

SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
TRUNG TÂM TƯ VẤN THIẾT KẾ, QUY HOẠCH VÀ GIÁM ĐỊNH
CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Địa chỉ: Số 34 Lý Tự Trọng, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng

Chi nhánh: Số 5 đường Thanh Niên, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ
TẠI THÔN LƯƠNG XÁ VÀ THÔN HUYỀN BỬA, XÃ YẾT KIỀU
(PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ ĐƯỜNG SẮT LÀO CAI – HÀ NỘI – HẢI PHÒNG)

HẢI PHÒNG, NĂM 2025

SỞ XÂY DỰNG TP HẢI PHÒNG
TRUNG TÂM TƯ VẤN THIẾT KẾ,
QUY HOẠCH VÀ GIÁM ĐỊNH CHẤT
LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

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

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ
TẠI THÔN LƯƠNG XÁ VÀ THÔN HUỖN BÚA, XÃ YẾT KIỀU
(PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ ĐƯỜNG SẮT LÀO CAI – HÀ NỘI – HẢI PHÒNG)

Thực hiện đồ án: KTS: Nguyễn Hữu Toại;
ThS. KS: Nguyễn Văn Hòa;
KS: Phạm Đức Hồng;
KTS: Phạm Quang Điền;
KTS: Nguyễn Thị Ngân;
ThS. KS: Phạm Đức Như;
ThS. KS: Nguyễn Vũ Hoàng.

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG TÂY HẢI PHÒNG

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
TRUNG TÂM TƯ VẤN THIẾT KẾ,
QUY HOẠCH VÀ GIÁM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

MỤC LỤC

PHẦN I. MỞ ĐẦU	1
1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng.....	1
2. Căn cứ lập quy hoạch.	1
2.1. Các văn bản, quy phạm pháp luật	1
2.2. Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng.....	2
2.3. Các hồ sơ, văn bản và cơ sở bản đồ số liệu.	3
PHẦN II. NỘI DUNG QUY HOẠCH.....	4
1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch.....	4
1.1 Vị trí, quy mô	4
1.2 Quy mô dân số	4
2. Phân tích, đánh giá hiện trạng.....	4
2.1 Điều kiện tự nhiên	4
2.2 Tình hình xây dựng các công trình công cộng.....	5
2.2.1 Hiện trạng kiến trúc.....	5
2.2.2 Các công hạ tầng xã hội lân cận.....	5
2.2.3 Hiện trạng sử dụng đất:	5
2.3 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	5
2.4 Mối quan hệ của khu tái định cư với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường	6
3. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng	7
4. Quy hoạch sử dụng đất.....	8
4.1 Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	8
4.1.1 Quan điểm	8
4.1.2 Tổ chức không gian và bảo vệ cảnh quan.....	8
4.2 Phương án bố trí tổng mặt bằng các công trình, các chỉ tiêu kỹ thuật....	10
A. Khu tái định cư thôn Lương Xá.....	10
4.2.1 Đất nhà ở liền kề	10
4.2.2 Đất cây xanh sử dụng công cộng	11
4.2.3 Đất công trình hạ tầng kỹ thuật.....	11
B. Khu tái định cư thôn Huyền Búa	12
4.2.4 Đất nhà ở liền kề	12

4.2.5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật.....	12
4.2.6	Sông, suối, kênh, rạch	12
5.	Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.....	13
5.1	Chuẩn bị kỹ thuật	13
5.2	Giao thông.....	15
5.3	Hạ tầng kỹ thuật khác.....	16
PHẦN III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ		17

PHẦN PHỤ LỤC

PHẦN I. MỞ ĐẦU

1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng.

Dự án đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng có ý nghĩa chiến lược trong việc hình thành mạng lưới vận tải đường sắt ở phía Bắc, nối liền vùng Tây Bắc với vùng đồng bằng và cảng biển Hải Phòng, một trong những trung tâm hàng hải lớn nhất cả nước và dự án phần đầu hoàn thành chậm nhất năm 2030. Dự kiến điểm đầu dự án tại tỉnh Lào Cai, điểm cuối tại thành phố Hải Phòng. Dự án đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, đoạn qua tỉnh Hải Dương cũ dài khoảng 41km và dự kiến đi qua một số khu dân cư, nhiều công trình thủy lợi, điện, trường học.

Xã Yết Kiêu là một trong số các xã có dự án tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng chạy qua, sẽ ảnh hưởng đến dân cư của các gia đình, cá nhân trên địa bàn thôn Lương Xá và thôn Huyền Búa bị ảnh hưởng cần phải di dời.

Để công tác giải phóng mặt bằng phục vụ thực hiện dự án đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng theo đúng kế hoạch UBND thành phố chỉ đạo và tuân thủ những quy định tại Điều 111 (bố trí tái định cư) Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024. Đồng thời nhằm đảm bảo quyền lợi và giúp người dân ổn định cuộc sống, góp phần vào sự phát triển bền vững của khu vực nên việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng khu tái định cư tại thôn Lương Xá và thôn Huyền Búa, xã Yết Kiêu (phục vụ tái định cư đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng) là cần thiết.

2. Căn cứ lập quy hoạch.

2.1. Các văn bản, quy phạm pháp luật

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội; Luật Đất đai số: 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Nhà ở số: 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

- Luật Thủy lợi số: 08/2017/QH14 ngày 19/6/2017; Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Luật Điện lực số: 28/2004/QH11 và Luật sửa đổi bổ sung Luật Điện lực số 24/2012/QH13; Luật Viễn thông số: 24/2023/QH15 ngày 24 tháng 11 năm 2023; Luật Phòng cháy chữa cháy số: 27/2001/QH10, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy chữa cháy;

- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- Nghị quyết số 1699/NQ- UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;

- Nghị định số 102: NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Nghị định số: 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện, Nghị định số: 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành luật

điện lực về an toàn điện;

- Nghị định số: 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số: 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về quản lý thoát nước và xử lý nước thải;

- Nghị định số: 163/2024/NĐ-CP ngày 24/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Viễn thông;

- 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 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập;

- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính 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 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Các văn bản, quy phạm pháp luật có liên quan.

2.2. Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Quy hoạch xây dựng”, mã số QCVN 01:2021/BXD;

- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

- 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 19/12/2023 của Bộ Xây dựng);

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Chất lượng nước mặt: QCVN 08-MT:2015/BTNMT;

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCVN 333:2005 “Chiếu sáng bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế”;

- Đèn điện chiếu sáng đường phố: TCVN 5828-94;

- Thoát nước- mạng lưới và công trình bên ngoài. Tiêu chuẩn ngành TCN

7957- 2008;

- Tiêu chuẩn TCXDVN: 33/2006 Cấp nước- Mạng lưới đường ống và công trình- Tiêu chuẩn thiết kế;

- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam liên quan khác.

2.3. Các hồ sơ, văn bản và cơ sở bản đồ số liệu.

- Văn bản số 4474/SXD-QHKT ngày 7/7/2025 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc hướng dẫn một số nội dung trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 3575/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2);

- Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 16/08/2022 của UBND huyện Gia Lộc v/v phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Yết Kiêu, huyện Gia Lộc đến năm 2030;

- Các kết quả điều tra, khảo sát và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.

PHẦN II. NỘI DUNG QUY HOẠCH

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

1.1 Vị trí, quy mô

- Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Yết Kiêu, TP Hải Phòng. Bao gồm 2 khu là: Khu tái định cư thôn Lương Xá và Khu tái định cư thôn Huyền Bử. Ranh giới quy hoạch có các phía tiếp giáp như sau.

- **Khu vực tái định cư thôn Lương Xá:**

+ Phía Bắc giáp nương hiện trạng và ranh giới quy hoạch Khu dân cư mới xã Yết Kiêu;

+ Phía Đông giáp ranh giới quy hoạch Khu dân cư mới xã Yết Kiêu và đất nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp hành lang đường sắt Lào Cai- Hà Nội- Hải Phòng.

+ Phía Tây giáp đất nông nghiệp;

- **Khu vực tái định cư thôn Huyền Bử:**

+ Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông và phía Nam giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Tây giáp đất nông nghiệp và đất quy hoạch Khu dân cư mới số 3 Yết Kiêu;

- Tổng quy mô nghiên cứu lập quy hoạch của cả 02 khu là khoảng 1,36 ha. Trong đó:

+ Diện tích quy hoạch khu tái định cư thôn Lương Xá là: 3.692,3 m².

+ Diện tích quy hoạch khu tái định cư thôn Huyền Bử là: 9.942,7 m².

1.2 Quy mô dân số

- Căn cứ số hộ bị thu hồi đất ở của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thôn Lương Xá và thôn Huyền Bử (trong đó có nhiều hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng chung sống). Dự báo quy mô dân số của 02 khu dân cư là khoảng: 204 người (*dân cư thôn Lương Xá khoảng 68 người, dân cư thôn Huyền Bử khoảng 136 người*).

2. Phân tích, đánh giá hiện trạng

2.1 Điều kiện tự nhiên

- Hiện 02 khu vực quy hoạch cùng nằm trên địa bàn xã, khoảng cách giữa các khu là khoảng 600m nên có các đặc điểm chung như sau:

a. Địa hình, địa mạo.

- Khu vực thuộc đồng bằng Bắc bộ, nền đất thuộc phù sa cổ sông Hồng, sông Thái bình. Trong lớp địa chất ở độ sâu 8-12m là lớp đất a sét, sét, sét pha, bùn sét nằm xen kẽ. Địa hình tương đối bằng phẳng và thấp dần theo hướng Bắc – Nam;

- Cường độ chịu tải 0,5-1,7kg/cm². Các công trình 3 - 4 tầng phải xử lý nền.

- Mức nước ngầm trong mùa mưa cách mặt đất khoảng: từ 0,6 - 1,2m; về mùa khô từ 1 - 2m.

b. Khí hậu, thủy văn

- Nằm chung trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa.
- Theo số liệu điều tra của trung tâm khí tượng thủy văn, các yếu tố khí hậu được thể hiện:

- + Nhiệt độ: Nhiệt độ tương đối ổn định, trung bình năm khoảng 23,9⁰C, tháng nóng nhất nhiệt độ có thể lên đến 29,9⁰C (tháng 6, 7), tháng lạnh nhất là tháng 12 và tháng 1, có khi nhiệt độ xuống đến 6-7⁰C. Số giờ nắng trung bình của năm khoảng 1.515 giờ.

- + Mưa: Lượng mưa trung bình hàng năm của huyện 1.874mm. Lượng mưa tập trung và phân bố theo mùa, mưa nhiều vào tháng 7- tháng 8 (590mm).

- + Độ ẩm không khí: Độ ẩm không khí trung bình năm từ 82%; tháng 8 –tháng 9 độ ẩm đạt khoảng 84-87%, tháng 3 độ ẩm là 89%.

- + Khu vực có khí hậu đặc trưng là nóng, ẩm, mưa nhiều vào mùa hè; lạnh, khô, hanh vào mùa đông. Khí hậu này thích hợp với nhiều loại cây trồng, tạo điều kiện để sản xuất nông nghiệp phát triển đa dạng và phong phú về sản phẩm.

2.2 Tình hình xây dựng các công trình công cộng

2.2.1 Hiện trạng kiến trúc.

- Cả 2 khu đều nằm trên phần diện tích đất canh tác của xã Yết Kiêu, trong khu vực quy hoạch hiện trạng không có công trình kiến trúc kiên cố;

2.2.2 Các công hạ tầng xã hội lân cận.

- Cả 2 khu đều nằm gần khu vực trung tâm xã Yết Kiêu, gần nhà văn hóa, sân thể thao của thôn nên cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân tái định cư mới;

2.2.3 Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng phạm vi khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng của cả 2 khu chủ yếu là đất nông nghiệp và các loại đất khác như đất giao thông (đường trục thôn và giao thông nội đồng), nương thủy lợi. trong đó:

- + Khu vực thôn Lương Xá: toàn bộ là đất nông nghiệp chiếm khoảng 100%;
- + Khu vực thôn Huyền Búa: Đất nông nghiệp chiếm khoảng 73%, đất khác chiếm khoảng 27%;

2.3 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.3.1. Hiện trạng nền xây dựng:

- Đối với điểm tái định cư thôn Lương Xá: Cao độ tim đường từ +2.65m đến +3.02m. Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp phần phía Đông có cao độ tự nhiên trung bình +1.68m, phần phía Tây có cao độ tự nhiên +1.96m.

- Đối với điểm tái định cư thôn Huyền Búa: Cao độ tim đường từ +2.74m đến +2.92m. Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp có cao độ tự

nhiên trung bình +1.96m, phía Nam có một phân diện tích đất trồng cây lâu năm có cao độ trung bình +2.50m. Cao độ nền khu dân cư hiện trạng ở phía Nam từ +2.86m đến +3.02m, khu dân cư lân cận ở phía Bắc từ +2.65m đến +2.99m.

2.3.2. Hiện trạng công trình thủy lợi:

- Đối với điểm tái định cư thôn Lương Xá: Phía Bắc giáp với tuyến kênh thủy lợi chạy theo hướng Đông – Tây, bề rộng kênh từ 2.5m-3.2m.
- Đối với điểm tái định cư thôn Huyền Bử: Nằm phía Tây có tuyến kênh thủy lợi, chạy dọc theo tuyến đường vào thôn, bề rộng trung bình của kênh từ 4.5m-6.5m. Có 3 tuyến mương thủy lợi chạy theo hướng Tây sang Đông cắt ngang qua khu đất quy hoạch, bề rộng trung bình của mương từ 2.0-2.6m.

2.3.3. Hiện trạng giao thông:

- Đối với điểm tái định cư thôn Lương Xá: Có tuyến đường trục xã đi vào thôn Lương Xá đi qua khu vực trung tâm của điểm dân cư theo hướng Nam – Bắc, quy mô mặt đường trung bình 3.5m, kết cấu đường nhựa.
- Đối với điểm tái định cư thôn Huyền Bử: Phía Tây khu đất quy hoạch có tuyến đường chạy theo hướng Bắc-Nam, bề rộng mặt đường trung bình 3.5m, kết cấu đường bê tông. Phía Bắc có tuyến đường bê tông vào thôn, bề rộng trung bình 2.5m. Có 3 tuyến đường nội đồng chạy theo hướng Đông - Tây cắt qua khu đất, có bề rộng trung bình 2m.

2.3.4. Hiện trạng cấp điện:

- Đối với điểm tái định cư thôn Lương Xá: Hiện trạng không có tuyến trung áp nào chạy qua khu đất.
- Đối với điểm tái định cư thôn Huyền Bử: Hiện trạng có tuyến 22kV chạy theo hướng Tây – Đông cắt ngang qua khu đất quy hoạch.

2.3.5. Hiện trạng cấp nước:

- Hiện trạng có đường ống cấp nước cho xã Yết Kiêu cấp nước cho thôn Lương Xá và thôn Huyền Bử.

2.3.6. Hệ thống thủy lợi, tiêu thoát nước:

- Phụ thuộc vào sự điều tiết của các tuyến kênh mương nội đồng, việc thoát nước mưa dựa vào các tuyến mương hiện có của các thôn.

