

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG**

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

Số: /UBND-QLĐT  
Về việc Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Ngọc Sơn, xã Ngọc Sơn, huyện Tứ Kỳ (nay là phường Hải Tân, thành phố Hải Dương), tỷ lệ 1/500

TP. Hải Dương, ngày tháng 5 năm 2021

Kính gửi: Ban Thường vụ Thành ủy Hải Dương.

Dự án Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Ngọc Sơn, xã Ngọc Sơn, huyện Tứ Kỳ (nay là phường Hải Tân, thành phố Hải Dương) đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 3473/QĐ-UBND ngày 01/9/2004, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư tại Quyết định số 4167/QĐ-UBND ngày 15/10/2004.

Quy hoạch chi tiết 1/500 tại thời điểm được phê duyệt đến nay không đảm bảo tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền,...), quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các chỉ tiêu đô thị loại I, kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Ngọc Sơn, xã Ngọc Sơn, huyện Tứ Kỳ (nay là phường Hải Tân, thành phố Hải Dương) tại Văn bản số 656/UBND-VP ngày 28/02/2021. Ngày 04/5/2021, UBND thành phố đã tổ chức nghe, cho ý kiến tham gia về nội dung điều chỉnh quy hoạch nêu trên; trong đó, đề nghị Nhà đầu tư xem xét, điều chỉnh quy mô vỉa hè các tuyến đường đảm bảo  $\geq 5,0m$  (nếu không đảm bảo phải có lý do, giải trình cụ thể), điều chỉnh diện tích đất thương mại dịch vụ và đất trường học (trường Mầm non) thành đất trường học (trường Tiểu học hoặc trường THCS); cao độ thiết kế phải đảm bảo kết nối đồng bộ giữa khu dân cư mới và khu vực xung quanh, tính toán công suất trạm xử lý nước thải cho cả khu dân cư cũ và tổ chức lập thiết kế đô thị theo các quy định, định hướng chung của thành phố.

Thực hiện Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 20/7/2020 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố, Ban Thường vụ Thành ủy và Thường trực Thành ủy khóa XXIII, nhiệm kỳ 2020 - 2025, UBND thành phố đề nghị Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, cho ý kiến với đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Ngọc Sơn, xã Ngọc Sơn, huyện Tứ Kỳ (nay là phường Hải Tân, thành phố Hải Dương), tỷ lệ 1/500 với các nội dung điều chỉnh như sau:

**1. Tên quy hoạch:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Ngọc Sơn, xã Ngọc Sơn, huyện Tứ Kỳ (nay là phường Hải Tân, thành phố Hải Dương), tỷ lệ 1/500.

**2. Diện tích lập quy hoạch:** 142,140.0m<sup>2</sup> (không thay đổi so với quy hoạch được duyệt).

**3. Cơ cấu sử dụng đất:**

Giữ nguyên diện tích đất ở (bao gồm: đất ở biệt thự nhà vườn, đất ở chung cư), đất công cộng, nhà trẻ mẫu giáo, đất dịch vụ thương mại và giảm diện tích đất ở liền kề. Diện tích đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ đê được thay đổi phù hợp với thực tế và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Bảng tổng hợp so sánh cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Quy hoạch đã được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ	
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất trường học giáo dục	GD	2078	1,46	2078	1,46
2	Đất dịch vụ thương mại	DVTM	2427	1,71	2427	1,71
3	Đất ở		57,256.0	40,28	57,085.0	40,16
3.1	Đất ở liền kề	LK	42,120.0		41,949.0	
3.2	Đất ở biệt thự	BT	8500		8500	
3.3	Đất chung cư	CC	6636		6636	
4	Đất cây xanh	CX	7165	5,04	4500	3,17
5	Đất giao thông (bao gồm cả diện tích đất HTKT giữa hai lô)	GT	51441	36,19	51829	36,46
6	Đất bãi đỗ xe	P	1300	0,91	5793	4,08
7	Đất trạm biến áp	TBA	530	0,37	530	0,37
8	Đất cấp nước sạch	TCN	840	0,6	0	0
9	Đất công cộng	CC	2785	1,96	2785	1,96
10	Đất hành lang bảo vệ đê	BVD	11264	8,03	10059	7,08
11	Đất cây xanh cách ly CN	CXCL	3758	2,64	3758	2,64
12	Bể xử lý nước thải	BNT	1296	0,91	1296	0,91
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>142140</b>	<b>100</b>	<b>142140</b>	<b>100</b>

