ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ ĐẠI HÀNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1674 /QĐ-UBND	*Phường Lê Đại Hành, ngày 01 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu phường Tân Dân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (tỷ lệ 1/2000) (Nay thuộc phường Lê Đại Hành, thành phố Hải Phòng)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ ĐẠI HÀNH

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026) của Chính phủ hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 và các nội dung đính chính tại Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng; Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025) của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (QH-5455);

Căn cứ Quyết định số 2257/QĐ-UBND tỉnh Hải Dương, ngày 21 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đến năm 2045 (điều chỉnh lần 2);

Căn cứ Quyết định số 597/QĐ-UBND thành phố Chí Linh ngày 16/6/2020 phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Tân Dân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (tỷ lệ 1/2000);

Căn cứ Thông báo số 370/TB-VP ngày 06/7/2026 của Văn phòng UBND thành phố Hải Phòng về Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Văn Quân tại cuộc họp nghe báo cáo chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư công trên địa bàn phía Tây thành phố và Thông báo số 378/TB-VP ngày 14/7/2026 của Văn phòng UBND thành phố Hải Phòng tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình thực hiện Dự án đường sắt tốc độ cao Hà Nội - Quảng Ninh đoạn qua địa bàn thành phố;

Căn cứ Văn bản số 8544/SXD-QHKT ngày 29/7/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia đối với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu phường Tân Dân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương - tỷ lệ 1/2000 (nay thuộc phường Lê Đại Hành, thành phố Hải Phòng);

Theo đề nghị của phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 18/TTr-XDNNMT ngày 01/8/2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu phường Tân Dân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương - tỷ lệ 1/2000 (nay thuộc phường Lê Đại Hành, thành phố Hải Phòng), gồm một số nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu phường Tân Dân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương - tỷ lệ 1/2000 (nay thuộc phường Lê Đại Hành, thành phố Hải Phòng).

Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch: Văn phòng HĐND và UBND phường Lê Đại Hành.

Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng AE.

2. Vị trí, quy mô

2.1. Vị trí điều chỉnh cục bộ số 1 (Vị trí 1)

Thuộc địa giới hành chính và nằm ở phía Bắc phường Lê Đại Hành (Trước là phường Tân Dân) có vị trí, phạm vi cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp khu vực đất nông nghiệp;

+ Phía Tây, Nam giáp khu dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp;

+ Phía Đông giáp trục đường quốc lộ QL37.

- Quy mô: khu vực điều chỉnh có diện tích khoảng **29,39ha.**

2.2. Vị trí điều chỉnh cục bộ số 2 (Vị trí 2)

Thuộc địa giới hành chính và nằm ở phía Bắc phường Lê Đại Hành (Trước là phường Tân Dân) có vị trí, phạm vi cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp khu vực sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (Công ty TNHH Michigan Hải Dương)

+ Phía Nam và Tây Nam giáp trường Trung học cơ sở Tân Dân và

trường Tiểu học Tân Dân;

+ Phía Đông giáp khu vực đất nông nghiệp.

- Quy mô khu vực điều chỉnh: **0,92ha.**

2.3. Vị trí điều chỉnh cục bộ số 3 (Vị trí 3)

Thuộc địa giới hành chính và nằm ở phía Tây Nam phường Lê Đại Hành (trước là phường Tân Dân) có vị trí, phạm vi cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp khu nghĩa trang hiện trạng và gần khu Dân cư Mạc Động;

Còn lại xung quanh khu vực điều chỉnh chủ yếu là đất nông nghiệp.