2.4 *Mối quan hệ của khu tái định cư với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường*

- Mối quan hệ của khu tái định cư trên địa bàn xã Yết Kiêu cần được đánh giá trên nhiều phương diện để đảm bảo tính đồng bộ, phát triển bền vững và hài hòa trong tổng thể quy hoạch khu vực:

a) Về tổng thể kiến trúc cảnh quan xung quanh

- Hài hòa về hình thái kiến trúc: Kiến trúc nhà ở, công trình công cộng trong khu tái định cư cần đồng bộ về chiều cao, mật độ xây dựng, phong cách kiến trúc với khu vực xung quanh.
- Đảm bảo không gian xanh và sinh thái: tỷ lệ cây xanh hợp lý, đảm bảo các

yếu tố về kỹ thuật cũng như các quy chuẩn hiện hành, tạo môi trường sống tốt và đóng góp vào hệ sinh thái địa phương.

b) Hạ tầng kỹ thuật xung quanh

- Kết nối hiệu quả với hệ thống hạ tầng hiện hữu: Bao gồm giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa và nước thải, viễn thông,... đồng thời đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật và định hướng phát triển lâu dài, tránh quá tải hoặc lãng phí.

c) Về môi trường

- Giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên và xã hội. Bố trí hệ thống xử lý nước thải, thu gom rác thải đảm bảo không gây ô nhiễm nguồn nước, không khí, đất.

- Tận dụng các yếu tố tự nhiên như cây xanh, mặt nước,... trong thiết kế để tạo vi khí hậu tốt. Hướng tới phát triển bền vững và nâng cao chất lượng sống cho người dân;

3. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng

- Căn cứ nội dung của các quy hoạch cấp trên như: Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2) và Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Gia Lộc đến năm 2030 thì khu vực lập quy hoạch tái định cư nằm tại khu vực trung tâm của xã Yết Kiêu với định hướng phát triển các khu dân cư mới thuộc giai đoạn trước năm 2030.

3.1 Các quy hoạch cấp trên

- Vị trí của khu tái định cư phù hợp với định hướng phát triển không gian tổng thể của xã Yết Kiêu; các phân khu chức năng hợp lý, phù hợp và đảm bảo các yêu cầu phát triển kinh tế- xã hội; đáp ứng nguyện vọng về vị trí tái định cư của người dân địa phương.

- Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp – thoát nước, viễn thông,... và các hạ tầng xã hội như y tế, văn hóa, giáo dục... vẫn được đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng hiện hữu của địa phương, phù hợp với định hướng phát triển quy hoạch chung.

- Hỗ trợ tái định cư hợp lý cho người dân bị ảnh hưởng bởi các dự án phát triển hạ tầng, phù hợp với chiến lược an sinh và phát triển đô thị/nông thôn của xã.

3.2. Các quy hoạch có liên quan;

- Được xem như một phần mở rộng và tích hợp vào quy hoạch khu dân cư mới (Khu dân cư mới xã Yết Kiêu, Khu dân cư số 3 Yết Kiêu- đã phê duyệt), tạo thành một khu dân cư đồng bộ, hiện đại.

- Phân bổ chức năng hợp lý, tránh trùng lặp không cần thiết với các khu chức năng trong khu dân cư mới như trường học, chợ, công viên...

- Tạo sự liên thông trong giao thông và tiện ích giữa khu tái định cư và khu dân cư mới, đảm bảo cư dân được hưởng đầy đủ các tiện ích mang lại cho người dân.

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1 Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

4.1.1 Quan điểm

- Phát triển không gian phù hợp định hướng quy hoạch của xã Yết Kiêu, định hướng các khu vực chức năng của khu vực đảm bảo cảnh quan, môi trường;
- Khai thác hiệu quả và giá trị quỹ đất hiện có của địa phương để xây dựng hình thành điểm dân cư mới ổn định và nâng cao cuộc sống cho người dân sinh sống;
- Khai thác địa hình sẵn có để đưa ra phương án quy hoạch phù hợp trong việc xây dựng bố trí các hạng mục như khu ở, cây xanh, công trình công cộng... hài hòa với cảnh quan chung; kết nối và sử dụng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài khu vực nghiên cứu (cấp điện, cấp – thoát nước, rác thải, vệ sinh môi trường, giao thông...).
- Đảm bảo tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, quy định hiện hành.

4.1.2 Tổ chức không gian và bảo vệ cảnh quan

a) Trục không gian

*** Trục không gian chính:**

- Dự kiến bố trí Khu tái định cư Lương Xá sẽ nằm giáp ranh giới Quy hoạch khu dân cư mới xã Yết Kiêu đã được Phê duyệt; và sẽ sử dụng tuyến đường giữa khu tái định cư có quy mô là 20,5m (đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên là 5m) làm giao thông sử dụng chung;
- Khu tái định cư Huyện Bủa nằm giáp ranh giới Quy hoạch khu dân cư mới số 3 Yết Kiêu được duyệt và nằm trên trục đường thôn Phương Xá đi ra ĐT395, quy mô tuyến đường là 17,5m (đường 7,5m, vỉa hè mỗi bên 5m);
- Đây là trục giao thông chính của cả 2 khu tái định cư kết nối với giao thông xung quanh; hướng nhìn không gian chính sẽ là trục đường giao thông và không gian mặt tiền (mặt trước) của các dãy nhà liền kề, tạo cảnh quan đẹp và hài hòa với không gian lân cận.

*** Các cụm chức năng phụ trợ khác.**

- Ô đất với chức năng cây xanh công cộng kết hợp với thể dục thể thao, đường dạo làm khu vui chơi cho người dân...,
- Đầu mối HTKT: xây dựng bể tự hoại có tường bảo vệ, trồng cây xanh xung quanh nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường.

*** Mối liên hệ giữa không gian cũ và mới.**

- Khớp nối và đồng bộ về không gian, khung hạ tầng kỹ thuật theo nội dung của các quy hoạch có liên quan đến khu dân cư mới.
- Hệ thống giao thông hiện trạng và thực hiện xây mới phải đảm bảo kết nối đồng bộ, đáp ứng các tiêu chuẩn và yêu cầu kỹ thuật, thuận tiện cho người dân;
- Hoàn trả hoặc chỉnh trang các tuyến kênh mương bị ảnh hưởng khi triển khai

thực hiện dự án, đảm bảo không ảnh hưởng đến quá trình sản xuất nông nghiệp của địa phương;

** Các yêu cầu về công trình kiến trúc.*

- Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, màu sắc công trình trang nhã, Cảnh quan hài hòa với khu vực. Tường rào bao quanh công trình phải đảm bảo tính mỹ quan, thông thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Các công trình trên cùng tuyến đồng bộ về chiều cao, khoảng lùi, tông màu, cao độ nền, hàng rào (nếu có).

- Tạo mặt đứng kiến trúc phong phú về chi tiết khi nhìn ở các cự ly khác nhau: thủ pháp mầu chốt là nhấn mạnh nhịp điệu kiến trúc theo phương đứng và các công trình luôn được quan tâm mặt chính (ít nhất 2 mặt đối với một số công trình ở góc giao lộ), tránh phô diễn những mảng tường trống có diện tích lớn.

- Khuyến khích sử dụng đồng bộ một kiểu mái che, tấm che trên một tuyến chính để nhấn mạnh đặc trưng nhân tạo của khu vực.

- Công trình ở vị trí góc giao lộ là nơi thu hút thị giác nổi bật, có từ hai mặt tiền nên cần có những giải pháp thiết kế phù hợp, đặc biệt cho các công trình lô góc nhằm tối ưu hóa không gian.

** Cây xanh vườn hoa và cây xanh dọc tuyến giao thông*

- Trồng cây xanh ven các tuyến đường, giúp cải thiện chất lượng không khí, tạo không gian xanh mát và đẹp mắt.

- Khu cây xanh được thiết kế với nhiều cây cối, hoa, cỏ nhiều màu sắc, kết hợp với hệ thống đèn chiếu sáng, tiện ích khu ở mới tạo khu vui chơi cho người dân quanh khu vực.

- Các không gian xanh khác: Các bãi cỏ, khoảng sân tập trung,... đóng vai trò là nơi tổ chức các hoạt động cộng đồng như nơi giao lưu, gặp gỡ, trò chuyện hoặc tổ chức các hoạt động như đánh cờ, tập thể dục, trong điểm dân cư...

** Các công trình nhà ở:*

- Có tầng cao như nhau trong một dãy nhà;

- Có hình thức kiến trúc hài hoà và mái đồng nhất cho một khu vực về chỉ giới; nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng; chiều cao, hình thức mái, vật liệu xây dựng;

- Khuyến khích có màu sắc chung cho một dãy nhà;

- Thống nhất khoảng lùi và hình thức hàng rào (nếu có) cho một dãy nhà;

- Có hệ thống kỹ thuật hạ tầng đồng bộ và thống nhất;

- Tạo nhịp điệu kiến trúc hợp lý thông qua việc hướng dẫn thiết kế vị trí, kích thước các cửa đi, cửa sổ, hiên, ban công, logia... sao cho cả tuyến đều đẹp. Các kích thước và vị trí được khống chế. Các công trình nhà ở có thể được áp dụng mặt đứng theo mẫu không cứng nhắc tạo nên sự phong phú đa dạng của kiến trúc trong khu vực.

- Các công trình xây dựng tuân thủ các quy định về cao độ về cốt sàn tầng trệt so với cốt vỉa hè: tránh tình trạng cốt chênh quá lớn khiến vệt dãi xe máy lấn chiếm và cản trở việc đi lại của mọi người trên vỉa hè chung.

** Tiện ích điểm dân cư :*

(Trang thiết bị kỹ thuật, tiện ích: chiếu sáng, thùng rác, vệ sinh, hàng rào...)

Chiếu sáng:

- Thông thường, các hệ thống chiếu sáng được bố trí để phục vụ đường giao thông cơ giới. Trong nội bộ khu ở, chiếu sáng cần nâng lên thành một nghệ thuật vừa trang hoàng cho công trình, cho không gian, vừa chiếu sáng cho cả người đi bộ và các phương tiện cơ giới.

Trang thiết bị đường:

- Ghế ngồi: Những đồ vật này cần thiết kế đơn giản, dễ kê, gắn, hài hoà với cảnh quan xung quanh, tạo ra ấn tượng cho từng khu vực.

- Thùng rác: Hình thức có thể thay đổi phù hợp với từng khu vực: nhã nhặn, hiện đại, bắt mắt, dễ nhận thấy. Bố trí 100m -150m đặt một thùng.

- Không gian ngoài trời: Sử dụng kết cấu nhẹ, thông thoáng không che lấp tầm nhìn. Có thể sử dụng những màu sắc gây bắt mắt.

- Hàng rào, cổng (nếu có): Cổng ra vào tạo thành điểm nhấn, không được quá cao (nhỏ hơn 2m), hình thức phù hợp với cảnh quan xung quanh; Khuyến khích sử dụng hàng rào ước lệ, có thể bằng các bụi cây xanh cắt xén, không liên tục hoặc bằng bồn cây hoa kết hợp với hàng rào hoa sắt thấp để không tạo cảm giác ngăn cách không gian.

Biển chỉ dẫn và quảng cáo.

- Tuân thủ Luật Quảng cáo số 16/2012/ QH13 ngày 21/6/2012.

- Biển chỉ dẫn: Thiết kế thống nhất và phối hợp hệ thống biển hiệu trên một phạm vi lớn. Ngay từ khâu tạo cấu trúc không gian, cần thiết kế không gian mạch lạc, sẽ giảm sự cần thiết các biển hiệu

- Biển quảng cáo: Thông tin về văn hoá, xã hội, lịch sử, môi trường, thông tin về quảng cáo, thông tin đặc biệt, triển lãm đặc biệt..., thường được đặt ở những nơi ra vào chính, hướng chính.

4.2 Phương án bố trí tổng mặt bằng các công trình, các chỉ tiêu kỹ thuật

A. Khu tái định cư thôn Lương Xá

4.2.1 Đất nhà ở liền kề

- Tổng diện tích: 2.032,0 m² (*chiếm tỷ lệ: 55,0%*)
- Dự kiến bố trí 17 lô đất nhà ở (có kí hiệu từ LK:01 ÷ LK:17), đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 68 người.
- Tầng cao tối đa: 04 tầng (không bao gồm tầng hầm và tum).
- Hệ số sử dụng đất khoảng từ 3,4 ÷ 3,5 lần.

4.2.2 Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Ký hiệu: (CX)
- Tổng diện tích đất: 772,9 m² (chiếm tỷ lệ: 21,0%);
- Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao: 01 tầng đối với chòi nghỉ.
- Khu cây xanh quy hoạch thành 02 khu, tạo khoảng cách giữa khu ở với đường sắt Lào Cai- Hà Nội- Hải Phòng, khu cây xanh kết hợp làm đường dạo, máy tập thể dục... làm không gian nghỉ ngơi, vui chơi cho người dân;

4.2.3 Đất công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Tổng diện tích đất: 887,4m² (chiếm tỷ lệ: 24,0 %), trong đó:
- + Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Ký hiệu: HTKT; Diện tích: 190,00m²
- + Đất rãnh hạ tầng kỹ thuật sau nhà: Ký hiệu: HT-1; Diện tích: 228,4m²
- + Đất rãnh hạ tầng kỹ thuật sau nhà: Ký hiệu: HT-2; Diện tích: 469,00m²

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
Tổng diện tích đất quy hoạch		3.692,3	100,0
I	Đất nhà ở liền kề	2.032,0	55,0
II	Đất cây xanh sử dụng công cộng	772,9	21,0
III	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	887,4	24,0

Bảng thống kê chi tiết lô đất quy hoạch

Stt	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích	Tỷ lệ	Số lô	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SĐĐ
		(m²)	(%)		(%)	(tầng)	(lần)
Tổng diện tích đất quy hoạch		3.692,3	100,0				
I	Đất nhà ở liền kề	2.032,0	55,0	17			
1	Nhà ở liền kề LK-1	592,0		5			
	LK:01	112,0		1	87,2	4,0	3,5
	LK:02 ÷ LK:05	120,0		4	86,0	4,0	3,4
2	Nhà ở liền kề LK-2	1.440,0		12			
	LK:06 ÷ LK:17	120,0		12	86,0	4,0	3,4
II	Đất cây xanh sử dụng công cộng	772,9	21,0				
	CX-1	413,6					
	CX-2	359,3					
III	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	887,4	24,0				
	HTKT	190,0					

	HT-1	228,4					
	HT-2	469,0					

B. Khu tái định cư thôn Huyện Bửa

4.2.4 Đất nhà ở liền kề

- Tổng diện tích: 4.064,0 m² (chiếm tỷ lệ: 40,9%)
- Dự kiến bố trí 34 lô đất nhà ở (có kí hiệu từ LK:01 ÷ LK:34), đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 136 người.
- Tầng cao: 04 tầng (không bao gồm tầng hầm và tum).
- Hệ số sử dụng đất khoảng từ 3,4 ÷ 3,5 lần.

