

TỜ TRÌNH

VỀ VIỆC ĐỀ NGHỊ PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 Khu đô thị mới và Sân golf Liên Hồng

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Thạch Khôi nhận đường Tờ trình số 01/TTr-TS-HH ngày 14/5/2026 của Liên danh Thái Sơn – Hoàng Hiệp về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới và Sân golf Liên Hồng cùng hồ sơ kèm theo.

Căn cứ 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 Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29/11/2024 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

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;

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;

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 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch 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 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 lọc nhà đầu tư;

Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị đã tổ chức thẩm định và trình UBND phường xem xét, phê duyệt 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 quy hoạch - trình phê duyệt: Liên danh Thái Sơn – Hoàng Hiệp.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Viện Quy hoạch và kiến trúc đô thị.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. 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 Sặt;

+ Phía Tây giáp Sông Sặt và xã Yết Kiêu;

+ Phía Đông giáp sông Sặt 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: 126,0ha.

- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 2500 người.

4.2. Tính chất:

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.

4.3 Nội dung quy hoạch:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	63.683,5	5,1
1.1	Đất nhà ở liền kề	45.898,4	3,6
1.2	Đất nhà ở biệt thự	10.087,1	0,8
1.3	Đất nhà chung cư cao tầng	7.698,0	0,6
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	35.615,7	2,8
2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	31.186,0	2,45
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở	4.429,7	0,35
3	Đất dịch vụ	8.004,8	0,7
4	Đất công trình dịch vụ du lịch	115.696,5	9,2
5	Đất thể dục thể thao	166.356,8	13,2
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (sân golf)	557.017,0	44,2
7	Đất cây xanh chuyên dụng	112.759,8	8,9
8	Đất giao thông	159.987,8	12,7
9	Đất bãi đỗ xe	1.216,4	0,1
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	6.615,3	0,5
11	Mặt nước	33.220,9	2,6
Tổng		1.260.174,3	100,00

b) Kiến trúc không gian cảnh quan:

- Quy hoạch bố trí khu vực nhà ở liền kề với quy mô 45.898,4m² chia thành 468 thửa nằm tại hướng Nam, hướng Đông Bắc và hướng Tây Bắc khu đất, diện tích trung bình từng lô khoảng từ 50,0 – 395,4m²/lô, tầng cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa từ 35,0 – 100%;

- Quy hoạch bố trí khu vực nhà ở biệt thự với quy mô 10.087,1m² chia thành 66 thửa nằm tại hướng Đông Bắc khu đất, diện tích trung bình từng lô khoảng từ 98,0 – 195,4m²/lô, tầng cao tối đa là 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa từ 67,1 – 70%;

- Quy hoạch bố trí 01 Khối nhà Chung cư với Quy mô diện tích 7.698,0m² nằm tại phía Nam khu đất, tầng cao tối đa là 09 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%;

- Quy hoạch bố trí khu vực Công trình dịch vụ du lịch (Biệt thự nghỉ dưỡng) với quy mô 115.696,5m² chia thành 51 thửa nằm tại hướng Đông Bắc và hướng Tây Bắc khu đất, tầng cao tối đa là 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 65%;

- Quy hoạch bố trí 01 Khối nhà Khách sạn với Quy mô diện tích 8.004,8m² nằm tại phía Đông Bắc Khu đất, tầng cao tối đa là 09 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 55%;

- Quy hoạch 02 Bãi đỗ xe có diện tích lần lượt là 407,4m² và 809,0m² tại phía Nam và phía Đông Bắc khu đất; 02 Khu vực bố trí Đất Hạ tầng kỹ thuật có diện tích lần lượt là 1.389,1m² và 5.226,2m² tại Trung tâm và Phía Đông Bắc khu đất, tầng cao tối đa là 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa từ 40-70%.

c) Tổ chức cây xanh công cộng, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Có diện tích 35.615,7m², chiếm 2,8 % tổng diện tích toàn khu, trong đó:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở có diện tích 31.186,0m²;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở có diện tích 4.429,7m².

- Đất thể dục thể thao: Có diện tích 166.356,8m², chiếm 13,2% tổng diện tích toàn khu.

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế (sân golf): Có diện tích 557.017,0m², chiếm 44,2% tổng diện tích toàn khu.

- Đất cây xanh chuyên dụng: Có diện tích 112.759,8m², chiếm 8,9% tổng diện tích toàn khu.

- Mặt nước: Có diện tích 33.220,9m², chiếm 2,6% tổng diện tích toàn khu.

