đất nhà ở xã hội ở phía Tây Nam thôn Phú Triều; đất hỗn hợp (trong đó có bố trí đất ở, tỷ lệ đất ở tối đa 15%, còn lại là dịch vụ, công cộng, cây xanh...).

+ Quy hoạch, giữ lại quỹ đất nông nghiệp (Viện Cây lương thực và Cây thực phẩm) để phục vụ mục đích nghiên cứu, phát triển cây nông nghiệp chất lượng cao.

d) Khu 4 - Khu sông Sặt:

- Phạm vi quy hoạch: Bao gồm khu vực sông Sặt và cây xanh sử dụng mục đích riêng (thể thao ngoài trời), diện tích khoảng 110,3ha.

- Định hướng quy hoạch chính:

+ Giữ lại phần mặt nước và vùng đệm ven sông Sặt. Chuyển dịch không gian cảnh quan từ vùng đầm trũng tự nhiên thành vùng cảnh quan nhân tạo và chức năng đóng góp cho toàn đô thị. Quy hoạch một số công trình cao tầng khu vực gần cầu Lộ Cương để tạo điểm nhân và không gian ở mật độ thấp, sinh thái.

+ Quy hoạch khu cây xa.nh sử dụng hạn chế giáp sông Sặt.

4.2. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
	Tổng diện tích đất	***880,17***	***100,0***
Đất dân dụng		**537,83**	**61,12**
1	Đất dịch vụ công cộng	14,28	1,62
2	Đất giáo dục đô thị	3,02	0,34
3	Đất đơn vị ở	277,83	31,57
3.1	Đất nhóm nhà ở làng xóm hiện hữu cải tạo	109,46	12,44
3.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	20,78	2,36
3.3	Đất nhóm nhà theo dự án riêng	34,86	3,96
3.4	Đất nhóm nhà ở mới	64,16	7,29
3.5	Đất dịch vụ-công cộng đơn vị ở	22,15	2,52
3.5.1	*Đất công cộng đơn vị ở*	*4,68*	*0,53*
3.5.2	*Đất y tế đơn vị ở*	*0,55*	*0,06*
3.5.3	*Đất thể dục thể thao*	*4,41*	*0,50*
3.5.4	*Đất văn hoá*	*0,86*	*0,10*
3.5.5	*Đất dịch vụ đơn vị ở*	*0,43*	*0,05*
3.5.6	*Đất giáo dục (THCS, Tiểu học, Mầm non)*	*11,22*	*1,27*
3.6	Đất cây xanh mặt nước đơn vị ở	17,39	1,98
3.7	Đất giao thông bãi đỗ xe	9,03	1,03
4	Đất cây xanh, mặt nước đô thị	60,05	6,82
5	Đất hỗn hợp	53,49	6,08
6	Đất cơ quan	0,76	0,09
7	Đất giao thông bãi đỗ xe đô thị	128,40	14,60
Đất ngoài dân dụng		315,97	**35,90**
1	Đất Trung tâm y tế	35,74	4,06
2	Đất dịch vụ, du lịch	11,28	1,28
3	Đất Trung tâm đào tạo, nghiên cứu	30,76	3,49
4	Đất An ninh, Quốc phòng	0,30	0,03
5	Đất tôn giáo, di tích	3,78	0,43
6	Đất cây xanh cách ly	6,76	0,77
7	Đất cây xanh chuyên dụng	135,31	15,37
8	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	83,23	9,46
9	Đất nghĩa trang	7,27	0,83
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1,54	0,18
Đất khác		**26,21**	**2,98**
1	Mặt nước sông Sặt	26,21	2,98

**** Ghi chú:***

- Ranh giới các ô đất trong quy hoạch phân khu đô thị 3A 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.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: khống chế cao độ khu vực quy hoạch từ +2,8m ÷ +3,7m. Cao độ tim đường từ +2,9m ÷ +3,6m và một số điểm cục bộ +4,3m.

Tại các khu vực tiếp giáp, đấu 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, chỉ giới xây dựng:

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

Đại lộ Võ Nguyên Giáp, gồm mặt cắt rộng 87,0m, 88,5m và 90m; Đường vành đai I, mặt cắt rộng 42,0m; Đường nối từ thôn Thanh Xá đến thôn Đồng Lại mặt cắt 38m và tuyến đường phía Nam thôn Tân Thượng (mặt cắt 34,5m ÷ 40m), nắn chỉnh tim tuyến một số đoạn tuyến để phù hợp với hiện trạng, tránh công trình hiện có (nghĩa trang, chùa...), đảm bảo tính khả thi thực hiện quy hoạch.