4.2.5 Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Tổng diện tích đất: 1.674,2 m² (chiếm tỷ lệ: 16,8 %), trong đó:
- + Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Ký hiệu: HTKT; Diện tích: 262,0m²
- + Đất rãnh hạ tầng kỹ thuật sau nhà: Ký hiệu: HT-1; Diện tích: 1.064,2m²
- + Đất rãnh hạ tầng kỹ thuật sau nhà: Ký hiệu: HT-2; Diện tích: 348,0m²

4.2.6 Sông, suối, kênh, rạch

- Ký hiệu: (MN)
- Tổng diện tích: 1.015,2 m² (chiếm tỷ lệ: 10,2%)
- Bố trí hoàn trả tuyến mương thủy lợi nằm giáp đường giao thông khi thực hiện mở rộng đường theo quy hoạch, đảm bảo không làm gián đoạn đến các hoạt động sản xuất nông nghiệp của nhân dân.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
	Tổng diện tích đất quy hoạch	9.942,7	100,0
I	Đất nhà ở liền kề	4.064,0	40,9
II	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1.674,2	16,8
III	Đất giao thông	3.189,5	32,1
IV	Sông, suối, kênh, rạch	1.015,2	10,2

Bảng thống kê chi tiết lô đất quy hoạch

Stt	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích	Tỷ lệ	Số lô	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDD
		(m ²)	(%)		(%)	(tầng)	(lần)
	Tổng diện tích đất quy hoạch	9.942,7	100,0				
I	Đất nhà ở liền kề	4.064,0	40,9	34			

1	Nhà ở liền kề LK1	3.112,0		26			
	LK:01	112,0		1	87,2	4,0	3,5
	LK:02 ÷ LK:26	120,0		25	86,0	4,0	3,4
2	Nhà ở liền kề LK2	952,0		8			
	LK:27	112,0		1	87,2	4,0	3,5
	LK:28 ÷ LK:34	120,0		7	86,0	4,0	3,4
II	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1.674,2	16,8				
	HTKT	262,0					
	HT-1	1.064,2					
	HT-2	348,0					
III	Đất giao thông	3.189,3	32,1				
IV	Sông, suối, kênh, rạch	1.015,2	10,2				

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

5.1 Chuẩn bị kỹ thuật

5.1.1. San nền:

a. Các tiêu chuẩn áp dụng:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan khác.

b. Nguyên tắc thiết kế:

- Cao độ nền thiết kế san nền được tính dựa theo cao độ hoàn thiện của hệ thống đường bao quanh khu đất.
- Đảm bảo thoát nước chung cho toàn khu và phù hợp với các khu vực lân cận.
- Thiết kế san nền đảm bảo thoát nước tốt, không ngập lụt, giao thông được thuận lợi, an toàn.
- Độ dốc san nền bám theo hướng dốc nền địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp.

c. Giải pháp san nền:

- Cao độ nền được thiết kế trên cơ sở cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực và cao độ nền hiện có của khu vực xung quanh.
- Cao độ san nền dốc dần từ giữa ô đất ra phía các tuyến đường trong khu đất quy hoạch, đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.
- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mái dốc phù hợp, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của từng công trình cụ thể.
- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng ô đất

trong các giai đoạn tiếp theo.

- Bố trí kè chắn đối với các khu vực tiếp giáp với khu vực khác (đất nông nghiệp) có độ chênh cao lớn.

d. Phương án san nền:

- Cao độ nền xây dựng không chế lựa chọn dựa trên cao độ tim đường vào thôn Huyện Bủa, cao độ tim đường quy hoạch chi tiết khu dân cư mới Yết Kiêu đã được phê duyệt và cốt khu dân cư lân cận:

- + Cao độ tim đường vào thôn Huyện Bủa hiện hữu: Từ +2.74 đến +2.92m

- + Cao độ tự nhiên trung bình khu vực quy hoạch +1.96m.

- + Cốt cao độ tim đường quy hoạch dự kiến: Từ +3.0m đến +3.21m.

- + Cao độ san nền trung bình +3.2m, chiều cao san lấp trung bình 1.24m.

- Cao độ nền xây dựng không chế lựa chọn dựa trên cao độ tim đường vào thôn Lương Xá, cao độ tim đường quy hoạch chi tiết khu dân cư mới Yết Kiêu đã được phê duyệt và cốt khu dân cư lân cận:

- + Cao độ hiện hữu đường vào thôn Lương Xá: Từ +2.65m đến +3.02m.

- + Cao độ tự nhiên trung bình khu vực quy hoạch +1.68m đến +1.96m.

- + Cốt cao độ tim đường quy hoạch dự kiến: +3.20m.

- + Cao độ san nền +3.20m, chiều cao san lấp trung bình từ 1.24m đến 1.52m.

- Cao độ không chế nền tại các ngã giao nhau của tuyến đường trên cơ sở đảm bảo độ dốc đường và thuận tiện cho các hoạt động tham gia giao thông.

5.1.2. Thoát nước mưa:

a. Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2023/BXD;

- Tiêu chuẩn thiết kế: Thoát nước, mạng lưới bên ngoài và công trình TCVN 7957:2008.

b. Giải pháp thiết kế

** Bố trí mạng lưới đường cống*

- Khu tái định cư thôn Lương Xá: nước mưa chảy tràn theo bề mặt đường rồi thoát ra kênh thủy lợi, khu vực đất nông nghiệp xung quanh. Kết hợp với quy hoạch chi tiết khu dân cư mới xã Yết Kiêu bố trí tiêu thoát nước cho khu vực.

- Khu tái định cư thôn Huyện Bủa: Bố trí đường ống D600 chạy dọc theo vỉa hè thoát nước cho phần phía Bắc, đồng thời nắn tuyến mương thủy lợi hiện trạng sang phía Tây để lấy quỹ đất mở rộng đường, bề rộng tuyến mương mới trung bình 7m. Kết hợp với quy hoạch chi tiết khu dân cư mới số 3 xã Yết Kiêu bố trí tiêu thoát nước cho khu vực.

** Độ dốc đáy cống, nôi cống, bố trí ga thu*

- Độ dốc đáy cống thiết kế: đảm bảo tuân thủ theo quy phạm $i \geq 1/D$ (D: đường kính cống)
- Nôi cống: thiết kế theo nguyên tắc nôi bằng đỉnh. Mỗi nôi cống bằng gioăng cao su chèn vừa xi măng.
- Bố trí ga thăm, ga thu: Cống có đường kính D600 bố trí khoảng 40m cống/ga (không tính tới các vị trí đặc biệt).
- Khoảng cách tối thiểu từ đỉnh cống thoát nước mưa đối với đường cống đặt trên vỉa hè so với cao độ mặt đất hoàn thiện $\geq 0,3m$.
- Khoảng cách tối thiểu từ đỉnh cống thoát nước mưa đối với đường cống đặt dưới lòng đường xe chạy so với cao độ mặt đất hoàn thiện $\geq 0,5m$.

5.2 Giao thông

a. Tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2023/BXD;
- Đường ô tô- Yêu cầu thiết kế TCVN 4054-2005;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan khác.

b. Giải pháp thiết kế

- Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến của hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế hợp lý để phục vụ việc đi lại cho các phương tiện giao thông một cách dễ dàng
- Đảm bảo thuận lợi cho bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường.

c. Quy mô mặt cắt:

- Tuyến đường tại khu tái định cư thôn Lương Xá có mặt cắt:
 - + Mặt cắt 1-1: $5,0m + 10,5m + 5,0m = 20,5m$;
 - + Mặt cắt 3-3: $4,0m + 7,5m + 4,0m = 15,5m$;
- Tuyến đường tại khu tái định cư thôn Huyền Bửu có mặt cắt:
 - + Mặt cắt 2-2: $5,0m + 7,5m + 5,0m = 17,5m$;
 - + Mặt cắt 4-4: $2,9m + 5,0m + 5,5m + 3,5m = 11,9m + 14,0m$;
 - + Mặt cắt 5-5: $8,0m$ (mương, taluy, bờ) $+ 5,0m + 7,5m + 5,0m = 25,5m$;
- Vỉa hè đường lát gạch phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.
- Bán kính bó vỉa nội bộ bán kính: $R = 8m - 9m$. Độ dốc dọc tối đa 5%, dốc ngang mặt đường 2%, dốc ngang vỉa hè 1,5%.

5.3 Hạ tầng kỹ thuật khác

- Theo hướng dẫn của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 đối với bản vẽ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm các nội dung: Giao thông, chuẩn bị kỹ thuật.
- Các nội dung bản vẽ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác như: cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, vệ sinh môi trường và công trình hạ tầng kỹ thuật khác sẽ được thực hiện ở các bước lập hồ sơ tiếp theo.

PHẦN III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Với mục tiêu là xây dựng các khu tái định cư dành cho những hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án tuyến đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng đi qua tại xã Yết Kiêu. Các khu tái định cư không chỉ được bố trí ở vị trí thuận lợi mà còn được quy hoạch đồng bộ và hiện đại, hướng tới tạo lập một môi trường sống tốt nhất, với không gian sống đầy đủ các tiện ích, đồng thời vẫn phù hợp với phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư tại địa phương.

Sau khi hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận thông qua, là cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, đầu tư và triển khai xây dựng. Điều này không chỉ đảm bảo dự án được thực hiện đúng theo quy hoạch, phục vụ hiệu quả công tác tái định cư cho các hộ dân, mà còn góp phần quan trọng vào việc ổn định và phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

Để dự án sớm hoàn thành và đạt được sự đồng bộ như kỳ vọng, cần có sự chung tay phối hợp chặt chẽ giữa các cấp, các ngành trong suốt quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án theo đúng quy hoạch đã duyệt./.

PHỤ LỤC 1: CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Lộc,
tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 và các quy định hiện hành khác có liên quan;

Theo đề nghị của UBND huyện Gia Lộc tại Tờ trình số 211/TTr-UBND ngày 20/12/2024; Báo cáo thẩm định số 322/BC-SXD ngày 27/12/2024 của Sở Xây dựng về Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2); Phiếu trình số 53/PTr-VP ngày 30/12/2024 của Văn phòng UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2) với các nội dung chính sau:

I. Hồ sơ

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Gia Lộc.
- Đơn vị tư vấn: Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn - Sở Xây dựng Hải Dương.

- Hồ sơ gồm: 09 bản vẽ quy hoạch, thuyết minh tổng hợp, Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện và các văn bản kèm theo.

II. Nội dung quy hoạch

1. Vị trí lập quy hoạch

Vùng huyện Gia Lộc nằm ở khu vực trung tâm tỉnh, phía Nam thành phố Hải Dương, gồm 01 thị trấn và 13 xã. Ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp thành phố Hải Dương, huyện Cẩm Giàng;
- Phía Nam giáp huyện Thanh Miện, huyện Ninh Giang;
- Phía Đông giáp huyện Tứ Kỳ;
- Phía Tây giáp huyện Bình Giang, huyện Thanh Miện.

Tổng diện tích tự nhiên toàn huyện: khoảng 9.971ha

2. Tính chất quy hoạch vùng huyện

- Là một phần thuộc vùng trung tâm của tỉnh; là vùng đô thị dịch vụ tổng hợp trung tâm.

- Là vùng phát triển công nghiệp, dịch vụ thương mại, nông nghiệp, làng nghề, chế biến nông sản thực phẩm; Là cửa ngõ phía Nam của thành phố Hải Dương, đầu mối trung chuyển, giao lưu kinh tế - xã hội của tỉnh Hải Dương với Hải Phòng, Quảng Ninh, hành lang phát triển dọc Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, QL37 và QL38B.

3. Dự báo phát triển dân số

Dự báo dân số toàn huyện đến năm 2030 khoảng 176.000 người, đến năm 2050 khoảng 195.000 người.

4. Điều chỉnh định hướng phát triển không gian vùng

4.1. Định hướng phát triển đô thị

- Giai đoạn đến năm 2030: Điều chỉnh định hướng phát triển hệ thống đô thị giảm từ 10 đô thị còn 03 đô thị, trong đó:

+ Nâng cấp thị trấn Gia Lộc theo tiêu chí đô thị loại IV là trung tâm hành chính cấp huyện, trung tâm tổng hợp cấp huyện về kinh tế, tài chính, văn hóa...; là đô thị đặc thù, đầu mối giao thông cấp vùng, quốc gia, (đường bộ, đường sắt), cửa ngõ quan trọng của tỉnh kết nối với không gian kinh tế thủ đô Hà Nội, thành phố Hải Phòng, nằm gần sát và kết nối trực tiếp với các khu công nghiệp lớn, sân gôn mới của tỉnh, phục vụ nhu cầu lưu trú của nhân dân, người lao động trong các khu công nghiệp, du khách, tập trung mật độ dân số cao; là đô thị vệ tinh quan trọng thành phố Hải Dương, tập trung phát triển đô thị hiện đại khu vực nút giao Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và hai bên đường Võ Nguyên Giáp để kết hợp đồng bộ với với thành phố Hải Dương hình thành trục đô thị - thương mại - thể thao - văn hóa - giáo dục - y tế cửa ngõ phía Nam thành phố Hải Dương.

+ Định hướng quy hoạch, phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại V cho 02 đơn vị hành chính cấp xã gồm: Yết Kiêu, Quang Đức;

+ Giảm 07 đơn vị hành chính không định hướng quy hoạch theo tiêu chí

đô thị loại V so với quy hoạch đã phê duyệt, gồm: Hồng Hưng, Gia Khánh, Gia Tân, Thống Nhất, Hoàng Diệu, Toàn Thắng, Đoàn Thượng.

- Tầm nhìn 2031- 2050: Sẽ được xác định theo định hướng phát triển hệ thống đô thị của huyện Gia Lộc phù hợp với điều kiện phát triển, định hướng quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn trong quy hoạch tỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.2. Định hướng tổ chức không gian

- Vùng 1 (khu vực thị trấn Gia Lộc mở rộng): Vùng tập trung phát triển đô thị trung tâm, là trung tâm hành chính, dịch vụ công cộng và đô thị mới.

- Vùng 2 (khu vực các đô thị vệ tinh: Yết Kiêu, Quang Đức): Vùng phát triển dân cư, dịch vụ, định hướng đô thị xanh, thông minh, mang bản sắc riêng.

- Vùng 3 (khu vực xã Toàn Thắng, Hoàng Diệu, Hồng Hưng): Vùng tập trung phát triển công nghiệp (KCN Gia Lộc, KCN Hoàng Diệu).

- Vùng 4 (các xã còn lại): Vùng phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ.

4.3. Định hướng phát triển dân cư

- Giai đoạn đến năm 2030: Điều chỉnh giảm diện tích quy hoạch mới khu vực phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn tại khu vực các xã: Yết Kiêu, Thống Nhất, Gia Phúc, Toàn Thắng, Hoàng Diệu, Đoàn Thượng, Thống Kênh, Quang Đức. Quy hoạch mới khu dân cư dịch vụ phục vụ nhà ở xã hội, nhà ở công nhân phía Đông đường trục Bắc Nam (giáp KCN Gia Lộc): quy mô khoảng 10ha. Sau khi điều chỉnh quy hoạch, dự báo nhu cầu sử dụng đất phát triển đơn vị ở đô thị và khu dân cư nông thôn khoảng 496,56ha.

