

## TỜ TRÌNH

### Về việc đề nghị phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới và Sân gôn Liên Hồng

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Thạch Khôi nhận đường Tờ trình số 101/2026/CV--THAISON ngày 22/5/2026 của Liên danh Thái Sơn – Hoàng Hiệp Tờ trình thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới và Sân gôn Liên Hồng cùng hồ sơ kèm theo.

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Nghị định số 22/2025/NĐ-CP ngày 11/02/2025 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 58/2023/NĐ-CP ngày 12/8/2023 của Chính Phủ;

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 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 339/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 09/4/2024 của UBND tỉnh Hải Dương 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 Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới và sân golf Liên Hồng, xã Liên Hồng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 18/04/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới và sân golf Liên Hồng, xã Liên Hồng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương và phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động chọn lựa nhà đầu tư;

Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị đã tổ chức thẩm định và trình UBND phường xem xét, phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới và Sân golf Liên Hồng với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới và Sân golf Liên Hồng.

**2. Cơ quan tổ chức lập Nhiệm vụ Quy hoạch:** Liên danh Thái Sơn – Hoàng Hiệp.

**3. Vị trí, quy mô quy hoạch:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có vị trí nằm tại phía Tây Bắc phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng (trước đây là xã Liên Hồng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương). Có giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp Sông Sắt;
- + Phía Tây giáp Sông Sắt và xã Yết Kiêu;
- + Phía Đông giáp sông Sắt và tổ dân phố Thanh Xá;
- + Phía Nam giáp tổ dân phố Đồng Lại, tổ dân phố Qua Bộ.
- Diện tích khu đất quy hoạch khoảng: 126,01ha.
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 2500 người

**4. Mục tiêu lập Quy hoạch:**

- Cập nhập kịp thời mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của khu vực phía Tây Bắc phường Thạch Khôi và định hướng chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, sử dụng đất theo nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch phân khu 3A (phân khu khu vực Liên Hồng) thành phố Hải Dương tỷ lệ 1/2000.

Khai thác, sử dụng có hiệu quả quỹ đất và hệ thống cơ sở hạ tầng đã có. Tận dụng các lợi thế về giao thông, cảnh quan và quỹ đất xây dựng để hình thành các khu vực chức năng cụ thể về hạ tầng xã hội, công viên cây xanh, nhà ở và các khu thương mại dịch vụ. Hướng tới hình thành khu đô thị có hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan môi trường đồng bộ, đảm bảo phát triển bền vững.

Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư và quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch.

**5. Tính chất khu vực Quy hoạch:** Là khu vực đô thị mới với các chức năng phát triển dịch vụ nhà ở, các tiện ích đô thị và xây dựng khu thể thao (sân golf, câu lạc bộ thể thao, các cơ sở thể thao,...) gắn với khai thác tiềm năng, lợi thế về cảnh quan sinh thái sông Sắt.

#### **6. Nhiệm vụ của đồ án Quy hoạch:**

- Khảo sát, đo đạc hiện trạng khu vực làm cơ sở lập quy hoạch. Đánh giá khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai các quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, các điều kiện tự nhiên, hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Rà soát, kế thừa các quy hoạch đô thị (bao gồm cả điều chỉnh), dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền lập, phê duyệt, chấp thuận.

- Xác định các yêu cầu, định hướng chính tại Quy hoạch phân khu 3A (phân khu khu vực Liên Hồng) thành phố Hải Dương tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và các quy định quản lý được ban hành đối với khu vực quy hoạch. Lựa chọn chỉ tiêu, xác định nhu cầu về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch sử dụng đất: xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở, công trình hạ tầng khu vực quy hoạch; xác định theo từng ô phố về diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình; khoảng lùi chỉ giới xây dựng công trình (phần nổi, phần ngầm) đối với các trục đường); vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, khu vực điểm nhấn, khu trung tâm trong khu quy hoạch; nghiên cứu thiết kế đô thị theo quy định phù hợp định hướng phát triển đô thị.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, vệ sinh môi trường... thực hiện theo quy định, đảm bảo chỉ tiêu và khớp nối với hệ thống chung của khu vực.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

- Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.

*Trình tự thực hiện, nội dung, quy cách hồ sơ và các nội dung cụ thể khác theo quy định của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.*

## **7. Các chỉ tiêu cơ bản:**

- Các chỉ tiêu quy hoạch về sử dụng đất phù hợp theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng, Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040 và Quy hoạch phân khu 3A (phân khu khu vực Liên Hồng) thành phố Hải Dương tỷ lệ 1/2000.

- Các chỉ tiêu quy hoạch về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng QCXDVN:01/2021/BXD và các quy định hiện hành.

## **8. Các bản vẽ quy hoạch, nội dung cần thể hiện:**

*a) Bản vẽ:*

| STT      | Tên sản phẩm  | Tỷ lệ           |
|----------|---|-----------------|
| <b>A</b> | <b>PHẦN BẢN VẼ</b>  |                 |
| 1        | Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất  | Tỷ lệ thích hợp |
| 2        | Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng  | 1/500           |
| 3        | Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường | 1/500           |
| 4        | Bản đồ sử dụng đất quy hoạch  | 1/500           |
| 5        | Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan                                  | 1/500           |
| 6        | Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ                          | 1/500           |

|    |  |                 |
|----|--|-----------------|
|    | giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ   |                 |
| 7  | Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành (Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác | 1/500           |
| 8  | Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật  | 1/500           |
| 9  | Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)  | Tỷ lệ thích hợp |
| 10 | Các bản vẽ thiết kế đô thị   | Tỷ lệ thích hợp |

*(Bản đồ khảo sát địa hình, hiện trạng phục vụ lập quy hoạch và các bản vẽ quy hoạch phải thể hiện theo hệ tọa độ quốc gia VN2000).*

*b) Văn bản:*

- Tờ trình, thuyết minh, phụ lục, báo cáo...
- Văn bản pháp lý có liên quan kèm theo.
- Dự thảo Quyết định, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

*c) Yêu cầu về hồ sơ:*

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ A3, in màu.
- Bản đồ dùng báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu.
- Hồ sơ trình duyệt lập thành 07 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo 07 bộ hồ sơ màu in khổ A0 (chủ đầu tư, các cơ quan thẩm định quản lý), đĩa CD (hoặc USB) ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.
- Hồ sơ quy hoạch được lập theo thông tin địa lý (GIS) để cập nhật vào Cơ sở dữ liệu quy hoạch của thành phố Hải Phòng.

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng.

**9. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt Quy hoạch: UBND phường Thạch Khê.
- Cơ quan thẩm định Quy hoạch: phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.
- Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch: Liên danh Thái Sơn – Hoàng Hiệp.
- Đơn vị tư vấn lập Quy hoạch: Viện Quy hoạch và kiến trúc đô thị.
- Thời gian tổ chức lập quy hoạch: không quá 6 tháng từ ngày Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới và Sân golf Liên Hồng được phê duyệt.

*(Chi tiết nội dung hồ sơ Nhiệm vụ thiết kế kèm theo)*

Nội dung chính của Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới và Sân golf Liên Hồng cơ bản phù hợp với Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng. Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị trình UBND phường xem xét, quyết định./.

***Nơi nhận :***

- UBND phường;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Văn phòng HĐND&UBND;
- Lưu: KTHTĐT.

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Nguyễn Thanh Tuấn**