ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ LẠC PHƯỢNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 895/QĐ-UBND	*Lạc Phượng, ngày 10 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Cộng Lạc, xã Lạc Phượng, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ LẠC PHƯỢNG

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

Căn cứ Luật xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 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 3573/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch vùng huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 27/3/2026 của Chủ tịch UBND xã Lạc Phượng về việc giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 2 thôn Tất Thượng, xã Lạc Phượng, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 26/6/2026 của UBND xã Lạc Phượng về việc thành lập, đặt tên thôn trên địa bàn xã Lạc Phượng;

Theo đề nghị của cơ quan tổ chức lập quy hoạch tại Tờ trình số 94/TTr-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2026 và Báo cáo thẩm định số 13/BC-KT ngày 07 tháng 8 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Lạc Phượng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Cộng Lạc, xã Lạc Phượng, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500. *(kèm theo hồ sơ nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết do Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và Thương mại An Thịnh Phát lập, Phòng Kinh tế xã Lạc Phượng thẩm định)* với các nội dung sau:

1. Vị trí, quy mô và ranh giới quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch có vị trí tại thôn Cộng Lạc xã Lạc Phượng (Trước đây là thôn Tất Thượng), ranh giới lập quy hoạch có các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp dân cư thôn Cộng Lạc và khu dân cư mới thôn Tất Thượng;

+ Phía Đông Nam giáp đường ĐT.396 (đường trục Đông Tây);

+ Phía Tây giáp dân cư thôn Cộng Lạc.

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 88.298,0 m2.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Thực hiện Quyết định số 2847/QĐ-UBND ngày 29/7/2022 của UBND huyện Tứ Kỳ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Cộng Lạc, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 và thông báo số: 80-TB/ĐU ngày 04/5/2026 của Đảng Ủy xã Lạc Phượng về chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới số 02 thôn Tất Thượng, xã Lạc Phượng, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 (Nay là Khu dân cư mới thôn Cộng Lạc, xã Lạc Phượng, thành phố Hải Phòng).

- Xây dựng Khu dân cư mới khang trang hiện đại, đáp ứng nhu cầu đất ở của xã cũng như của thôn trong hiện tại và tương lai. Đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất từ đất canh tác kém hiệu quả và phù hợp với định hướng chung của xã.

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch và hình thành các dự án đầu tư xây dựng.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch.

Là khu vực đất ở tại nông thôn, là nơi sinh sống của nhân dân trong và ngoài xã với đầy đủ chức năng của khu dân cư hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

4. Sơ bộ dự báo phát triển.

- Định hướng khu vực quy hoạch và hướng đầu tư phát triển trong tương lai là khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản tuân theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

a. Quy mô đồ án.

- Quy mô diện tích: Diện tích quy hoạch khoảng 88.298,0 m2;

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 1.152 người.

b. Các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản.

- Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng; các tiêu chuẩn thiết kế, chỉ tiêu cơ bản được xác định như sau:

+ Diện tích Đất ở ≤ 30%;

+ Diện tích đất cây xanh, mặt nước: ≥10%.

+ Đất hạ tầng xã hội khác và đất hạ tầng kỹ thuật khoảng 60%.

c. Nguyên tắc lập quy hoạch.

Rà soát quỹ đất hiện có, các dự án đầu tư đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, các quy hoạch ngành, mạng lưới liên quan, các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc có liên quan đến khu vực... phân tích, đánh giá để có giải pháp quy hoạch phù hợp, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đồng thời xác định các yếu tố khống chế trong khu vực.

Điều tra, thu thập các tài liệu, số liệu liên quan đến các điều kiện tự nhiên, tài nguyên, KTXH, hiện trạng sử dụng đất đai... phục vụ quy hoạch sử dụng đất.

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với nội dung quy hoạch.

- Phân tích, đánh giá đặc điểm tự nhiên, thực trạng đất xây dựng trên cơ sở thống kê tổng hợp và các số liệu điều tra các hồ sơ quy hoạch chi tiết, quy hoạch chung liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, vị trí quy mô các công trình ngầm, xác định khoảng lùi công trình đối với trục đường.

- Xác định yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các điểm nhấn trọng tâm.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu và tổ chức hạ tầng kỹ thuật gồm:

+ Giao thông: Mạng lưới giao thông, quy mô các tuyến đường chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung, thiết kế san nền và tính khối lượng đào, đắp;

+ Cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước và nguồn nước cấp, vị trí quy mô mạng lưới đường ống cấp nước;

+ Thoát nước tự nhiên, nước thải và vệ sinh môi trường;

Xác định tổng lượng nước thải, rác thải, vị trí quy mô mạng lưới thoát nước.

+ Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng, nguồn cung cấp; vị trí quy mô mạng lưới đường trung thế, hạ thế, hệ thống chiếu sáng;

- Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp giai đoạn đầu đồng thời đáp ứng giai đoạn tiếp theo của quy hoạch.

- Dự thảo quy định quản lý quy hoạch.

6. Các yêu cầu về Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch.

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch lập trên cơ sở Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của 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.

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến.

Việc lấy ý kiến trên cơ sở Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số: 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

8. Dự toán kinh phí.

Kinh phí lập quy hoạch được xác định dựa trên cơ sở 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; Các văn bản hướng dẫn dự toán khảo sát và đơn giá nhân công trên địa bàn thành phố Hải Phòng và Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ tài chính về việc Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch.

Tổng kinh phí lập quy hoạch chi tiết: 842.290.000 đồng, bằng chữ: Tám trăm bốn mươi hai triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng chẵn (*Theo Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 02/7/2026 của Chủ tịch UBND xã Lạc Phượng*).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND xã Lạc Phượng;

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Lạc Phượng;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, trình duyệt: UBND xã Lạc Phượng;

- Đơn vị tư vấn lập Quy hoạch: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và Thương mại An Thịnh Phát.

- Thời gian tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch: Thực hiện theo quy định.

- Giao ông Đỗ Văn Thắng – Phó Chủ tịch UBND xã Lạc Phượng chỉ đạo việc tổ chức lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Cộng Lạc, xã Lạc Phượng, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 theo nhiệm vụ quy hoạch được phê

duyệt tại Điều 1 Quyết định này; chỉ đạo hoàn thiện hồ sơ, tổ chức lấy ý kiến, trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Ban Thường vụ đảng uỷ xã;
- TT HĐND, MTTQVN xã; (để bc)
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Trung tâm dịch vụ SNC xã;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ
CHỦ TỊCH



Vũ Duy Sỹ