- Vị trí, diện tích phát triển đất ở mới (đô thị, nông thôn) được xác định cụ thể ở các quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch phân khu, chi tiết xây dựng, đảm bảo phù hợp với: chỉ tiêu đất đai được phân bổ; phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt; phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định pháp luật có liên quan.

- Tầm nhìn 2031-2050: Căn cứ vào nhu cầu phát triển về đô thị, nông thôn, đất ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở sẽ tiếp tục nghiên cứu quy hoạch khu vực phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn cho phù hợp quy định và nhu cầu.

4.4. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

- Hệ thống giáo dục và đào tạo: Điều chỉnh vị trí trường THPT Gia Lộc 2 ra vị trí mới ở phía Đông đường tránh QL37, quy mô khoảng 5ha; mở rộng trường THPT Đoàn Thượng theo nhu cầu phát triển.

- Hệ thống y tế: Điều chỉnh giảm quy hoạch đất y tế tại các xã Yết Kiêu, Hồng Hưng, Quang Đức.

- Hệ thống văn hóa - thể dục thể thao: Cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Tiếp tục nâng cao chất lượng hoạt động và đầu tư cơ sở vật chất đảm bảo đạt chuẩn theo tiêu chuẩn ngành, lĩnh vực.

4.5. Định hướng quy hoạch hệ thống an ninh quốc phòng

Điều chỉnh bổ sung đất quốc phòng, an ninh (tại thị trấn Gia Lộc, xã Toàn Thắng...). Đất trụ sở công an, ban chỉ huy quân sự xã, thị trấn sẽ cụ thể tại các quy hoạch chung đảm bảo đạt chuẩn theo tiêu chuẩn ngành, lĩnh vực và phương án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã.

4.6. Định hướng các ngành và lĩnh vực chủ yếu

a) Điều chỉnh phát triển công nghiệp

- Giữ nguyên định hướng phát triển công nghiệp giai đoạn đến năm 2030 gồm: Các khu công nghiệp Hoàng Diệu, Gia Lộc; các cụm công nghiệp Toàn Thắng, Yết Kiêu.

- Điều chỉnh giảm diện đất quy hoạch KCN Gia Lộc 3 (giảm từ 350ha còn khoảng 130ha); điều chỉnh giảm diện tích đất quy hoạch phát triển sản xuất công nghiệp tại các xã: Gia Tiến, Gia Phúc.

- Duy trì một số quỹ đất sản xuất kinh doanh, công nghiệp nhỏ lẻ (đã được chấp thuận đầu tư; có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt).

b) Nông nghiệp

- Điều chỉnh tăng khoảng 1.094ha diện tích đất nông nghiệp so với quy hoạch được duyệt, tổng diện tích đất nông nghiệp sau điều chỉnh khoảng 5.069ha. Trong đó, duy trì diện tích đất trồng lúa khoảng 3.522ha (vùng lúa chất lượng cao khoảng 583ha).

- Các định hướng quy hoạch vùng sản xuất (nuôi trồng thủy sản, giết mổ gia súc gia cầm...) cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt hoặc được điều chỉnh phù hợp với hiện trạng.

c) Điều chỉnh định hướng phát triển thương mại

Điều chỉnh giảm một số khu vực quy hoạch đất dịch vụ - thương mại tại một số xã: Yết Kiêu, Thống Nhất, Phạm Trấn, Nhật Quang, Đoàn Thượng và các điểm có quy mô nhỏ khác.

d) Định hướng phát triển du lịch và các ngành dịch vụ khác

Giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

4.7. Phương án sắp xếp đơn vị hành chính

- Từ ngày 01/12/2024, thực hiện theo Nghị quyết số 1250/NQ-UBTVQH15 ngày 24/10/2024 của UBTV Quốc hội thành lập các xã: Quang Đức (sáp nhập xã Quang Minh và xã Đức Xương), Nhật Quang (sáp nhập xã Nhật Tân và xã Đồng Quang), Gia Phúc (sáp nhập xã Gia Tân và xã Gia Khánh), Gia Tiến (sáp nhập xã Gia Lương và xã Tân Tiến).

- Giai đoạn tiếp theo: Được thực hiện theo phương án sắp xếp đơn vị hành

chính cấp xã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống kỹ thuật hạ tầng

Cơ bản giữ nguyên các nội dung định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng theo quy hoạch được duyệt. Ngoài ra, điều chỉnh một số nội dung quy hoạch kỹ thuật hạ tầng cho phù hợp với các nội dung điều chỉnh quy hoạch không gian vùng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành:

5.1. Về giao thông

- Bổ sung quy hoạch tuyến đường phía Tây KCN Gia Lộc 3 đến đường Vành đai II thành phố Hải Dương.

- Điều chỉnh lộ giới đường Vành đai V vùng thủ đô từ 98,0m còn 76,0m.

- Điều chỉnh mặt cắt Quốc Lộ 38B:

- + Đoạn từ nút giao với QL.37 đến nút giao với cao tốc Hà Nội - Hải Phòng: Lộ giới từ 17÷24m, nền đường 11÷14m, vỉa hè mỗi bên 3÷5m;

- + Đoạn từ nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng đến nút giao với đường trục Bắc - Nam: Quy mô tối thiểu cấp II, lộ giới 67m, nền đường tối thiểu 24m;

- + Đoạn tuyến còn lại: Quy mô tối thiểu cấp III, lộ giới 45m, nền đường tối thiểu 12m.

- Đường trục Bắc - Nam: Điều chỉnh quy mô tối thiểu đường cấp II, lộ giới 67m. Đối với một số đoạn tuyến qua các dự án đã được giao đất, triển khai đầu tư xây dựng, giữ nguyên quy mô quy hoạch là 89m.

- Đường sắt: Cập nhật quy mô, hướng tuyến, vị trí tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng và ga Nam Hải Dương (theo phương án thống nhất với Ban quản lý dự án đường sắt - Cục Đường sắt Việt Nam).

- Cảng cạn: Bổ sung cảng cạn Gia Lộc (theo quy hoạch tỉnh) tại vị trí phía Tây Nam nút giao QL.38B với đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

- Bến xe: Quy hoạch mở rộng bến xe Gia Lộc tại khu vực phía Nam lối vào cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

- Đối với đường gom các tuyến đường quốc lộ, 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 chủ trương đầu tư. Trong trường hợp khi qua khu dân cư hiện trạng mà không còn quỹ đất, khó khăn về giải phóng mặt bằng (dân cư đã xây dựng nhà kiên cố hợp pháp dọc 2 bên đường...), 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.

- Hướng tuyến, quy mô, mặt cắt cụ thể của các tuyến đường giao thông chính sẽ được xác định cụ thể ở các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã hoặc dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định pháp luật chuyên ngành để đảm bảo tính khả thi thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

5.2. Về cung cấp năng lượng

- Điều chỉnh theo quy hoạch tỉnh: Vị trí trạm biến áp 110kV Gia Lộc 2, trạm biến áp 110kV Gia Lộc 3; bỏ quy hoạch trạm biến áp 110kV Gia Lộc 5 tại xã Gia Phúc.

- Điều chỉnh vị trí trạm biến áp 500kV từ CCN Hoàng Diệu về khu vực xã Nhật Quang (gần đường dây 500KV).

- Điều chỉnh vị trí, hướng tuyến một số tuyến đường dây để phù hợp, đồng bộ với quy mô điều chỉnh các tuyến đường giao thông, vị trí các trạm biến áp. Vị trí, hướng tuyến đường dây điện sẽ được xác định trên cơ sở thỏa thuận, thống nhất của các cơ quan quản lý chuyên ngành và địa phương và các cơ quan, đơn vị liên quan.

- Số lượng, vị trí, công suất các trạm biến áp, mạng lưới cấp điện được xác định ở các bước lập quy hoạch cấp dưới hoặc lập chủ trương, dự án đầu tư hoặc thiết kế xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo các quy định chuyên ngành, đồng thời được phép điều chỉnh, bổ sung mới khi có yêu cầu để đáp ứng nhu cầu sử dụng phát triển kinh tế xã hội.

5.3. Về cấp nước

- Cơ bản giữ nguyên định hướng phát triển hệ thống cấp nước theo quy hoạch được duyệt; quy hoạch trạm cấp nước, mạng lưới đường ống theo quy hoạch tỉnh và một số định hướng dự án mới để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước các khu công nghiệp, cụm công nghiệp. UBND huyện Gia Lộc có trách nhiệm trong việc phân vùng cấp nước, khu vực cấp nước của các trạm cấp nước trên địa bàn đảm bảo không xảy ra tình trạng chồng lấn, tranh chấp vùng cấp nước.

- Công suất cấp nước có thể được điều chỉnh theo nhu cầu thực tế để phục vụ sản xuất, sinh hoạt, được xác định ở các cấp độ quy hoạch tiếp theo hoặc bước đề xuất, thực hiện dự án đầu tư đảm bảo phù hợp, đáp ứng nhu cầu dùng nước, an toàn cấp nước.

- Đường ống cấp nước được đi ngầm dưới vỉa hè, đường giao thông (hiện trạng, quy hoạch), hạ tầng kỹ thuật, đất nông nghiệp, đường nội đồng...phù hợp với hiện trạng. Vị trí, hướng tuyến, kích thước đường ống cấp nước được xác định bước lập quy hoạch chi tiết (nếu có), chấp thuận, phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc dự án đầu tư, thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định liên quan để đảm bảo tính khả thi thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng.

5.4. Về thoát nước mưa, nước thải

- Cơ bản giữ nguyên định hướng quy hoạch các trạm xử lý nước thải theo quy hoạch được duyệt, đồng thời được phép bổ sung mới khi có yêu cầu để đáp ứng nhu cầu sử dụng phát triển kinh tế xã hội. Vị trí, công suất, phạm vi xử lý... các trạm xử lý nước thải có thể điều chỉnh theo tính toán nhu cầu thực tế trong bước thực hiện các dự án cụ thể, đảm bảo nhu cầu phục vụ, tính khả thi thực hiện và hiệu quả kinh tế.

- Hệ thống đường cống thoát nước mưa, nước thải (cống, rãnh, kênh mương, cống hộp (BxH)...), được đi theo vỉa hè, lòng đường (hiện hữu, quy hoạch mới), cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, đất nông nghiệp, đường nội đồng...phù hợp với hiện trạng. Vị trí, hướng tuyến, kích thước đường được xác định tại bước lập quy hoạch chi tiết (nếu có), chấp thuận, phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc dự án đầu tư, thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định liên quan để đảm bảo tính khả thi thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng.

5.5. Về rác thải, nghĩa trang

- Rác thải: Bổ sung bãi tập kết rác thải xây dựng tại xã Lê Lợi.
- 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. Định hướng quy hoạch nghĩa trang tập trung tại phía Tây Nam thị trấn Gia Lộc (khoảng 5,3ha), xã Quang Đức (khoảng 6,7ha) và mở rộng một số nghĩa trang hiện trạng đáp ứng nhu cầu chôn cất tập trung cho huyện. Khuyến khích theo mô hình công viên nghĩa trang, hình thức mai táng hỏa táng, hạn chế hung táng.

6. Đề xuất bảo vệ môi trường

- Đề ra mục tiêu đảm bảo phát triển kinh tế xã hội gắn với bảo vệ môi trường; Đánh giá xu hướng diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch với các tác động tích cực tạo ra bởi việc hình thành và phát triển đô thị và một số tác động tiêu cực; Đảm bảo mục tiêu đánh giá, bảo vệ môi trường để phát triển bền vững trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa tại huyện Gia Lộc.

- Định hướng các giải pháp quản lý, bảo vệ môi trường, các giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu đảm bảo tối thiểu hóa mức rủi ro; các giải pháp trong quản lý bảo vệ môi trường.

7. Xác định danh mục, chương trình, dự án ưu tiên thực hiện

Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư cho các giai đoạn để thực hiện quy hoạch, đáp ứng yêu cầu phát triển.

** Nội dung được nêu chi tiết tại hồ sơ Thuyết minh và phương án Quy hoạch kèm theo.*

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý tại hồ sơ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2) do Trung tâm Quy hoạch Đô thị và Nông thôn lập, Sở Xây dựng thẩm định kèm theo.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch (UBND huyện Gia Lộc), đơn vị tư vấn lập quy hoạch chịu trách nhiệm về: trình tự, thủ tục lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch và các bước tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch theo quy định; tính chính xác về ranh giới, hiện trạng sử dụng đất, các số liệu, tài liệu trong hồ sơ trình điều chỉnh quy hoạch và căn cứ, nguyên tắc điều chỉnh; đánh giá về các dự án đầu tư xây dựng, trong đó có các dự án nhà ở, khu dân cư đô thị, khu công

nghiệp trên địa bàn phù hợp với các định hướng liên quan tại Quy hoạch cấp quốc gia, Quy hoạch tỉnh, phù hợp với quy hoạch kế hoạch sử dụng đất; rà soát kiểm tra các quy hoạch, dự án đầu tư đảm bảo phù hợp các cấp độ quy hoạch (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết), không để xảy ra việc chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình triển khai.

2. Giao UBND huyện Gia Lộc:

- 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>;

- Lập, phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng vùng huyện (điều chỉnh) theo quy định; khẩn trương chỉ đạo lập (hoặc lập điều chỉnh), phê duyệt (hoặc trình phê duyệt) quy hoạch đô thị, quy hoạch chung xây dựng các xã nông thôn đảm bảo phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện được phê duyệt.

- Tổ chức quản lý, giám sát chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện đảm bảo theo đúng quy định, không để xảy ra tình trạng vi phạm quy hoạch, trật tự xây dựng trên địa bàn huyện.

- Ưu tiên bố trí vốn đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh, công cộng theo quy hoạch.

- Chịu trách nhiệm: đánh giá, rà soát hiện trạng, số liệu, bản vẽ; xem xét các quy hoạch và dự án đã được phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đảm bảo phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch vùng huyện được duyệt (trong trường hợp phù hợp, cần xem xét thực hiện theo đúng quy định pháp luật).

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Văn hóa thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Kho bạc nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Gia Lộc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm QHĐT&NT - Sở Xây dựng;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Minh (08b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Ngọc Châu

Số: 2144/QĐ-UBND

Gia Lộc, ngày 16 tháng 8 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng
xã Yết Kiêu, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LỘC

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính Phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 8/3/2022 của Thủ tướng chính phủ về việc ban hành bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 314/QĐ-UBND, ngày 25 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 46/TTr-KTHT ngày 10 tháng 8 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Yết Kiêu, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng xã Yết Kiêu, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

Xã Yết Kiêu nằm ở phía Tây Bắc huyện Gia Lộc; phạm vi khu vực lập quy hoạch là toàn bộ ranh giới hành chính xã Yết Kiêu, với diện tích tự nhiên là **1.153,04ha**. Ranh giới khu vực quy hoạch được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp huyện Cẩm Giàng, xã Thống Nhất và thành phố Hải Dương;
- Phía Nam giáp huyện Bình Giang;
- Phía Đông giáp thị trấn Gia Lộc và xã Lê Lợi;
- Phía Tây giáp huyện Bình Giang.