4.4. Về hạ tầng kỹ thuật:

a) Về giao thông: Dự trữ đất đai quy hoạch mở đường theo quy hoạch phân khu đã được duyệt, các đường trong khu vực quy hoạch có quy mô:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 5-5 có quy mô lộ giới 38,0m(6,0m+11,5m+3,0m+11,5m+6,0m);
 + Mặt cắt 5A-5A có quy mô lộ giới 42,0m(5,0m+11,25m+9,5m+11,25m+5,0m);
 + Mặt cắt 7-7 có quy mô lộ giới 27,0m(5,0m+8,5m+8,5m+5,0m);
 + Mặt cắt 7A-7A có quy mô lộ giới 30,0m(6,0m+9,0m+9,0m+6,0m);
 + Mặt cắt 11-11 có quy mô lộ giới 20,5m(5,0m+10,5m+5,0m); *(Theo cao độ khảo sát, xác định phạm vi bảo vệ các tuyến kênh trục chính của hệ thống thủy lợi Bắc Hưng Hải của Viện Quy hoạch thủy lợi - mảnh M28 cao độ đảm bảo an toàn sử dụng cao độ 3.50m)*

+ Mặt cắt 12B-12B có quy mô lộ giới 19,5m(6,0m+10,5m+3,0m);

+ Mặt cắt 12A-12A có quy mô lộ giới 17,5m(5,0m+7,5m+5,0m);

- Giao thông đối nội:

+ Mặt cắt 12A-12A có quy mô lộ giới 17,5m(5,0m+7,5m+5,0m);

+ Mặt cắt 16-16 có quy mô lộ giới 13,5m(3,0m+7,5m+3,0m);

+ Mặt cắt 15-15 có quy mô lộ giới 13,0m(3,0m+7,0m+3,0m);

+ Mặt cắt 17-17 có quy mô lộ giới 7,5m.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt (Chuẩn bị kỹ thuật):

- Cao độ san nền được thiết kế cơ bản phù hợp cao độ hiện trạng khu vực *(Cao độ san nền phần diện tích Đất thể dục thể thao và Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Sân gôn) được thiết kế chi tiết tại bước thực hiện dự án).*

- Nước mưa được thu qua hệ thống cống D600 đến D1200 và cống hộp khẩu độ BxH=2,0x2,0m; BxH=2,5x2,5m; BxH=3,0x2,5m theo từng lưu vực, các tuyến cống thu nước mưa sau đó thoát ra hệ thống thoát ra Sông Sắt tại phía Đông Bắc khu vực quy hoạch. *(Theo Quy hoạch phân khu 3A (phân khu Khu vực Liên Hồng) thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000, Vị trí khu vực phía Tây dự án có thiết kế Quy hoạch thoát về phía Nam chảy về khu vực Quy hoạch Khu đô thị khoảng 150ha dự kiến đầu tư xây dựng sau năm 2030. Vì vậy, để đảm bảo tiêu thoát nước khu vực, Chủ đầu tư có trách nhiệm khi đầu tư xây dựng dự án, chủ đầu tư cần có giải pháp tổ chức san nền, cấp nước và thoát nước đồng bộ, đảm bảo khả năng tiêu thoát nước mặt, không làm ảnh hưởng đến điều kiện cấp, thoát nước và không gây ngập úng cho các khu vực lân cận)*

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt, PCCC: Nguồn nước lấy từ trạm cấp nước sạch tại Nhà máy nước Cẩm Thượng, Oret, Việt Hòa. Bố trí 01 trạm bơm tăng áp cấp nước cho dự án. Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính Ø400, Ø315, Ø250, Ø225, Ø160; Từ mạng ống phân phối xây dựng các tuyến ống dịch vụ Ø63 và tạo thành các mạng cụt, chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ tới các hộ tiêu thụ. Bố trí các trụ cứu hỏa nằm dọc trên các tuyến đường giao thông chính; khoảng cách các trụ cứu hỏa trên mạng lưới từ 120m-150m.

đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn với nước mưa, sử dụng hệ thống cống D300 thông qua các Trạm bơm nước thải thu về Trạm Xử lý nước thải tại phía Đông Bắc khu đất sau đó thoát ra Sông Sặt.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt từ các hộ dân, công trình công cộng và dịch vụ được thu gom vào các thùng chứa rác bố trí dọc các tuyến đường giao thông. Sau khi thu gom tập kết về điểm tập trung được vận chuyển về điểm xử lý Chất thải rắn.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện trung thế theo quy hoạch phân khu 3A (phân khu Khu vực Liên Hồng) được cấp nguồn lâu dài từ trạm biến áp 110kV KĐT Nam nằm trong phân khu 3A, giai đoạn đầu khi chưa có TBA 110kV này dự án được cấp từ lưới điện trung thế hiện trạng trong khu vực.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc:

- Nguồn tín hiệu phục vụ cho khu vực quy hoạch được kết nối từ mạng lưới thông tin viễn thông của khu vực.

5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới và Sân gôn Liên Hồng do Viện Quy hoạch và kiến trúc đô thị, Liên danh Thái Sơn – Hoàng Hiệp lập Trên cơ sở đó chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính pháp lý, ranh giới thực hiện dự án và đảm bảo tính ổn định lâu dài trong khu vực.

Thành phần hồ sơ, nội dung đồ án quy hoạch cơ bản thực hiện đầy đủ theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng, sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 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