**4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

Bảng tổng hợp các nội dung thay đổi quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Stt	Hạng mục	Quy hoạch được duyệt	Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch
1	Giao thông	- Mặt cắt 2-2 có quy mô 15,5m (5+5,5+5m);	- Mặt cắt 2-2 có quy mô 15,5m (4+7,5+4m);

		- Mặt cắt 3-3 có quy mô 13,5m (3+5,5+3m); - Mặt cắt 1-1 có quy mô 28,5m (5+7,5+3+7,5+5m).	- Mặt cắt 3-3 có quy mô 13,5m (3+7,5+3m); - Mặt cắt 1-1 có quy mô 21,0 (3+15,0+3m).
2	Cấp nước		
2.1	Nguồn cấp	<i>Từ sông Thái Bình kết hợp với đường ống nước sạch của TP Hải Dương</i>	<i>Từ hệ thống đường ống nước sạch của hệ thống cấp nước TP Hải Dương.</i>
2.2	Đường ống cấp	<i>Theo quy hoạch sử dụng ống cấp phân phối D100, ống cấp dịch vụ D32, D65</i>	<i>Điều chỉnh đường kính ống cấp phân phối thành ống D160, D110. Ống cấp dịch vụ thành ống D50.</i>
3	Thoát nước mưa		
3.1	Điểm xả		<i>Điều chỉnh vị trí điểm xả tại nút giao tuyến đường mặt cắt 1-1 với tỉnh lộ 391 sang vị trí cống thoát nước hiện trạng B1200 tại ngõ 295 Vũ Khâm Lân.</i>
3.2	Đường ống thoát nước mưa cho khu dân cư bên cạnh	<i>Chưa có hệ thống thu nước mưa, nước mặt cho khu dân cư thuộc Tổ dân phố số 13, phường Hải Tân</i>	<i>Bổ sung hệ thống mương B1200 thu nước mưa tại vị trí giáp ranh giới quy hoạch cho khu dân cư thuộc tổ dân phố số 13, phường Hải Tân.</i>
4	Thoát nước thải		
4.1	Đường ống nước thải	<i>Hệ thống mương kín đi giữa các lô đất sau đó thoát trực tiếp vào hệ thống thoát nước mưa.</i>	<i>Nước thải được gom vào hệ thống riêng biệt sau đó thoát vào trạm xử lý nước thải tập trung.</i>
4.2	Trạm xử lý nước thải	<i>Quy hoạch 01 khu xử lý nước thải tập trung tại phía</i>	<i>Điều chỉnh công suất trạm xử lý nước thải tập trung</i>

		<i>Tây khu đất</i>	<i>theo tính toán 400m<sup>3</sup>/ng.đ</i>
4.3	<i>Đường ống thoát nước thải cho khu dân cư bên cạnh</i>	<i>Chưa có hệ thống thu gom nước thải cho khu dân cư thuộc tổ dân phố số 13, phường Hải Tân</i>	<i>Bổ sung hệ thống ống D250 thu nước thải tại vị trí giáp ranh giới quy hoạch cho khu dân cư thuộc tổ dân phố số 13, phường Hải Tân.</i>
5	Chiếu sáng	Đường dây chiếu sáng đi trên cột chung với đường cấp điện	Hạ ngầm đi trên vỉa hè
6	Thông tin liên lạc	Các tuyến cáp và thuê bao đều đi nổi, trên các cột điện bố trí giữa các lô nhà quy hoạch	Xây dựng hệ thống cáp ngầm kết hợp Ganivo thông tin liên lạc

*(Nội dung chi tiết theo hồ sơ, thuyết minh, bản vẽ quy hoạch kèm theo).*

UBND thành phố đề nghị Ban Thường vụ Thành ủy xem xét, cho ý kiến phương án điều chỉnh quy hoạch nêu trên./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, các PCT UBND TP;
- Các phòng ban, đơn vị có liên quan;
- Lưu: VT, QLĐT.

**CHỦ TỊCH**

**Trần Hồ Đăng**