3. Mục tiêu quy hoạch, tính chất, chức năng của xã

a) Mục tiêu quy hoạch:

- Định hướng xây dựng và phát triển xã Yết Kiêu phát triển xã theo hướng dịch vụ - thương mại, công nghiệp.
- Cụ thể hóa Quy hoạch vùng huyện Gia Lộc đến năm 2030, định hướng đến năm 2050; làm cơ sở xác định các dự án đầu tư và lập các quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.
- Xây dựng và phát triển xã Yết Kiêu đạt tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu góp phần vào sự phát triển của huyện Gia Lộc;
- Xây dựng xã Yết Kiêu trở thành xã hiện đại phát triển bền vững; có sức hấp dẫn lớn về môi trường đầu tư, có tính cạnh tranh cao trên một số lĩnh vực công nghiệp dịch vụ; phát triển bền vững hài hòa với môi trường; giữ vai trò tạo động lực phát triển kinh tế xã hội của một vùng;
- Tăng cường quản lý, thu hút đầu tư; tạo nguồn nhân lực; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ và hiện đại;
- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch, quản lý kết nối các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, tạo tiền đề để triển khai các dự án khả thi, tiềm năng.

b) Tính chất, chức năng:

- Là khu vực đầu mối giao thông, cửa ngõ phía Tây Bắc của huyện Gia Lộc liên kết các xã, huyện lân cận;
- Là xã có vị trí quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện Gia Lộc.

4. Quy mô dân số, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

a) Quy mô dân số:

- Dự báo dân số đến năm 2030 khoảng 20.400 người (bao gồm dân số thường trú, tạm trú và lưu trú)

b) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

STT	HẠNG MỤC	Hiện trạng	Tăng giảm	Quy hoạch	Tỷ lệ
		ha	ha	ha	%
	Tổng diện tích tự nhiên	1153,04	0,00	1153,04	100,00
I	Đất nông nghiệp	755,99	-289,78	466,21	40,43
1	Đất trồng lúa	548,73	-202,06	346,67	30,07
2	Đất trồng trọt khác	46,31	-28,81	17,50	1,52
2.1	Đất trồng cây hàng năm khác	0,00	9,80	0,00	0,00
2.2	Đất trồng cây lâu năm	46,31	-28,81	17,50	1,52
3	Đất nuôi trồng thủy sản	153,39	-66,34	87,05	7,55
4	Đất nông nghiệp khác	7,56	7,43	14,99	1,30
II	Đất xây dựng	263,42	262,15	525,57	45,58
1	Đất ở	145,37	71,13	216,50	18,78
2	Đất công cộng	9,73	9,21	18,94	1,64
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	1,55	-0,30	1,25	0,11
2.2	Đất xây dựng cơ sở y tế (cấp xã)	0,52	1,90	2,42	0,21
2.3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (cấp xã)	4,88	6,46	11,34	0,98
2.4	Đất cơ sở văn hóa	1,96	0,42	2,38	0,21
2.5	Đất sinh hoạt cộng đồng	0,51	-0,13	0,38	0,03
2.6	Đất chợ	0,26	0,88	1,14	0,10
2.7	Đất bưu chính viễn thông	0,05	-0,02	0,03	0,00
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	2,84	16,83	19,67	1,71
3.1	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	2,84	3,85	6,69	0,58
3.2	Đất vui chơi giải trí công cộng (cây xanh)	0,00	12,98	12,98	1,13
4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích đình, đền	4,23	0,77	5,00	0,43
4.1	Đất di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh	1,68	0,00	1,68	0,15
4.2	Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng	2,55	0,77	3,32	0,29
5	Đất công nghiệp, TTCN, làng nghề	2,16	57,63	59,79	5,19
5.1	Đất công nghiệp, TTCN	0,00	55,45	55,45	4,81

5.2	<i>Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp</i>	2,16	2,18	4,34	0,38
6	Đất khoáng sản và sx vật liệu xây dựng	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Đất xây dựng các chức năng khác	0,00	0,00	0,00	0,00
7.1	<i>Đất xây dựng trụ sở cơ quan</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
7.2	<i>Đất xây dựng cơ sở y tế</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
7.3	<i>Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
7.4	<i>Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
7.5	<i>Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
7.6	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	99,09	106,58	205,67	17,84
8.1	<i>Đất giao thông</i>	89,29	101,26	190,55	16,53
8.2	<i>Đất xử lý chất thải rắn</i>	0,53	0,30	0,83	0,07
8.3	<i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ</i>	9,27	5,02	14,29	1,24
8.4	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Đất an ninh quốc phòng	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Đất khác	133,63	27,63	161,26	13,99
1	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng	133,63	27,63	161,26	13,99

5. Phân khu chức năng:

a) Khu trung tâm xã:

Các công trình công cộng hiện tại cơ bản được đầu tư xây dựng mới, khang trang và đều được tính toán quy hoạch đáp ứng về quy mô diện tích cũng như về mặt cơ sở vật chất bao gồm: Trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND xã, trạm y tế, bưu điện, nghĩa trang liệt sỹ, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở...

b) Hệ thống thôn, các khu dân cư tập trung:

Xã gồm 16 thôn: Hưng Long, Bá Đại, Trịnh Thanh Vân, Vân Am, Thượng Bì 1, Thượng Bì 2, Hoàng Kim, Hạ Bì, Lương Xá, Khuông Phụ, Phương Xá, Tiên Lý, Lương Nham, thôn Gạch, thôn Khăn, thôn Búa.

- Các khu dân cư ở cũ: Cải tạo chỉnh trang, tôn trọng cấu trúc khu dân cư hiện hữu; mở rộng giao thông thôn, xóm cải tạo và xây mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phục vụ đời sống cho người dân.

- Các khu dân cư quy hoạch mới: Quy mô khoảng 71,13 ha. Trong khu ở

bao gồm: đất công cộng, bãi xe, cây xanh...

c) Tổ chức các khu vực sản xuất, dịch vụ thương mại:

- Đất công nghiệp quy hoạch tập trung ở phía Đông Nam của xã (thuộc dự án cụm công nghiệp Yết Kiêu), diện tích 55,45ha.

- Mở rộng khu sản xuất kinh doanh ở phía Tây thôn Trinh Thanh Vân thêm 1,23ha.

- Mở rộng khu sản xuất kinh doanh ở phía Tây thôn Phương Xá thêm 1,05 ha.

- Dịch vụ thương mại: Chú trọng phát triển các khu dịch vụ thương mại mới với quy mô 34,6ha ở phía Tây thôn Hạ Bì.

- Mở rộng chợ trung tâm xã thêm 0,88ha, tổng diện tích 1,14ha. Nâng cấp cơ sở hạ tầng phục vụ việc giao lưu buôn bán trao đổi hàng hóa trong khu vực.

- Nông nghiệp: Mở rộng khu chăn nuôi tập trung ở phía Nam của xã, diện tích 7,65ha. Quy hoạch khu HTKT phục vụ sản xuất chăn nuôi, diện tích 0,15ha.

d) Các khu vực có khả năng phát triển, hạn chế phát triển:

- Khu vực giáp các vị trí thuận lợi về giao thông như gần nút giao ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, dọc các tuyến đường tỉnh, đường huyện, trục Đông Tây.

- Khu vực hạn chế phát triển: Các khu vực nằm trong hành lang đường điện cao thế, cần tính toán các chỉ tiêu, khoảng cách, khống chế chiều cao xây dựng đảm bảo an toàn về hành lang đường điện theo quy định.

e) Khu vực cấm xây dựng:

- Khu vực đất nông nghiệp nghiêm cấm xây dựng các công trình ngoài mục đích phục vụ sản xuất nông nghiệp.

- Nghiêm cấm san lấp các ao hồ có trong danh mục ao hồ không được san lấp theo Quyết định số 1876/QĐ-UBND ngày 01/7/2022 UBND tỉnh Hải Dương.

6. Định hướng tổ chức không gian xã:

a) Vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ cấp xã:

- UBND Trùng Khánh (cũ): Diện tích 0,36ha. Quy hoạch chuyển thành đất ở mới.

- UBND Gia Hòa (cũ): Diện tích 0,49ha. Quy hoạch chuyển thành đất giáo dục (trường mầm non + trường THCS).

- UBND Yết Kiêu (trung tâm): Diện tích hiện có 0,53ha. Quy hoạch mở rộng thêm 0,67ha về phía Tây của UBND xã hiện có.

- Quỹ tín dụng: Quy hoạch thêm 0,21ha.

- Giáo dục:
 - + Trường mầm non Yết Kiêu: Quy hoạch vị trí mới ở phía Nam thôn Thượng Bì, diện tích 1,26ha.
 - + Trường mầm non thôn Thượng Bì: Mở rộng thêm 0,98ha
 - + Trường mầm non khu Gia Hoà: Quy hoạch mới ở vị trí trụ sở UBND Gia Hoà cũ, diện tích 0,52ha.
 - + Trường tiểu học Yết Kiêu: Mở rộng về phía Tây thêm 0,54ha.
 - + Trường tiểu học Gia Hoà: Mở rộng về phía Đông thêm 0,2ha.
 - + Trường THCS Gia Hoà: Mở rộng về phía Đông thêm 0,17ha.
 - + Trường THPT: Quy hoạch mới ở phía Nam thôn Phương Xá, diện tích 3,2ha.
- Quy hoạch bệnh viện đa khoa với diện tích 2,5ha.
- Quy hoạch sân vận động trung tâm xã tại phía Bắc thôn Lương Xá với diện tích dự kiến khoảng 3,05ha.

Các công trình trên cơ bản đã được xây dựng mới phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, hình thức kiến trúc công trình phù hợp hài hòa với bản sắc địa phương, màu sắc tươi sáng, đảm bảo thông gió thoáng mát.

b) Chỉ tiêu, hình thức kiến trúc cho từng loại đất ở khu dân cư mới và cải tạo thôn cũ.

* Đối với khu dân cư cũ: Kế thừa hiện trạng phân bố dân cư, mật độ xây dựng thuần tối đa của từng lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) phải đảm bảo phù hợp với QCVN01:2021/BXD. Các công trình sản xuất, chăn nuôi trong lô đất gia đình phải có hệ thống kỹ thuật thu gom và xử lý chất thải đảm bảo vệ sinh môi trường. Chỉ tiêu về tầng cao: tối đa 5 tầng.

* Đối với khu dân cư, điểm dân cư mới: Phát triển được một lượng dân cư thích hợp theo dự báo, thuận lợi cho tổ chức các công trình công cộng thiết yếu; Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu 37m²/người theo QCVN01:2021/BXD.

- Đất xây dựng công trình nhà ở tối thiểu 25m²/người.
- Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ tối thiểu 5m²/người.
- Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật tối thiểu 5m²/người.
- Đất cây xanh công cộng tối thiểu 2m²/người.
- Chỉ tiêu về tầng cao: theo quy định của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Hình thức kiến trúc: hiện đại, hướng đến kiến trúc xanh, thân thiện môi trường.

c) Tổ chức các khu vực sản xuất, dịch vụ và các khu vực đặc thù khác

- Các khu vực sản xuất theo quy hoạch của khu, cụm công nghiệp có trên

địa bàn xã Yết Kiêu.

- Khu vực chăn nuôi, phục vụ sản xuất phải đảm bảo khoảng cách ATMT, bố trí gần các trục đường chính, đường liên thôn, liên xã, liên hệ thuận tiện với đồng ruộng và khu ở.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng: có quy mô 5,0 ha là phần đất các đình, chùa hiện tại có trong xã, gìn giữ bảo tồn theo quy hoạch.

7. Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất, công trình đầu mối trong phạm vi xã:

a) Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng chạy qua phía Nam xã dài 1,57km. Quy hoạch mở rộng đường gom phía Nam với bề rộng lòng đường 10,5m, vỉa hè 5m. Đường vành đai II TP. Hải Dương đi cùng với đường gom phía Bắc của đường cao tốc.

- Đường tỉnh 395 đoạn qua xã dài 6,0km, quy mô đường cấp III đồng bằng, rộng 45m, gồm: mặt đường nhựa rộng 12m, hành lang giao thông mỗi bên 16,5m.

- Tại các vị trí qua khu dân cư hiện trạng, quy mô của đường rộng 33m gồm mặt đường 2x11m + dải phân cách giữa 1m + vỉa hè 2 bên 2x5m.

- Tại các vị trí qua khu dân cư mới, cụm công nghiệp cần bố trí thêm đường gom 7,5m + vỉa hè 5m.

- Tuyến tránh đập Bá Thủy từ huyện Bình Giang qua xã có quy mô 33m, gồm: mặt đường 2x11m + dải phân cách giữa 1m + vỉa hè 2 bên 2x5m.

- Đường huyện có chỉ giới rộng 32m, gồm: mặt đường nhựa rộng 9m, hành lang giao thông mỗi bên là 11,5m.

- Tuyến đường từ trung tâm xã Yết Kiêu kết nối VĐ I TP Hải Dương: quy mô đường cấp III rộng 45m.

* Giao thông đối nội:

- Đường trục xã: Các tuyến đường xã có quy mô 17,5m (5,0+7,5+5,0).

- Đường thôn, xóm: Các tuyến đường qua các thôn có quy mô 11,5m (3,0 + 5,5 + 3,0).

- Các tuyến đường trục chính ra đồng, đường nội đồng: đảm bảo quy mô lòng đường 5,5m, lề đường mỗi bên 1,0m.

* Đường sắt cao tốc:

Tuyến đường sắt cao tốc Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng dự kiến chạy qua phía Bắc xã. Đoạn qua xã đi cùng với đường gom phía Bắc của đường cao tốc, cùng với đường vành đai II.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

Cao độ nền: Khu dân cư hiện hữu cơ bản cao độ được giữ nguyên. Trong quá trình triển khai, nâng cấp cải tạo cần tính toán cốt cao độ các khu vực lân cận, tránh gây ngập úng cục bộ. Đối với các khu vực phát triển mới cần có giải pháp kết nối hạ tầng phù hợp hoặc thiết kế san nền phù hợp với cao độ khu dân cư hiện trạng.

c) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính của xã: thoát ra sông Đinh Đào, sông Kim Sơn, và kênh Thạch Khôi - Đoàn Thượng. Cụ thể phân chia làm 3 lưu vực thoát chính:

+ Phía Bắc (xã Trùng Khánh cũ) thoát ra TB Trùng Khánh tiêu ra sông Kim Sơn và thoát ra TB Chênh tiêu ra sông Đinh Đào.

+ Xã Yết Kiêu cũ và phía Tây xã Gia Hòa cũ thoát ra TB Yết Kiêu và TB Khuông Phụ tiêu ra sông Đinh Đào.

+ Phía Đông xã Gia Hòa cũ thoát ra TB Gia Hòa tiêu ra sông thủy nông rồi chảy ra kênh Thạch Khôi - Đoàn Thượng.

- Làm mới và nâng cấp toàn bộ rãnh thoát nước ở các trục đường thôn, xóm thành các rãnh bê tông có nắp đậy.

- Cải tạo mương dẫn vào trạm bơm.

d) Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước chung, thoát nước tự chảy. Mạng lưới cống thoát nước khu dân cư kết nối với hệ thống kênh mương thủy lợi, đảm bảo không ngập úng vào mùa mưa.

