ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HỒNG CHÂU	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 34 /QĐ-UBND	*Hồng Châu, ngày 21 tháng 01 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy xử lý nước sạch Hưng Long, tỷ lệ 1/500 Mã số thông tin quy hoạch: 31.26.3.2.2.00001

UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ HỒNG CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các ĐVHC cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025 được Ủy ban Thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV thông qua ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ về quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/05/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Căn cứ Nghị định số 128/2025/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định về phân quyền, phân cấp trong quản lý nhà nước lĩnh vực nội vụ. Trong đó, có quy định về lương tối thiểu vùng của 34 tỉnh thành từ 01/7/2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 01/7/2025 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 việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc 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 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND 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 3221/QĐ-UBND ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 16/02/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà máy xử lý nước sạch Hưng Long (điều chỉnh lần thứ nhất).

Căn cứ Quyết định số 5271/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND huyện Ninh Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy xử lý nước sạch Hưng Long của Công ty Cổ phần kinh doanh nước sạch Kinh Môn tại xã Hưng Long, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500.

Căn cứ Quyết định số 852/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của UBND xã Hồng Châu về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy xử lý nước sạch Hưng Long tỷ lệ 1/500;

Công văn số 6446/SXD-QHKT ngày 29/8/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo chỉ đạo tại Thông báo số 457/TB-VP ngày 25/8/2025;

Văn bản số 10068/SXD-QHPTĐT ngày 24/11/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương về việc tham gia ý kiến hồ sơ "Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy xử lý nước sạch Hưng Long, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt điều chỉnh quy hoạch số 03/TTr-Cty, ngày 20/01/2026 của Công ty Cổ phần kinh doanh nước sạch Kinh Môn và Báo cáo kết quả thẩm định số 08/BC-KT, ngày 19/01/2026 của phòng Kinh tế về việc

thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy xử lý nước sạch Hưng Long, tỷ lệ 1/500;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy xử lý nước sạch Hưng Long, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi và quy mô

- Phạm vi: Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng Ranh giới có các phía tiếp giáp như sau:

1.1. Khu vực nhà máy xử lý nước:

- Phía Đông: giáp đường trục Bắc Nam;
- Phía Tây: giáp mương nước và đường tỉnh 396B;
- Phía Nam: giáp đất quy hoạch cây xanh;
- Phía Bắc: giáp đất quy hoạch cây xanh.

1.2. Khu vực trạm bơm cấp I (ngoài đê sông Luộc):

- Các phía tiếp giáp đất trồng cây lâu năm + nuôi trồng thủy sản.

1.3. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 24.832 m^2, trong đó:

- Khu vực nhà máy xử lý nước:

+ Diện tích xây dựng nhà máy xử lý nước sạch là 15.209,0 (m^2);

+ Diện tích đất giao thông, hành lang đường là 9.472,0 (m^2).

- Khu vực trạm bơm cấp I:

+ Trạm bơm cấp I: diện tích đất xây dựng là 196,0 (m^2) nằm ngoài đê sông Luộc.

2. Quan điểm, mục tiêu của điều chỉnh quy hoạch

- Cụ thể hóa nội dung của Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Quy hoạch chung xây dựng xã Hưng Long, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 (nay thuộc xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng) đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai có hiệu quả theo định hướng và quy hoạch. Quản lý xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch;

- Rà soát, đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu, các dự án đã và đang triển khai trong khu xử lý để đưa ra giải pháp khớp nối đồng bộ;

- Xây dựng 01 Nhà máy xử lý nước sạch Hưng Long, tỷ lệ 1/500 để hình thành nơi cấp nước phục vụ người dân trên địa bàn xã Hồng Châu và khu vực lân cận;

- Đề xuất các giải pháp nhằm giải quyết các vấn đề về môi trường, sinh thái và sự phát triển bền vững của các cộng đồng dân cư và môi trường tự nhiên liên quan đến khu vực điều chỉnh quy hoạch;

3. Chức năng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

Căn cứ Quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 16/02/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà máy xử lý nước sạch Hưng Long (điều chỉnh lần thứ nhất) thì chức năng khu vực là cơ sở sản xuất kinh doanh nước sạch với quy mô:

Sản xuất nước sạch: 27.000 m3/ngày đêm, Trong đó

- Giai đoạn 1 (đến năm 2025); 9.000 m3/ngày đêm.