- Quy mô khu vực điều chỉnh: **3,29ha**.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

Điều chỉnh chức năng đất quy hoạch cho phù hợp với nhu cầu sử dụng thực tế, đảm bảo cho công tác quản lý và sử dụng rõ ràng hợp lý; Điều chỉnh về chức năng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với tình hình thực tế và đảm bảo kết nối hài hoà với toàn bộ dự án, cụ thể như sau:

- *Vị trí điều chỉnh cục bộ số 1 (Vị trí 1)*: Giản lược các tuyến đường giao thông nội bộ nhỏ, chuyển đất cây xanh (3,48ha), đất dịch vụ thương mại (0,37ha), đất bãi đỗ xe (1,15ha), để hợp nhất thành ô đất nhóm nhà ở lớn (tăng đất ở mới từ 3,98 ha lên 15,52 ha). Chuyển đổi 10,63ha đất sản xuất công nghiệp sang đất nông nghiệp (8,22ha) và 2,42ha sang đất nhóm nhà ở 2,41ha. Chuyển đổi hoàn trả đất nông nghiệp thành đất nghĩa trang quy mô khoảng 0,74ha theo Quy hoạch chung thành phố đã được phê duyệt.

Bảng so sánh diện tích các loại đất trước và sau điều chỉnh tại vị trí 1

Vị trí điều chỉnh cục bộ	**Quy hoạch đã được phê duyệt**							**Điều chỉnh kỳ này**						**Tăng/Giảm** (+/-)
	STT	**Chức năng sử dụng đất**	**Ký Hiệu**	**Diện tích** (ha)	**Tầng cao TB (Tầng)**	**Mật độ XD**	**Hệ số SDD**	**Chức năng sử dụng đất**	**Ký Hiệu**	**Diện tích** (ha)	**Tầng cao TB (Tầng)**	**Mật độ XD**	**Hệ số SDD**	**Diện tích** (ha)
Vị trí 1	1	Đất ở mới	O-17, O-18, O-19, O-20, O-21, O-22, O-23, O-24, O-25	3,98	3-5	80,0	3,20	Đất ở mới	O-17, O18, O-19	15,52	3-5	80,0	3,20	11,54
	2	Khu ở hiện trạng	OHT-10, OHT-11	1,37	3-5	80,0	3,20	Khu ở hiện trạng	OHT-11	1,15	3-5	80,0	3,20	-0,22
	3	Đất cây xanh	CX-03, CX-04	3,48				Đất cây xanh		0,00				-3,48
	4	Đất công	CN-04	10,63	1-3	50-70	1,20	Đất công nghiệp		0,00				-10,63

Vị trí điều chỉnh cục bộ	Quy hoạch đã được phê duyệt							Điều chỉnh kỳ này						Tăng/Giảm (+/-)
	STT	Chức năng sử dụng đất	Ký Hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao TB (Tầng)	Mật độ XD	Hệ số SDD	Chức năng sử dụng đất	Ký Hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao TB (Tầng)	Mật độ XD	Hệ số SDD	Diện tích (ha)
		nghiệp												
	5	Đất dịch vụ thương mại	DV-02	0,37	2-3	60-80	1,50	Đất dịch vụ thương mại		0,00				-0,37
	6	Đất bãi xe	BX-02	1,15				Đất bãi xe		0,00				-1,15
	7	Đất cây xanh cách ly	CL-03	1,96				Đất cây xanh cách ly	CL-03	1,33				-0,63
	8	Đất nghĩa trang						Đất nghĩa trang		0,22				0,22
	9	Đất giao thông		6,45				Đất giao thông		2,51				-3,94
	10	Đất nông nghiệp						Đất nông nghiệp		8,66				8,66
		Tổng diện tích		**29,39**				**Tổng diện tích**		**29,39**				

- *Vị trí điều chỉnh cục bộ số 2 (Vị trí 2)*: Điều chỉnh chuyển đổi 0,92ha đất nông nghiệp thành đất giáo dục bố trí trường mầm non Tân Dân bị ảnh hưởng bởi dự án tuyến đường sắt tốc độ cao. Cụ thể các nội dung điều chỉnh tại bảng sau:

Bảng so sánh diện tích các loại đất trước và sau điều chỉnh

Vị trí điều chỉnh cục bộ	Quy hoạch đã được phê duyệt							Điều chỉnh kỳ này						Tăng/Giảm (+/-)
	STT	Chức năng sử dụng đất	Ký Hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao TB (Tầng)	Mật độ XD	Hệ số SDD	Chức năng sử dụng đất	Ký Hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao TB (Tầng)	Mật độ XD	Hệ số SDD	Diện tích (ha)
Vị trí 2	1	Đất trường học (trường mầm non)						Đất trường học (trường mầm non)	GD-04	0,92	2-4	60,0	1,80	0,92
	2	Đất nông nghiệp		0,92				Đất nông nghiệp		0,00				-0,92
		Tổng diện tích		**0,92**				**Tổng diện tích**		**0,92**				0,00