- Mạng lưới đường cống thoát nước chính: Cơ bản tận dụng hệ thống ao, hồ, kênh, mương thoát nước hiện có. Tại những trục đường chưa có rãnh thoát nước, đặt hệ thống cống tròn BTCT ngầm dưới vỉa hè, đường kính D400 - D1000 tùy theo cấp đường và mặt cắt đường cụ thể.

- Trong quá trình thực hiện các dự án, cần xác định các tuyến kênh hoàn trả phù hợp, đảm bảo tiêu thoát nước được liên tục, thuận lợi và phù hợp với hiện trạng.

e) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước đến năm 2030 là 2.962 (m³/ng.đ)

- Nguồn cấp nước: lấy từ trạm tăng áp Trùng Khánh và từ trạm tăng áp xã Lê Lợi dẫn sang. Cả 2 trạm này đều lấy nước từ TP Hải Dương dẫn về.

f) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện đến năm 2030 là 4.113 kVA.

- Nguồn điện cấp cho xã Yết Kiêu lấy từ 2 lộ:

+ Đường dây 22KV đi nối từ phía bắc xuống, lộ 480 – E8.11.

+ Đường dây 35KV đi nối từ thị trấn Gia Lộc sang, lộ 378 – E8.1 nhánh Khuông Phụ.

- Dự kiến quy hoạch thêm 3 trạm biến áp mới cho các khu vực:
- + 2 khu ở mới quy mô lớn tại vị trí: Giáp thôn Trịnh Thanh Vân và khu trung tâm xã.
- + 1 trạm tại Khu chăn nuôi tập trung và sản xuất tiểu thủ công nghiệp.
- Công suất mỗi trạm là 560 KVA, tổng công suất dự kiến là 9.020 KVA.
- Đường dây hạ thế và chiếu sáng:
- + Mạng lưới điện hạ thế đi nổi trên cột chạy dọc theo các tuyến giao thông đến các khu dân cư.
- + Bố trí chiếu sáng các đoạn đường trục chính có mặt cắt đường từ 4m trở lên. Tuyến chiếu sáng trong các khu dân cư cũ bố trí đi nổi kết hợp với cấp điện hạ thế; tại các khu dân cư mới hình thành, điện hạ thế và chiếu sáng đi ngầm vỉa hè đường, đảm bảo mỹ quan.

g) Quy hoạch hệ thống thu gom chất thải rắn:

- Quy hoạch mở rộng điểm tập kết rác tập trung của xã giáp đường gom cao tốc Hà Nội - Hải Phòng (xứ Vùng Ngoài), diện tích mở rộng 0,27ha.
- Phân loại rác thải ngay tại nguồn thải trước khi thu gom. Rác thải vô cơ để thu hồi tái chế, rác thải hữu cơ thu gom đến khu xử lý tập trung.

h) Quy hoạch nghĩa trang, nghĩa địa:

- Tổng diện tích đất nghĩa trang nghĩa địa đến năm 2030 là 14,29ha.
- Quy hoạch nhà tang lễ, nghĩa trang tập trung của xã ở phía Bắc với diện tích 5,64ha.

8. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn

a) Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:

- Cập nhập, nâng cấp mở rộng các tuyến đường kết nối giao thông đối ngoại, đối nội.
- Mở rộng trụ sở UBND xã, khu văn hóa thể thao tập trung.
- Cải tạo, nâng cấp những công trình hạ tầng xã hội hiện trạng tại địa phương. Đầu tư xây dựng mở rộng trường tiểu học, trường THCS, đầu tư cơ sở vật chất theo tiêu chuẩn.
- Quy hoạch các khu dân cư mới, đầu giá tạo nguồn.
- Tập trung hoàn thiện các hạng mục còn thiếu địa bàn.

b) Nguồn vốn: Nguồn vốn xây dựng từ nguồn ngân sách xã và các nguồn vốn hợp pháp khác.

9. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch:

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định trong Quy định quản lý xây dựng Quy hoạch chung xây dựng xã Yết Kiêu đến năm 2030 do đơn vị tư vấn Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn - Sở Xây dựng và UBND Yết Kiêu tổ chức lập, ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt và hồ sơ quy hoạch này.

10. Tiến độ, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã

a) Tiến độ thực hiện quy hoạch:

- Phân kỳ thực hiện quy hoạch: lập danh mục, trình tự triển khai lập các quy hoạch xây dựng theo từng cấp độ, kế hoạch trong 10 năm, 5 năm và hàng năm; danh mục và thứ tự đầu tư các dự án hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các giai đoạn quy hoạch dài hạn, trung hạn và hàng năm.

- Phù hợp với kế hoạch, khả năng cân đối nguồn vốn của UBND xã Yết Kiêu và UBND huyện Gia Lộc.

b) Giải pháp tổ chức thực hiện:

- UBND xã lập kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt.

- Rà soát quỹ đất để có phương án quy hoạch, kêu gọi đầu tư phù hợp; đẩy mạnh cải cách hành chính, tăng cường đối thoại để giải quyết khó khăn, vướng mắc; đẩy mạnh giải pháp khơi thông nguồn lực; khai thác và sử dụng có hiệu quả nguồn lực từ đất đai.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao UBND xã Yết Kiêu tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt; Trong quá trình triển khai thực hiện, chủ động rà soát quy hoạch, bổ sung, điều chỉnh các chỉ tiêu phù hợp với quy chuẩn và thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Giao các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, quản lý quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch chung xây dựng xã Yết Kiêu, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Yết Kiêu; Giám đốc Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn - Sở Xây dựng Hải Dương và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TT Huyện ủy (để b/c);
- TT HĐND huyện (để b/c);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Lê Văn Tuấn

Số: 1267/BC- SNNMT

Hải Dương, ngày 18 tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO

V/v rà soát công tác tái định cư phục vụ GPMB Dự án xây dựng tuyến đường Lào Cai- Hà Nội- Hải Phòng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương.

Thực hiện nhiệm vụ Phó Chủ tịch thường trực UBND tỉnh giao tại Thông báo số 62/TB-VP ngày 25/3/2025 về kế hoạch triển khai công tác GPMB dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai- Hà Nội-Hải Phòng, trong đó “*Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, UBND các huyện xác định diện tích lô đất tái định cư, số khu tái định cư, vị trí, quy mô các khu tái định cư, hoàn thành trước 20/4/2025*”.

Ngày 04/4/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp các sở Tài chính, Xây dựng, Ban Quản lý Dự án tỉnh tổ chức cuộc họp với UBND các huyện: Bình Giang, Cẩm Giàng, Tứ Kỳ, Gia Lộc, Thanh Hà để thống nhất một số nội dung liên quan đến việc xác định vị trí, quy mô, diện tích các lô đất tái định cư.

Trên cơ sở hướng dẫn của các Sở tại cuộc họp ngày 04/4/2025, UBND các huyện Gia Lộc, Tứ Kỳ, Thanh Hà, Cẩm Giàng, Bình Giang đã rà soát, triển khai thực hiện theo hướng dẫn và báo cáo kết quả về Sở Nông nghiệp và Môi trường. Căn cứ báo cáo của UBND các huyện (nêu trên), Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Đối với địa bàn huyện Tứ Kỳ

1.1. Công tác triển khai: UBND huyện Tứ Kỳ đã phối hợp với Sở Xây dựng đề sơ bộ xác định ranh giới Dự án phải thu hồi, GPMB; ngày 18/3/2025, UBND huyện đã tổ chức mời Chủ tịch UBND và cán bộ địa chính 5 xã (*Kỳ Sơn, Hưng Đạo, Quang Phục, Bình Lãng, Chí Minh*) họp với các Phòng chuyên môn để triển khai, phổ biến mốc giới GPMB sơ bộ và xác định số hộ dân phải di chuyển, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để GPMB thực hiện dự án; ngày 20/3/2025, UBND huyện mời họp xin ý kiến của các hộ dân xã Kỳ Sơn và Chí Minh về dự kiến chủ trương việc tái định cư (sau viết tắt là vị trí TĐC), vị trí khu TĐC.

1.2. Dự kiến nhu cầu tái định cư, vị trí tái định cư, diện tích lô TĐC

Qua khảo sát sơ bộ và họp dân, xin ý kiến của nhân dân, dự kiến tổng số lô tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện Tứ Kỳ khoảng 190 lô tại 4 vị trí tái định cư cho nhân dân xã Kỳ Sơn, Bình Lãng và nhân dân xã Chí Minh, cụ thể:

- Xã Kỳ Sơn: Dự kiến 84 lô đất TĐC (*số hộ bị mất nhà ở là 42*) và thống nhất chọn vị trí TĐC tại Khu đồng Đường Dài, thôn Trung Sơn, nằm bám đường

gom trái tuyến cao tốc HN-HP (hiện trạng là đất LUC), mỗi lô tái định cư có diện tích 120 m² đất ở; tổng diện tích khu đất xây dựng tái định cư khoảng 4,0 ha ($120 \times 84 / 25\% / 10.000$).

- Xã Bình Lăng: Dự kiến 06 lô đất TĐC (*số hộ bị mất nhà ở là 3*), đề xuất bố trí TĐC tại Khu dân cư Thượng Hải xã Bình Lăng, khu này giai đoạn 1 đã xây dựng, giai đoạn 2 đã GPMB xong, đang làm thủ tục đề nghị UBND tỉnh giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất (*diện tích lô đất từ 85m² đến 105 m²*).

- Xã Chí Minh: Dự kiến 100 lô đất TĐC (*số hộ bị mất nhà ở là 50, trong đó thôn Bắc An là 14 và thôn Làng Vực là 36*), mỗi lô TĐC diện tích 120 m² đất ở, vị trí khu TĐC chia làm 2 khu vực:

+ Vị trí TĐC tại thôn Bắc An (đối diện với khu TĐC đường ô tô cao tốc HN-HP) sát với Nhà văn hóa thôn Bắc An, diện tích khu đất xây dựng tái định cư khoảng 1,4 ha (cho 28 lô TĐC), hiện trạng là đất LUC.

+ Vị trí TĐC tại Khu nhà văn hóa trung tâm xã Tứ Xuyên cũ (nay là xã Chí Minh, diện tích hiện trạng 1,5 ha), diện tích mở rộng thêm 2,0 ha (hiện trạng là đất LUC); diện tích khu đất xây dựng tái định cư khoảng 3,5 ha (cho 72 lô TĐC).

(UBND tỉnh Hải Dương giao việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu TĐC cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Hải Dương làm Chủ đầu tư. Chủ đầu tư đã giao Tư vấn lập quy hoạch phối hợp với UBND huyện và UBND các xã liên quan để khảo sát khu vực tái định cư.)

1.3. Rà soát nhu cầu di chuyển mộ mã; chùa

Trên địa bàn huyện Tứ Kỳ có khoảng 383 mộ xây, 180 mộ vô chủ và 01 ngôi chùa Núi phải di chuyển do bị mất gần hết đất, trong đó:

- Xã Kỳ Sơn: Có khoảng 16 mộ xây, 50 mộ vô chủ, dự kiến mở rộng nghĩa trang thôn Trung Sơn khoảng 600 m² để di chuyển mộ.

- Xã Bình Lăng: Có khoảng 115 mộ xây, 20 mộ vô chủ, dự kiến mở rộng nghĩa trang thôn Đông Phong khoảng 2.000 m² để di chuyển mộ. Ngoài ra Chùa Núi cũng bị thu hồi gần hết, đề nghị mở rộng sang bên cạnh, hiện trạng là đất LUC.

- Xã Chí Minh: Có khoảng 252 mộ xây, 110 mộ vô chủ, dự kiến mở rộng nghĩa trang cụm Đông Kỳ khoảng 1.500m² và nghĩa trang thôn Làng Vực khoảng 2.500 m² để di chuyển mộ.

2. Đối với địa bàn huyện Gia Lộc

2.1. Công tác triển khai: Qua khảo sát, đoạn tuyến qua địa bàn huyện Gia Lộc có chiều dài khoảng 10,5 km, thuộc địa bàn 04 xã, thị trấn: Yết Kiêu, thị trấn Gia Lộc, Gia Phúc, Hoàng Diệu. Theo hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi thực hiện dự án khối lượng giải phóng mặt bằng giai đoạn hoàn thiện theo quy hoạch qua địa bàn huyện Gia Lộc chiếm dụng diện tích đất khoảng 44,294 ha, trong đó: đất ở khoảng 1,886 ha, đất trồng lúa: 34,158 ha, đất nuôi trồng thủy sản: 3,242 ha, đất khác 5,008 ha; tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất khoảng 560.981.677.000 đồng.

2.2. Dự kiến nhu cầu tái định cư, vị trí tái định cư, diện tích lô TĐC

Dự kiến tổng số hộ gia đình, cá nhân thu hồi đất trên địa bàn huyện Gia Lộc khoảng 171 hộ, nhu cầu tái định cư; đề xuất vị trí, quy mô các khu tái định, cụ thể như sau:

- Xã Yết Kiêu: Thu hồi đất ở của 64 hộ gia đình, cá nhân (*05 hộ thôn Vân Độ, 36 hộ thôn Hoàng Kim, 17 hộ thôn Lương Xá, 02 hộ thôn Huyền Bửu*); dự kiến số lô tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất khoảng 90 lô diện tích 120m² (*có nhiều hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng chung sống*). Dự kiến vị trí tái định cư tại 03 khu:

+ Đối với các hộ tại thôn Vân Độ, bố trí khu đất tái định cư tại khu vực thôn Vân Độ, tổng diện tích đất quy hoạch khoảng 0,27ha.

+ Đối với các hộ tại thôn Hoàng Kim, bố trí khu đất tái định cư tại khu vực thôn Hoàng Kim, tổng diện tích đất quy hoạch khoảng 2ha.

+ Đối với các hộ tại thôn Lương Xá, thôn Huyền Bửu, bố trí khu đất tái định cư tại thôn Lương Xá, tổng diện tích đất quy hoạch khoảng 1,1ha.

- Thị trấn Gia Lộc: Thu hồi đất ở của 18 hộ gia đình, cá nhân (08 hộ thuộc khu Chăm, 10 hộ thuộc khu 8). Dự kiến vị trí tái định cư: Qua rà soát, dự kiến bố trí Khu đất tái định cư tại thị trấn Gia Lộc, tổng diện tích quy hoạch 0,98ha.

- Xã Hoàng Diệu: Thu hồi đất ở của 47 hộ dân thuộc địa bàn thôn Long Tràng. Dự kiến vị trí tái định cư: bố trí Khu đất tái định cư tại khu vực thôn Long Tràng 71 lô diện tích 120m², tổng diện tích quy hoạch 2,6ha.

- Xã Gia Phúc: Thu hồi đất ở của 10 hộ dân thuộc địa bàn thôn Cao Lý; dự kiến số lô tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng 15 lô diện tích 120m² (gia đình có nhiều thế, nhiều cặp vợ chồng chung sống); dự kiến bố trí tái định cư tại khu vực Cao Lý, tổng diện tích quy hoạch 0,6ha.