- Giai đoạn 2 (Sau năm 2025); 18.000 m3/ngày đêm.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

a) Đất xây dựng công trình, cây xanh.

- Diện tích đất xây dựng công trình ≤ 60%.

- Đất cây xanh, sân vườn ≥ 20%.

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD - Quy Chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

4.2. Yêu cầu tổ chức không gian.

- Cấu trúc phát triển khu vực phải đảm bảo tận dụng lợi thế, đảm bảo tận dụng quỹ đất hiện có, đảm bảo tính chất, chức năng khu vực.

- Đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định hiện hành.

- Phát triển không gian phù hợp với quy hoạch vùng, quy hoạch chung xã và đảm bảo các yêu cầu như:

+ Tuân thủ, kế thừa nội dung các quy hoạch có liên quan đã được duyệt.

+ Không phá vỡ cảnh quan môi chung và phù hợp với chức năng sử dụng.

4.3. Yêu cầu chính về phân khu chức năng, kiến trúc.

a) Đất xây dựng.

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng dựa trên cơ sở nội dung quy hoạch đã phê duyệt, khớp nối hợp lý với các không gian hiện hữu.

b) Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

Đảm bảo các quy định và quy chuẩn, đảm bảo các yêu cầu vệ sinh môi trường.

c) Yêu cầu về giải pháp bảo vệ môi trường.

Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch.

5. Các nội dung chính của điều chỉnh quy hoạch

5.1. Giữ nguyên diện tích đất quy hoạch xây dựng : 24.832 m^2.

5.2. Nội dung điều chỉnh :

* Khu vực nhà máy xử lý nước sạch:

- Giữ nguyên các hạng mục có số thứ tự: 01; 02; 03; 04; 07; 08; 15; 16 *(đã được phê duyệt theo Quyết định số 5271/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND huyện Ninh Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy xử lý nước sạch Hưng Long của Công ty Cổ phần kinh doanh nước sạch Kinh Môn tại xã Hưng Long, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500)*.

- Tăng diện tích xây dựng các hạng mục có số thứ tự: 09 (*Trạm bơm cấp II).*

- Giảm diện tích xây dựng các hạng mục có số thứ tự: hợp khối bể lọc nhanh bể lắng (STT 05 và 06) thành khối bể lọc nhanh, bể phản ứng + lắng (STT 05); kho hóa chất (STT 10); trạm bơm nước dự phòng (STT 14).

- Bổ sung hạng mục: Nhà nghỉ ca công nhân kết hợp nhà bếp ăn (STT 06); cột thu lôi chống sét chủ động (STT 17); kho vật tư (STT 18).

- Các nội dung khác: điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật *(gồm: cấp nước, thoát nước, cấp điện, đường giao thông nội bộ và hệ thống cây xanh)* cho phù hợp với quy mô điều chỉnh các hạng mục trên.

* Khu vực trạm bơm cấp I (ngoài đê sông Luộc): điều chỉnh vị trí đất theo trích lục mới, diện tích 196,0 m^2:

- Tăng diện tích xây dựng trạm bơm cấp I (STT 01);

- Giảm diện tích xây dựng sân đường nội bộ (STT 02).

5.3. Quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Diện tích nghiên cứu quy hoạch: 24.832 m^2, trong đó:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất khu xử lý nước:

STT	Loại đất	Cơ cấu sử dụng đất (Đã phê duyệt)		Cơ cấu sử dụng đất (Điều chỉnh)		Tăng giảm
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)
I	Đất thực hiện dự án	**15.209**	**100**	**15.209**	**100**	
1	Đất xây dựng công trình	4.584,15	30,14	4806,01	31,6	+221,86
2	Đất cây xanh	2.564	16,86	2.479,5	16,3	-84,5
3	Đất đường nội bộ	4.512,85	29,67	4.375,49	28,77	-137,36
4	Đất mặt nước	3.548	23,33	3.548	23,33	0
II	Đất hành lang đường	**9427**		**9427**		

