ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẠCH ĐẰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 5112 /QĐ-UBND	*Bạch Đằng, ngày 23 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 3 (Khu vực phát triển đô thị Minh Đức, Thủy Nguyên)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẠCH ĐẰNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (gọi tắt là Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD);

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

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 408/QĐ-TTg ngày 13/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 3 (Khu vực phát triển đô thị Minh Đức, Thủy Nguyên);

Căn cứ Thông báo số 287/TB-VP ngày 10/6/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lê Trung Kiên tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ phương án xử lý nhà, đất là tài sản công do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đang quản lý và tiến độ tiếp nhận các cơ sở nhà, đất từ cơ quan trung ương về thành phố;

Căn cứ Công văn số 10615/VP-VX ngày 21/8/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc triển khai thực hiện Thông báo số 439/TB-VPCP ngày 19/8/2026 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Tiến Châu tại cuộc họp về tiến độ sắp xếp cơ sở giáo dục;

Căn cứ Công văn số 287/TTPTQĐHP-KTPTQĐ ngày 12/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố về rà soát, tổ chức lập, điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (nếu có) đối với cơ sở nhà đất dôi dư theo Thông báo số 287/TB-VP ngày 10/6/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố;

Căn cứ Thông báo kết luận số 134-TB/ĐU ngày 22/5/2026 của Ban thường vụ Đảng ủy về việc quản lý, sử dụng các trụ sở, cơ sở hoạt động sự nghiệp dôi dư trên địa bàn phường;

Căn cứ Quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân phường Bạch Đằng về việc giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư các dự án đầu tư công giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn phường Bạch Đằng;

Căn cứ Quyết định số 4198/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường Bạch Đằng về việc giao nhiệm vụ lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch trên địa bàn phường Bạch Đằng, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Thông báo kết luận của Ban thường vụ Đảng ủy phường Bạch

Đảng số 243-TB/ĐU ngày 28/9/2026 về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch trên địa bàn phường;

Theo đề nghị của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường Bạch Đằng tại Tờ trình số 77/TTr-VP ngày 22/10/2026; Kết quả thẩm định của phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tại Báo cáo thẩm định số 21/BC-XDNN&MT ngày 23/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 3 (Khu vực phát triển đô thị Minh Đức, Thủy Nguyên) với nội dung sau:

1. Tên đồ án:

Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 3 (Khu vực phát triển đô thị Minh Đức, Thủy Nguyên).

2. Phạm vi và quy mô nghiên cứu:

- Phạm vi, ranh giới: là Ô phố II-10, thuộc Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phân khu số 2 (khu vực phát triển đô thị Minh Đức, Thủy Nguyên), thuộc địa bàn phường Bạch Đằng. Phạm vi ranh giới khu vực điều chỉnh cục bộ như sau:

+ Phía Bắc giáp Khu dân cư hiện trạng và trường Mầm non hiện trạng;

+ Phía Đông giáp đường Bạch Đằng;

+ Phía Nam giáp đường Tân Đức;

+ Phía Tây giáp đường Đà Nẵng.

- Tổng quy mô điều chỉnh quy hoạch là khoảng 3,93ha.

3. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Tính chất: phục vụ sắp xếp cơ sở giáo dục trên địa bàn phường Bạch Đằng và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các khu vực cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp.

- Chức năng: là khu đất hỗn hợp, thương mại, dịch vụ, đất trường học (trường THCS, trường mầm non), đất nhóm nhà ở hiện trạng và chỉnh trang, đất cơ quan theo định hướng quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở định hướng tại Quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố, nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tại đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 3 (Khu vực phát triển đô thị Minh Đức, Thủy Nguyên) bao gồm:

- Giữ nguyên tính chất đất hỗn hợp, thương mại, dịch vụ;

- Điều chỉnh tính chất sử dụng đất của lô đất trường học II-10/CS (trường THCS) thành lô đất trường học II-10/MN (trường mầm non).

- Điều chỉnh tính chất sử dụng đất của lô đất cơ quan II-10/CQ thành một phần của lô đất nhóm nhà ở hiện trạng và chỉnh trang II-10/O1.

Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thống kê chi tiết tại bảng sau:

Bảng so sánh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

BẢNG SO SÁNH CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT								
STT	Loại đất	Theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 3 (khu vực phát triển đô thị trung tâm phía Đông, Thủy Nguyên) đã được UBND thành phố phê duyệt tại quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 18/6/2024			Theo điều chỉnh quy hoạch kỳ này			Chênh lệch (tăng "+", giảm "-")
		Diện tích (Ha)	Tầng cao		Diện tích (Ha)	Tầng cao		
			Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa	
1	Đất hỗn hợp, thương mại, dịch vụ	1,00	1	7	1,00	1	7	-
2	Đất trường THCS	0,30	1	5	-	-	-	-0,30
3	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang	2,60	1	7	2,63	1	7	+0,03
4	Đất cơ quan	0,03	1	7	-	-	-	-0,03
5	Đất trường mầm non	-			0,30	1	5	+0,30
Tổng diện tích		3,93			3,93			

Bảng thống kê chi tiết nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

BẢNG CHI TIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT											
STT	Theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 3 (khu vực phát triển đô thị trung tâm phía Đông, Thủy Nguyên) đã được UBND thành phố phê duyệt tại quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 18/6/2024					Theo điều chỉnh quy hoạch kỳ này					Ghi chú
	Ký hiệu	Tính chất	Diện tích (Ha)	Tầng cao		Ký hiệu	Tính chất	Diện tích (Ha)	Tầng cao		
				Tối thiểu	Tối đa				Tối thiểu	Tối đa	
1	**Ô II-10**		**3,93**			**Ô II-10**		**3,93**			
1.1	II-10/DV-01	Đất hỗn hợp, thương	0,92	1	7	II-10/DV-01	Đất hỗn hợp, thương	0,92	1	7	

		mại, dịch vụ					mại, dịch vụ				
1.2	II-10/DV-02	Đất hỗn hợp, thương mại, dịch vụ	0,08	1	7	II-10/DV-02	Đất hỗn hợp, thương mại, dịch vụ	0,08	1	7	
1.3	II-10/CS	Đất trường THCS	0,30	1	5	II-10/MN	Đất trường mầm non	0,30	1	5	
1.4	II-10/O1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang	2,6	1	7	II-10/O1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang	2,63	1	7	
1.5	II-10/CQ	Đất cơ quan	0,03	1	5						
Tổng diện tích			**3,93**			**Tổng diện tích**		**3,93**			

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH								
STT	**KÝ HIỆU**	**Chức năng sử dụng đất**	**Diện tích (ha)**	**Tầng cao**		**Mật độ xây dựng**	**Hệ số sử dụng**	**Ghi chú**
				Tối thiểu	**Tối đa**			
	Ô II-10		**3,93**					
1	II-10/DV-01	Đất hỗn hợp, thương mại, dịch vụ	0,92	1	7	55	3,85	
2	II-10/DV-02	Đất hỗn hợp, thương mại, dịch vụ	0,08	1	7	80	5,6	
3	II-10/MN	Đất trường mầm non	0,30	1	5	40	2,0	
4	II-10/O1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang	2,63	1	7	55	3,85	
Tổng diện tích			**3,93**					

5. Nội dung về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Các nội dung về hạ tầng kỹ thuật tại khu vực điều chỉnh được tính toán cụ thể trong quá trình thực hiện dự án tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan hiện hành; đảm bảo không làm quá tải lên hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo định hướng tại Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 3 (Khu vực phát triển đô thị Minh Đức, Thủy Nguyên) đã được phê duyệt và các đồ án quy hoạch khác có liên quan.

6. Các nội dung khác:

Các nội dung khác giữ nguyên theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 3 (Khu vực phát triển đô thị Minh Đức, Thủy Nguyên) đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2100/QĐ-UBND

ngày 18/6/2024.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

- Văn phòng Hội đồng nhân dân & Ủy ban nhân dân phường chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt; sau khi đồ án được phê duyệt, tổ chức thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định của pháp luật.

- Văn phòng Hội đồng nhân dân & Ủy ban nhân dân phường có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) sau khi được phê duyệt đồ án, đảm bảo phù hợp với các nội dung kỹ thuật về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn, phối hợp với phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường đóng dấu, cập nhật, lưu trữ, gửi hồ sơ đã được thẩm định và phê duyệt qua hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, hồ sơ đến Sở Xây dựng.

- Giao Văn phòng Hội đồng nhân dân & Ủy ban nhân dân phường phối hợp với phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường và các cơ quan liên quan công bố công khai Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 3 (Khu vực phát triển đô thị Minh Đức, Thủy Nguyên) đã được phê duyệt.

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 3 (Khu vực phát triển đô thị Minh Đức, Thủy Nguyên) được duyệt là căn cứ để triển khai các đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng/ Quy hoạch chi tiết phục vụ đầu tư xây dựng dự án.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân & Ủy ban nhân dân phường; Trưởng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường và lãnh đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- CT, các PCT UBND phường;
- Như Điều 3;
- Lưu VT, P.XDNN&MT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Hoàng Minh