3. Đối với huyện Cẩm Giàng

3.1. Công tác triển khai: Đoạn tuyến qua địa bàn huyện Cẩm Giàng có chiều dài khoảng 3,3 km, thuộc địa bàn 02 xã: Phúc Điền và Lương Điền. Theo hồ sơ dự thảo báo cáo nghiên cứu khả thi dự kiến tuyến thực hiện dự án khối lượng giải phóng mặt bằng giai đoạn hoàn thiện theo quy hoạch qua địa bàn huyện Cẩm Giàng chiếm dụng diện tích đất khoảng 25 ha, trong đó: đất ở tại nông thôn 0.25 ha; đất trồng cây hàng năm 18ha; còn lại là đất khác; tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất dự kiến khoảng trên 415 tỷ.

Ngày 13/4/2025, Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng có liên quan và UBND xã Lương Điền thôn thái Lai và thôn Bến Đông Giao tổ chức họp lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân dự kiến nằm trong ranh giới GPMB dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai- Hà Nội- Hải Phòng về dự kiến vị trí tái định cư, tại buổi lấy ý kiến 100% các hộ đều nhất trí với vị trí tái định cư đề xuất. Ngày 14/4/2025, UBND huyện báo cáo Ban thường trực Huyện ủy xin chủ trương vị trí tái định cư khi thực hiện GPMB Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn huyện Cẩm Giàng

3.2. Dự kiến nhu cầu, vị trí tái định cư, diện tích lô TĐC

Dự kiến tổng số hộ gia đình, cá nhân thu hồi đất trên địa bàn huyện Cẩm Giàng khoảng 40 hộ, nhu cầu tái định cư (Dự kiến theo các phương án của UBND tỉnh); đề xuất vị trí, quy mô các khu tái định cư, cụ thể như sau:

Đề xuất vị trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân như sau:

- Vị trí tiếp giáp với Khu tái định cư hiện có của dự án xây dựng tuyến đường kết nối QL38 với đường huyện 31, tỉnh Hưng Yên (Đoạn thuộc huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương), quy hoạch khoảng 60 lô đất (diện tích khoảng 120 m²/lô; 8m mặt đường); tổng diện tích dự kiến quy hoạch 2ha.

Vị trí này thuộc quy hoạch của dự án Khu dân cư thương mại Đông Giao, xã Lương Điền (*dự kiến ảnh hưởng đến khoảng 60 lô đất ở của dự án, trong đó: 21 lô giáp với đường kết nối QL38 với đường huyện 31, tỉnh Hưng Yên – diện tích mỗi lô 128 m² và dãy sau 39 lô diện tích mỗi lô 80 m²*)

4. Đối với huyện Bình Giang

4.1. Đoạn tuyến qua địa bàn huyện Bình Giang có chiều dài 10,7 Km (Từ Lý trình Km296+900-Km 307+600), thuộc địa bàn 05 xã: Vĩnh Hưng, Hùng Thắng, Vĩnh Hồng, Tân Việt, Long Xuyên. Tổng diện tích dự kiến thu hồi khoảng: 70,76ha. Trong đó: Diện tích thuộc phạm vi xây dựng đường Sắt là 42,46ha; diện tích nghiên cứu đường gom đường sắt 28,3ha.

4.2. Dự kiến nhu cầu tái định cư, vị trí, quy mô, diện tích lô TĐC

Dự kiến tổng số lô tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Giang cần bố trí khoảng: 166 lô đất.

UBND huyện Bình Giang tập trung rà soát các vị trí đã hoàn thành hạ tầng, đủ điều kiện giao đất (*các lô đất trước đây phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất*); các điểm dân cư mới đã được quy hoạch, phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đủ điều kiện thực hiện năm 2025. Qua đó xác định:

- Sử dụng **284 lô** đất tại 4 (bốn) vị trí khu dân cư đã có hạ tầng đủ điều kiện giao đất gồm:

- + 203 lô đất tại Khu dân cư mới thôn Phục Lễ, xã Vĩnh Hồng;
- + 08 lô đất tại Điểm dân cư mới thôn Hòa Ché, xã Hùng Thắng;
- + 43 lô đất tại Khu dân cư mới phía Tây xã Long Xuyên;
- + 30 lô đất tại Điểm dân cư mới thôn Tân Hưng- Lý Đỏ, xã Tân Việt.

- Đề xuất đầu tư xây dựng 03 vị trí đã có quy hoạch chi tiết, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất có thể triển khai trong năm 2025, cụ thể:

+ 47 lô đất tại điểm dân cư mới thôn Hòa Ché, xã Hùng Thắng (phần vướng mắc GPMB liên quan đến 01 hộ gia đình, cá nhân – đất chuyển đổi).

+ 27 lô đất tại điểm dân cư mới thôn Tân Hưng – Lý Đỏ xã Tân Việt (phần còn lại vướng mắc trong công tác GPMB – đất lúa).

+ 48 lô đất tại điểm dân cư mới thôn Mòi, xã Vĩnh Hưng (phục vụ Tái định cư xã Vĩnh Hưng, đã có QHCT và đã ứng tiền GPMB).

4.3. Rà soát nhu cầu di chuyển mồ mả

Trên địa bàn huyện Bình Giang có khoảng 378 mộ và 01 ngôi miếu phải di chuyển, trong đó:

- Xã Long Xuyên: cần di chuyển 182 ngôi và 01 miếu; Dự kiến vị trí di chuyển: cải tạo, mở rộng nghĩa trang nhân dân hiện trạng (mức phân đất đã chôn cất nhiều lần thay bằng đất mới để sử dụng làm vị trí hung táng).

- Xã Vĩnh Hưng: cần di chuyển 160 ngôi mộ; Dự kiến vị trí di chuyển: nghĩa trang nhân dân mới thôn Hồ Liễn đã đầy đủ hạ tầng (Có thể chứa trên 500 ngôi). Diện tích dự kiến phục vụ hung táng, cát táng là: 2.667,2 m².

- Xã Vĩnh Hồng: cần di chuyển 36 ngôi mộ; Dự kiến vị trí di chuyển: Vị trí quy hoạch nghĩa trang nhân dân thôn Đỗ Xá, đang được Ban QLDA huyện đầu tư xây dựng, quy mô 10.000m².

4.4. Thu hồi đất sản xuất kinh doanh và TMDV

Có thu hồi diện tích đất của doanh nghiệp thuê đất: công ty TNHH SX&TM Hưng Thịnh; cửa hàng xăng dầu Hưng Thịnh; Công ty Unique. Hiện nay, trên địa bàn huyện Bình Giang không còn quỹ đất sản xuất kinh doanh có thể bố trí cho các đơn vị bị thu hồi đất.

5. Đối với huyện Thanh Hà

5.1. Công tác triển khai:

Phối hợp đơn vị đo đạc xác định diện tích đất nằm trong ranh giới Dự án phải thu hồi, giải phóng mặt bằng; xác định số hộ dân phải di chuyển, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án: Hiện nay, đơn vị đo đạc chưa liên hệ với UBND huyện để phối hợp tiến hành công tác đo đạc tại thực địa Dự án.

5.2. Dự kiến nhu cầu tái định cư, vị trí, quy mô, diện tích lô TĐC

Rà soát, xác định diện tích lô đất tái định cư, số khu tái định cư, vị trí, quy mô các khu tái định cư; đồng thời thực hiện, hoàn thiện các thủ tục có liên quan để đảm bảo đủ điều kiện về pháp lý, về hạ tầng để thực hiện việc tái định cư cho các hộ dân đủ điều kiện khi quyết định việc thu hồi đất triển khai dự án. Theo khảo sát thực tế dự án đi qua 04 khu dân cư thuộc địa bàn các xã Thanh Hồng, xã Vĩnh Cường phải thu hồi diện tích đất ở của khoảng 101 hộ gia đình, cá nhân. Trong đó, dự kiến 79 hộ gia đình thuộc diện phải bố trí tái định cư.

Hiện nay, UBND huyện đã lập kế hoạch sử dụng đất năm 2025 đề xuất bố trí điểm dân cư thôn Thiệu Mỹ, xã Vĩnh Cường và điểm dân cư đường ngang xã Thanh Hồng để xây dựng khu tái định cư, cụ thể như sau:

- Xã Thanh Hồng:

+ Dự kiến thu hồi đất ở của 45 hộ gia đình, cá nhân. Trong đó, 44 hộ gia đình, cá nhân thuộc diện phải bố trí tái định cư.

+ Dự kiến vị trí tái định cư: Điểm dân cư đường ngang xã Thanh Hồng; diện tích 4,6 ha, được UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Thanh Hà tại Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 25/2/2025.

+ Diện tích lô đất tái định cư khoảng từ 100m² - 120m²/lô.

- Xã Vĩnh Cường:

+ Dự kiến thu hồi đất ở của 56 hộ gia đình, cá nhân. Trong đó, 35 hộ gia đình, cá nhân thuộc diện phải bố trí tái định cư.

+ Dự kiến vị trí tái định cư: Điểm dân cư thôn Thiệu Mỹ, xã Vĩnh Cường; diện tích 3,2ha; UBND huyện Thanh Hà lập Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 được UBND tỉnh Hải phê duyệt tại Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 25/2/2025.

+ Diện tích lô đất tái định cư khoảng từ 100m² - 120m²/lô

Sở Nông nghiệp và Môi trường trân trọng báo cáo UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu: VT, QLDD (Thủy).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thị Như Trang

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ YẾT KIÊU**

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

Số: 378 /UBND-KT

Yết Kiêu, ngày 11 tháng 9 năm 2025

V/v đề nghị thay đổi vị trí bố trí tái
định cư thôn Lương Xá, xã Yết Kiêu
(phục vụ dự án đường sắt Lào Cai- Hà
Nội- Hải Phòng)

Kính gửi: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng.

Ngày 05/9/2025, UBND xã Yết Kiêu nhận được Đơn đề nghị của tập thể các hộ dân thôn Lương Xá nằm trong diện tái định cư thuộc dự án đường sắt Lào Cai- Hà Nội- Hải Phòng. Nội dung chính trong đơn đề nghị thay đổi vị trí bố trí tái định cư từ khu vực quay mặt vào dự án Khu dân cư Yết Kiêu sang vị trí hai bên đường Lương Xá- chợ Buộm.

Ngày 09/9/2025, UBND xã Yết Kiêu đã tổ chức buổi làm việc với lãnh đạo và các hộ dân thuộc diện tái định cư thôn Lương Xá. Tại buổi làm việc, các hộ dân hoàn toàn nhất trí với việc thay đổi vị trí như đơn đã đề nghị.

UBND xã Yết Kiêu đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng xem xét, tiếp nhận đề nghị theo Đơn gửi kèm và triển khai thực hiện dự án được đúng nguyện vọng người dân./.

Nơi nhận:

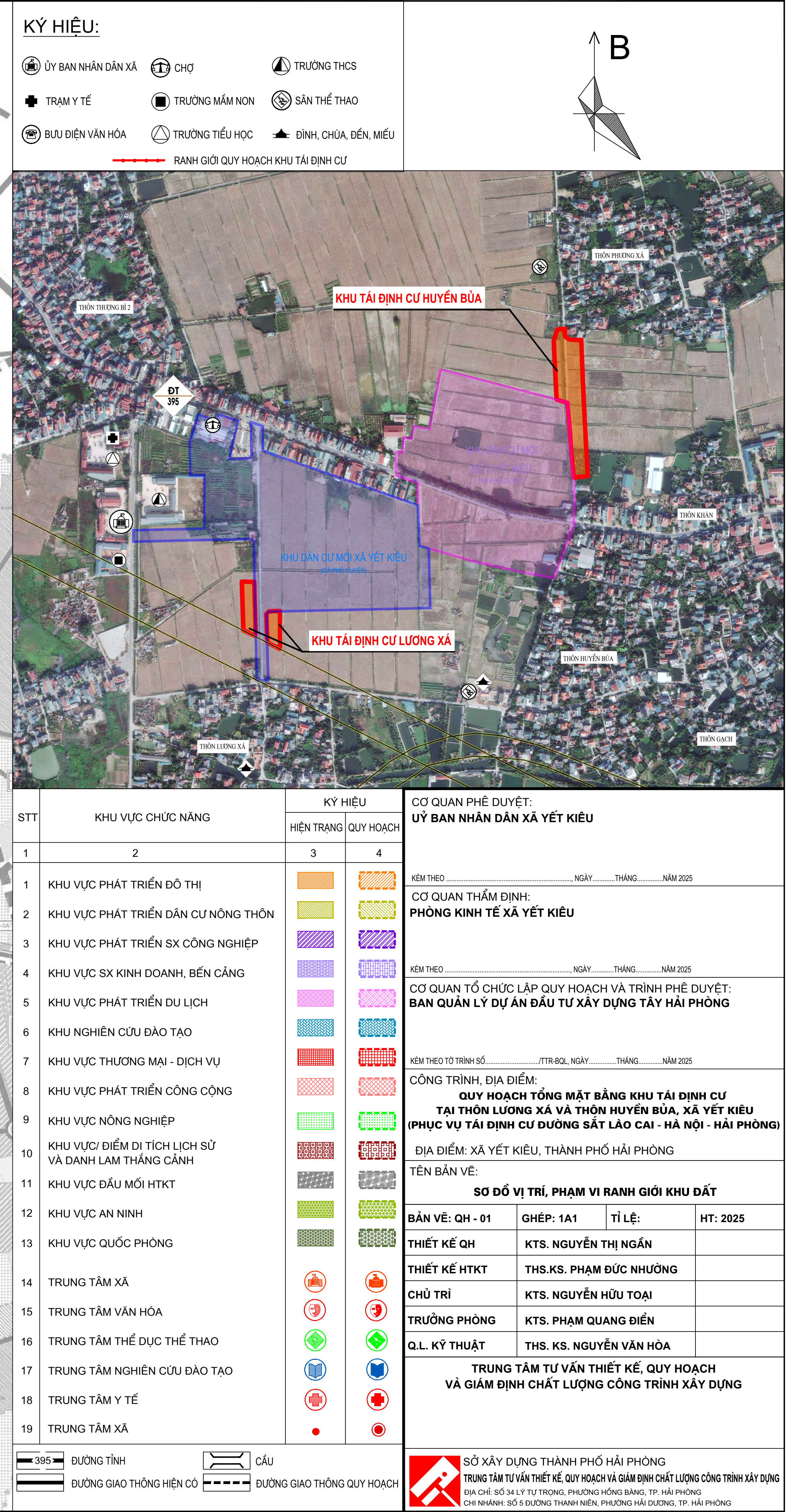
- Như trên;
- UBND TP (để b/c);
- Lãnh đạo UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