- Các tuyến giao thông đối nội:

+ Đường liên khu vực (nằm phía Bắc Trường Đại Học Hải Dương, thôn Qua Bộ và thôn Đồng Lại), mặt cắt 17,5m ÷ 20,5 m.

+ Đường khu vực: Mặt cắt 17,5m ÷ 27,0m...

+ 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 số làn xe theo quy định.

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, các tuyến đường nội bộ được xác định theo các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư được duyệt.

- Quy hoạch nút giao thông khác cốt trực thông (cầu vượt) tại khu vực giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường Vành đai I.

- 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 2,5m^2/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.

c) Thoát nước mặt:

- Lưu vực thoát nước: gồm5 khu vực thoát nước:

+ Khu vực 1: phía Tây Bắc tiếp giáp với đê sông Sặt, định hướng các tuyến tuyến nước chính sẽ thoát xuống phía Nam vào hệ thống kênh, hồ trung tâm sau đó thoát ra sông Sặt.

+ Khu vực 2: Phía Tây Nam tiếp giáp với đường Vành đai 1, hướng thoát nước từ phía Nam đấu nối vào hệ thống hồ trung tâm.

+ Khu vực 3: Phía Bắc đường Vành đai 1 và tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp, hướng thoát nước chính từ Đông sang Tây và đấu nối vào hồ trung tâm.

+ Khu vực 4: Phía Nam đường Vành đai 1 và tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp, hướng thoát nước chính từ phía Nam đấu nối vào hệ thống thoát nước trên đường Võ Nguyên Giáp. Một phần diện tích của Khu đô thị mới phía Nam thực hiện theo phương án quy hoạch riêng.

+ Khu vực 5: Khu vực thuộc Viện cây Lương Thực và Thực Phẩm, định hướng thoát nước chung chủ yếu tính tự thấm của đất và hướng thoát nước ra khu vực xung quanh ranh giới.

+ Đối với các khu vực dân cư hiện trạng, chủ yếu thu gom nước bằng các hệ thống rãnh B500 ÷ B1200 và đấu nối vào hệ thống thoát nước chung.

- Quy hoạch hoàn trả trạm bơm Thanh Xá tại khu vực phía Đông Bắc thôn Qua Bộ để bố trí trạm bơm điều tiết, tiêu thoát nước chung cho khu vực.

- Hệ thống đường cống thoát nước sử dụng cống tròn, kết hợp cống hộp (BxH), được đi ngầm trên 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 sinh hoạt được thu gom và tập trung về hai trạm xử lý nước thải: Trạm số 3-1 thực hiện theo dự án Khu đô thị phía Nam (phân khu 2) và Trạm số 3 giáp sông Sặt. 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.

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, công cộng...) có thể nghiên cứu, bố trí trạm xử lý nước thải riêng để đảm bảo quy định pháp luật về môi trường.

- 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:

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ nhà máy nước Cẩm Thượng, ORET, Việt Hòa. Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 17.000 m^3/ng.đ.

- 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 82MVA.

- Nguồn điện ngắn hạn: Được lấy từ các TBA 110kV Đồng Niên, Đại An, Ngọc Sơn. Nguồn điện dài hạn: bổ sung các TBA 110kV xây dựng mới, TBA 110kV KĐT Nam (nằm trong khu vực Quy hoạch) và TBA 110kV Khu đô thị

- Lập quy hoạch, thực hiện dự án khu hỗn hợp (đô thị, dịch vụ, thương mại), sân golf ven sông Sặt.

- Đầu tư hoàn thiện Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương.

- Đầu tư xây dựng tuyến đường vành đai I nối với huyện Cẩm Giàng.

6. 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 được phê duyệt do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Thành 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. Quy hoạch phân khu 3A (phân khu khu vực Liên Hồng), tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt tại Quyết định này thay thế nội dung Quy hoạch khu vực phía Tây Đại lộ Võ Nguyên Giáp thuộc Quy hoạch phân khu Khu liên hợp văn hóa - thể thao, giáo dục, y tế và khu dân cư kết hợp dịch vụ thương mại phía Nam thành phố Hải Dương được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/4/2013.

2. 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.

3. 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)...

4. UBND tỉnh giao UBND thành phố Hải Dương

- 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.

- Tổ chức thực trình tự, thủ tục và 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. 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, Công Thương, Văn hóa thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Kho bạc nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Hải Dương và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận*:**
- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Thành Nam;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Minh (08b).

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

Lưu Văn Bản