- *Vị trí điều chỉnh cục bộ số 3 (Vị trí 3)*: Giữ nguyên diện tích đất nghĩa trang hiện trạng (0,42ha), chuyển đổi 2,87ha đất nông nghiệp thành đất nghĩa trang phục vụ di dời nghĩa trang bị ảnh hưởng bởi hành lang đường sắt tốc độ

cao và đồng nhất với quy hoạch chung thành phố đã được phê duyệt. Cụ thể các nội dung điều chỉnh tại bảng sau:

Vị trí điều chỉnh cục bộ	Quy hoạch đã được phê duyệt							Điều chỉnh kỳ này						Tăng/Giảm (+/-)
	STT	Chức năng sử dụng đất	Ký Hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao TB (Tầng)	Mật độ XD	Hệ số SDD	Chức năng sử dụng đất	Ký Hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao TB (Tầng)	Mật độ XD	Hệ số SDD	Diện tích (ha)
Vị trí 3	1	Đất nghĩa trang		0,42				Đất nghĩa trang		3,29				2,87
	2	Đất nông nghiệp		2,87				Đất nông nghiệp		0,00				-2,87
		Tổng diện tích		**3,29**				**Tổng diện tích**		**3,29**				0,00

3. Hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông:

+ Xóa bỏ các tuyến đường có mặt cắt 4-4 và mặt cắt 6-6 trong ranh giới điều chỉnh quy hoạch

+ Nắn chỉnh tuyến đường mặt cắt 6-6 (hướng Đông - Tây) để phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

- Cấp nước:

+ Bổ sung tuyến ống DN160 dọc quốc lộ 37

+ Nắn chỉnh hướng tuyến các tuyến ống quy hoạch để phù hợp với điều chỉnh kỳ này.

- Cấp điện:

+ Nguồn điện: giữ nguyên nguồn điện từ trạm biến áp 110kV Chí Linh, 2x40MVA và trạm 110kV Nam Sách.

+ Lưới điện:

Di chuyển và hạ ngầm tuyến đường dây trục 22kV lộ 478- E8.5 xuống vỉa hè đường quy hoạch.

Bổ sung tuyến cáp ngầm trục 22kV hiện trạng tiết diện 22kV Al/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x300mm2 đi phía Bắc quốc lộ 37.

Bổ sung tuyến điện ngầm quy hoạch chạy giữ khu vực tiết diện 22kV Al/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm2 và các trạm hạ áp 22/0,4kV quy hoạch.

+ Chiếu sáng: sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

- Thoát nước: Các tuyến cống, tuyến ống điều chỉnh và bổ sung để phù hợp với điều chỉnh quy hoạch giao thông và quy hoạch sử dụng đất.

- Kích thước, tiết diện của các đường dây, đường ống kỹ thuật sẽ được tính toán xác định cụ thể ở các giai đoạn sau và các bước thực hiện dự án.

5. Những nội dung khác:

Các nội dung khác ngoài phạm vi điều chỉnh của Quyết định này vẫn giữ nguyên theo Quy hoạch phân khu phường Tân Dân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (tỷ lệ 1/2000) được UBND thành phố Chí Linh phê duyệt tại Quyết định số 597/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2020.

(Chi tiết có hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường:

Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường có tránh nhiệm kiểm tra đóng dấu và lưu trữ hồ sơ; xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện; giám sát xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

Văn phòng HĐND và UBND phường phối hợp cùng phòng chuyên môn và các đơn vị có liên quan căn cứ Điều 1 tổ chức triển khai công bố quy hoạch và cắm mốc mới quy hoạch theo quy định.

Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu là cơ sở để thực hiện quản lý và tổ chức thực hiện các dự án theo quy hoạch được duyệt.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG LÊ ĐẠI HÀNH T.P HẢI PHÒNG

Dương Thành Công