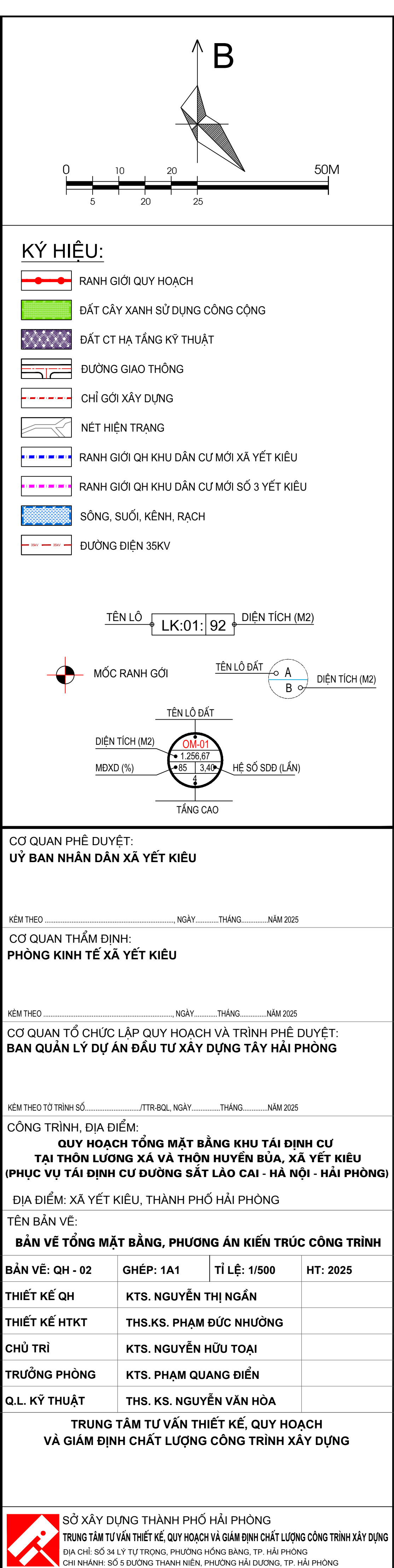
CHỦ TỊCH

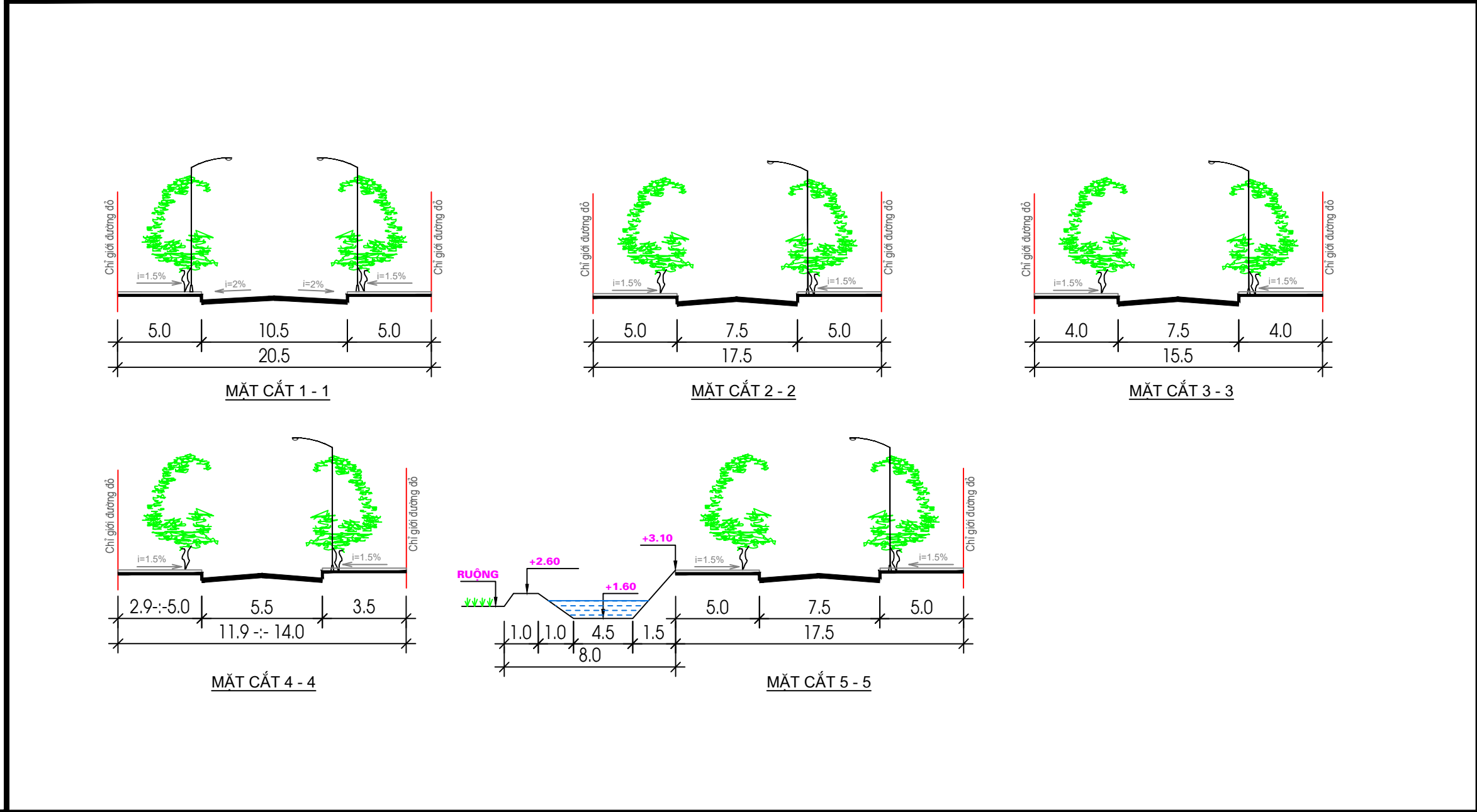
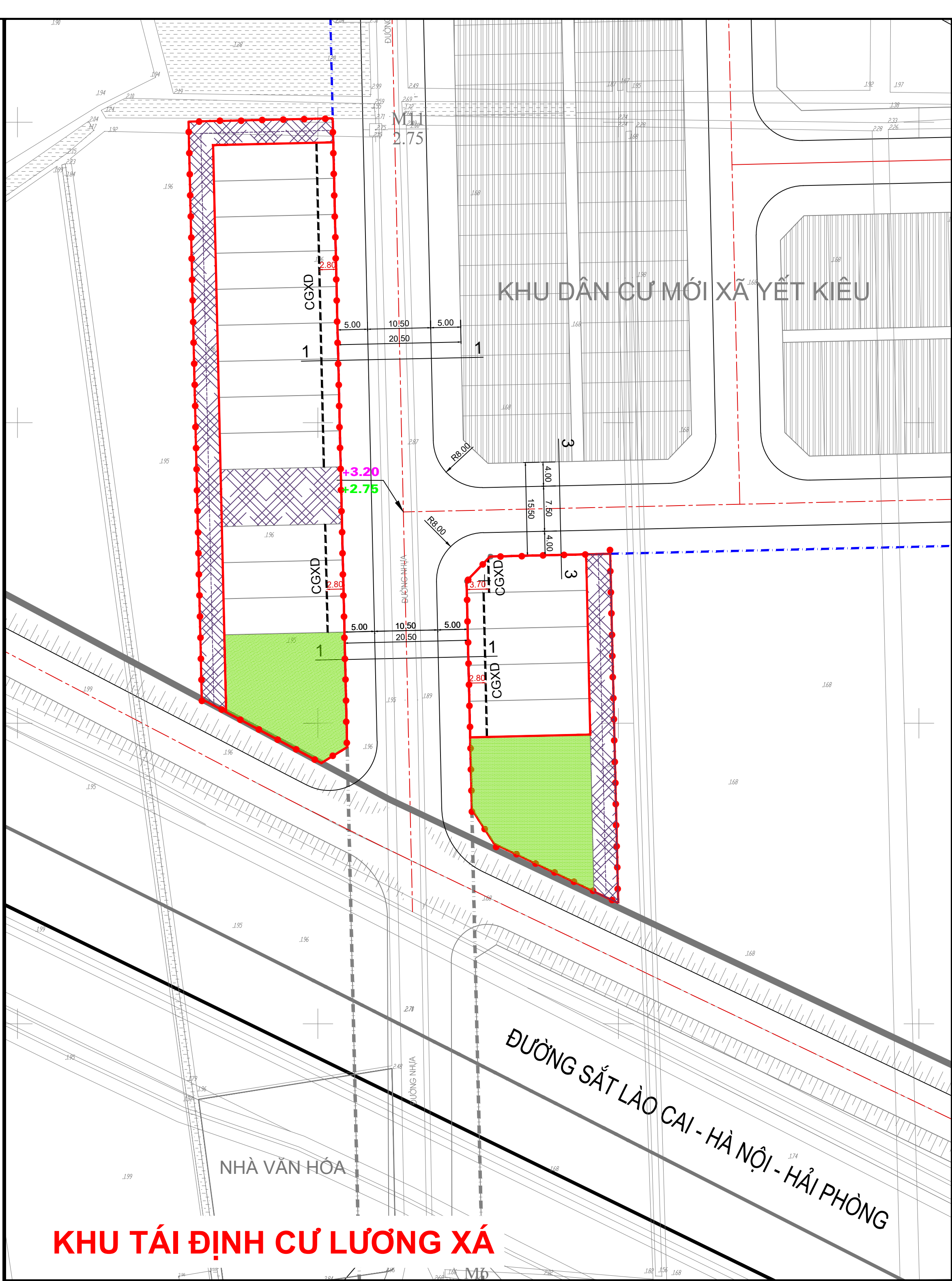
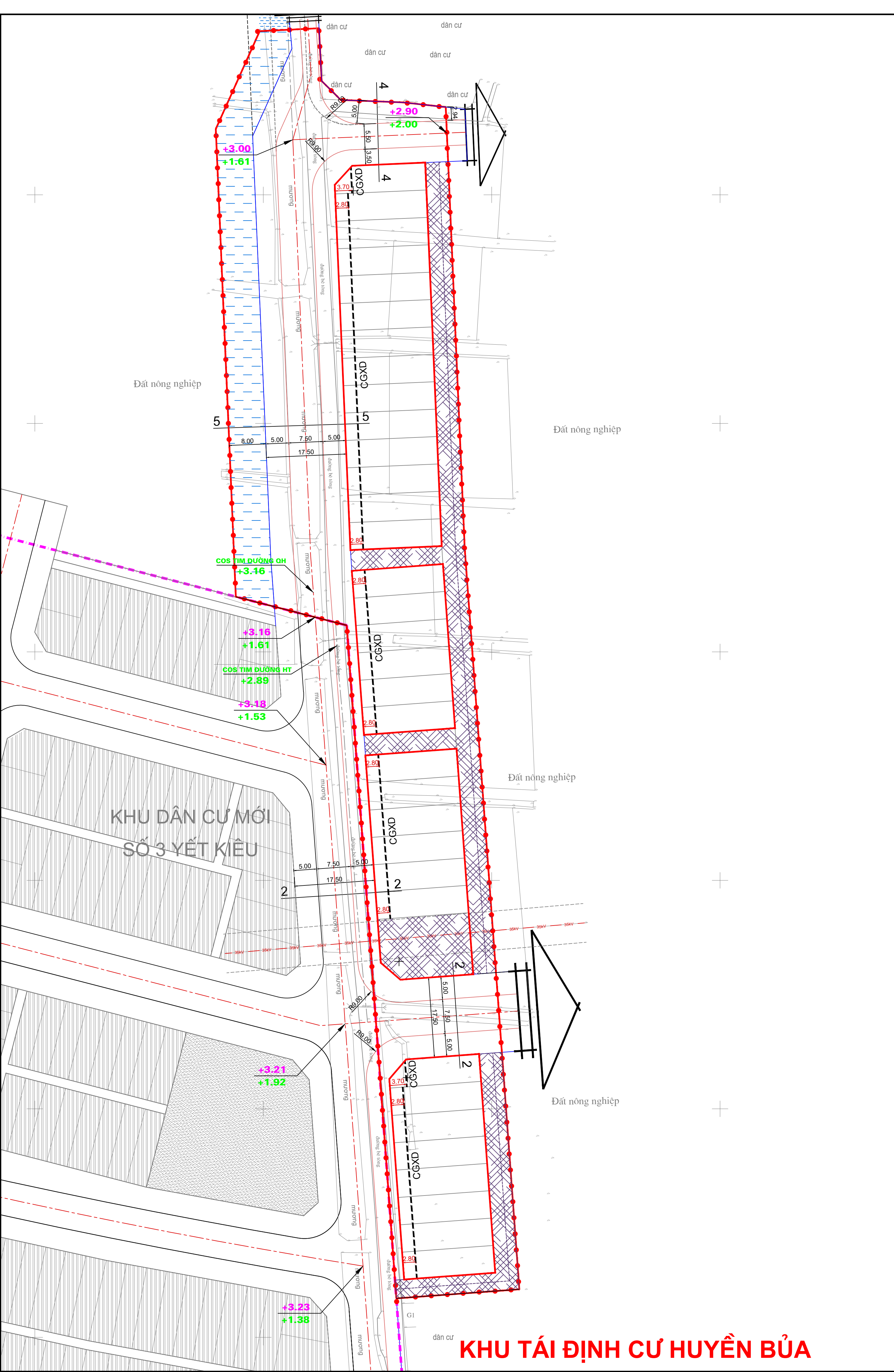


Phạm Thị Thu

PHỤ LỤC 2: CÁC BẢN VẼ MINH HỌA







B

0

5

10

20

25

50M

KÝ HIỆU:

RANH GIỚI QUY HOẠCH

ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG

ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƯỜNG GIAO THÔNG

CHỈ GỚI ĐƯỜNG ĐỎ

CHỈ GỚI XÂY DỰNG

NÉT HIỆN TRẠNG

RANH GIỚI QH KHU DÂN CƯ MỚI XÃ YẾT KIÊU

RANH GIỚI QH KHU DÂN CƯ MỚI SỐ 3 YẾT KIÊU

SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH

ĐƯỜNG ĐIỆN 35KV

+2.96

CAO ĐỘ TÌM ĐƯỜNG QH

+2.69

CAO ĐỘ TÌM ĐƯỜNG HT

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YẾT KIÊU

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ...../QĐ-UBND, NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ YẾT KIÊU

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ...../BC-KT, NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TÂY HẢI PHÒNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ...../TTR-BQL, NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2025

CÔNG TRÌNH, ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ
TẠI THÔN LƯƠNG XÁ VÀ THÔN HUỖN BÚA, XÃ YẾT KIÊU
(PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ ĐƯỜNG SẮT LÃO CAI - HÀ NỘI - HẢI PHÒNG)

ĐỊA ĐIỂM: XÃ YẾT KIÊU, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ:
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT:
GIAO THÔNG

BẢN VẼ: QH - 03	GHÉP: 1A1	TỈ LỆ: 1/500	HT: 2025
THIẾT KẾ QH	KTS. NGUYỄN THỊ NGÂN		
THIẾT KẾ HTKT	THS.KS. PHẠM ĐỨC NHƯÔNG		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN HỮU TOẠI		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. PHẠM QUANG ĐIỂN		
Q.L. KỸ THUẬT	THS. KS. NGUYỄN VĂN HÒA		

TRUNG TÂM TƯ VẤN THIẾT KẾ, QUY HOẠCH VÀ GIÁM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TRUNG TÂM TƯ VẤN THIẾT KẾ, QUY HOẠCH VÀ GIÁM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

ĐỊA CHỈ: SỐ 34 LÝ THƯỜNG KIỆT, PHƯỜNG HỒNG BANG, TP. HẢI PHÒNG

CHI NHÁNH: SỐ 5 ĐƯỜNG THANH NIÊN, PHƯỜNG HẢI DƯƠNG, TP. HẢI PHÒNG