III	Diện tích nghiên cứu quy hoạch (I)+(II)	**24.636**		**24.636**		

- Bảng cơ cấu sử dụng đất khu trạm bơm cấp I:

TT	Loại đất	Cơ cấu sử dụng đất (Đã phê duyệt)		Cơ cấu sử dụng đất (Điều chỉnh)		Tăng giảm
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)
I	Diện tích nghiên cứu quy hoạch	**196**	**100**	**196**	**100**	
1	Đất xây dựng công trình	39	19,9	41	20,92	+2
2	Đất đường nội bộ	157	80,1	155	79,08	-2

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu vực nhà máy xử lý nước sạch như sau: Nhà điều hành: 199,8m^2; Nhà để xe: 160,0m^2; Bể chứa nước sạch (2 bể): 1.800,0m^2; Khối bể lọc nhanh, bể phản ứng + lắng (2 bể): 1.035,10m^2; Nhà nghỉ ca công nhân kết hợp bếp ăn: 174,96m^2; Hố thu bùn, bể chứa bùn: 480,0m^2; Máy ép bùn, bãi chứa bùn khô (có mái che): 480,0m^2; Trạm bơm cấp II: 264,0m^2; Kho hóa chất: 72,0m^2; Trạm bơm nước dự phòng: 20,4m^2; Trạm biến áp: 25,0m^2; Nhà bảo vệ: 22,5m^2; Cột thu lôi chủ động: 0,25m^2; Kho vật tư: 72,0m^2; Sân đường nội bộ: 4.375,49m^2; Đất cây xanh, thảm cỏ: 2.479,50m^2; Đất mặt nước: 3.548,0m^2.

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu vực Trạm bơm cấp I (ngoài đê sông Luộc) như sau: Trạm bơm cấp I: 41,0m^2; Sân đường nội bộ: 155,0m^2.

5.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- San nền: Giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt.

- Hệ thống giao thông:

+ Giao thông đối ngoại: Giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt.

+ Giao thông đối nội: điều chỉnh lại giảm diện tích theo các hạng mục điều chỉnh nêu trên.

- Cấp nước và PCCC: điều chỉnh lại cấp nước cho các khối nhà bổ sung: Nhà nghỉ ca công nhân kết hợp bếp ăn; di chuyển vị trí Trạm bơm nước dự phòng.

- Thoát nước:

+ Thoát nước mặt: Giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt.

+ Thoát nước thải: Giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt.

- Cấp điện:

- Thông tin liên lạc: Giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt.

- Vệ sinh môi trường: Giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, môi trường theo đúng quy định hiện hành và đúng đồ án điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt.

- Phòng Kinh tế, UBND xã Hồng Châu kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Công ty Cổ phần kinh doanh nước sạch Kinh Môn.

+ Hoàn chỉnh hồ sơ được duyệt theo quy định, tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà máy xử lý nước sạch Hưng Long, tỷ lệ 1/500 cho các đơn vị có liên quan, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch được duyệt.

+ Tổ chức công bố công khai điều chỉnh quy hoạch, cắm mốc giới điều chỉnh quy hoạch đảm bảo đúng thời gian theo quy định và báo cáo về UBND xã để lưu trữ và theo dõi.

+ Nộp hồ sơ số hóa (Bản vẽ + Thuyết minh; Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch) về UBND xã để lưu trữ, quản lý.

+ Lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo đúng điều chỉnh quy hoạch và quy định quản lý được duyệt; Tuân thủ các quy định về hành lang an toàn giao thông, thuỷ lợi, an toàn cháy nổ, vệ sinh môi trường và cấp điện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Công ty Cổ phần Quản lý dự án & xây dựng H-D chịu trách nhiệm về tính chính xác về toạ độ, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch; hiện trạng sử dụng đất, các số liệu, tài liệu trong hồ sơ trình điều chỉnh quy hoạch và căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh văn phòng Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân xã; Trưởng Phòng Kinh tế; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan; Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý dự án & xây dựng H-D và Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý dự án & xây dựng H-D chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng thành phố;
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Thường trực HĐND xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

(để b/c)

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ HỒNG CHÂU T.P HẢI PHÒNG

Phạm Quang Hùng