ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NAM SÁCH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1479 /QĐ-UBND	*Nam Sách, ngày 15 tháng 7 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đông Phú, xã Nam Sách, tỷ lệ 1/500

Mã số thông tin quy hoạch: 312632099856

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NAM SÁCH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật 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; 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;

Căn cứ 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;

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; 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;

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 3570/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2);

Căn cứ Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt chuyển chủ đầu tư, điều chỉnh quyết định đầu tư các dự

án đầu tư công do cấp huyện quản lý khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của UBND xã Nam Sách về việc giao nhiệm vụ cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nam Sách làm đại diện chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư công;

Căn cứ Quyết định số 1318/QĐ-UBND, ngày 30/6/2023 của UBND huyện Nam Sách về việc phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đông Phan - Hảo Quan - Trâm Kiều - Miễu Lãng xã Đồng Lạc (GĐ1), huyện Nam Sách, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 972/QĐ-UBND ngày 16/6/2026 của UBND xã Nam Sách về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đông Phú, xã Nam Sách, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 24/TTr-BQLDA ngày 13/7/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nam Sách và Báo cáo thẩm định số 06/BCTĐ-XDNNMT ngày 09/7/2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường về việc thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đông Phú, xã Nam Sách, tỷ lệ 1/500.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đông Phú, xã Nam Sách, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

1.1. Vị trí và ranh giới

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm tại phía Đông Nam xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng.

+ Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 37, khu đất tôn giáo và khu dân cư hiện hữu của thôn Đông Phú.

+ Phía Tây: Giáp với Đường tỉnh 390C.

+ Phía Đông và Nam: Giáp với đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm, khu vực nghĩa trang nhân dân hiện hữu và một số cơ sở doanh nghiệp.

1.2. Quy mô

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 150.153,68 m².

- Quy mô dân số: Dự kiến 1.500 người.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hoá định hướng phát triển và các đồ án quy hoạch cấp trên, đảm bảo sự khớp nối đồng bộ, liên hoàn về hạ tầng kỹ thuật và không gian kiến trúc cảnh quan với các khu chức năng lân cận.

- Quy hoạch xây dựng mô hình điểm dân cư mới đồng bộ, hiện đại theo tiêu chuẩn nông thôn mới nâng cao, đáp ứng kịp thời nhu cầu giãn dân và phục vụ lực lượng lao động phát sinh do tăng cơ học trong tiến trình phát triển công nghiệp tại địa phương.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất, tạo động lực thu hút nguồn lực đầu tư, phát triển hài hoà giữa không gian cư trú với bảo vệ cảnh quan sinh thái bền vững.

3. Tính chất, chức năng và vai trò

Là điểm dân cư nông thôn mới, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bao gồm nhóm nhà ở thấp tầng, các công trình văn hóa, bãi đỗ xe, công viên cây xanh và hạ tầng kỹ thuật.

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

- Chỉ tiêu diện tích đất ở: Trung bình đạt từ 25 - 30 m²/người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh công cộng: Đạt ≥ 2 m²/người.

- Chỉ tiêu đất bãi đỗ xe công cộng: Đạt ≥ 2,5 m²/người.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành (QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD).

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch

STT	Hạng mục	Diện tích *(m^2)*	Tỷ lệ *(%)*
Tổng diện tích quy hoạch		**150.153,68**	
I	**Diện tích hành lang giao thông đối ngoại**	**6.760,49**	
II	**Diện tích lập quy hoạch khu dân cư**	**143.393,19**	**100**
1	**Đất nhà ở liền kề**	**45.145,92**	**31,48**
2	**Đất công cộng**	**3.476,50**	**2,42**
2.1	Đất nhà văn hóa	821,76	0,57
2.2	Đất giáo dục (trường mầm non)	2.654,74	1,85
3	**Đất cây xanh- thể dục thể thao**	**22.770,41**	**15,89**
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	20.526,56	14,32
3.2	Đất thể dục thể thao	2.243,85	1,57
4	**Đất thương mại**	**2.504,46**	**1,75**
5	**Đất CT hạ tầng kỹ thuật khác**	**5.840,00**	**4,07**
5.1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2.812,00	1,96
5.2	Đất tập kết rác	150,00	0,10
5.3	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	2.878,00	2,01
6	**Đất giao thông**	**58.736,90**	**40,96**
6.1	Đất giao thông nội bộ	53.617,90	37,39
6.2	Đất bãi đỗ xe	5.119,00	3,57
7	**Đất hành lang điện 110kv**	**4.919,00**	**3,43**

5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.2.1. San nền và chuẩn bị kỹ thuật

Cốt cao độ đồng bộ với tuyến giao thông hiện trạng (đường tỉnh 390C, đường hiện trạng của khu dân cư giáp ranh).

5.2.2. Hệ thống giao thông

Mạng lưới giao thông nội bộ tổ chức liên hoàn, mạch lạc. Đường nội khu phân cấp quy mô mặt cắt ngang điển hình từ 17,5m đến tối đa 20,5m. Bán kính bó vỉa tại các nút giao khống chế từ 9m - 20m, đảm bảo bán kính quay đầu và tiếp cận an toàn cho phương tiện phòng cháy chữa cháy chuyên dụng. Chỉ giới xây dựng: Theo bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

5.2.3. Hệ thống cấp nước và phòng cháy chữa cháy

Nguồn nước lấy từ tuyến ống HDPE D280 phía Đông Bắc dự án, thuộc trạm cấp nước sạch Tiền Trung, dẫn về trạm bơm tăng áp nội khu. Tổng nhu cầu cấp nước theo bảng tính cập nhật khoảng 377.05 m^3/ngày đêm. Mạng phân phối HDPE đường kính D50 - D110 thiết kế theo mạch vòng kết hợp mạch cụt đi ngầm dưới vỉa hè. Nhu cầu chữa cháy được kiểm tra riêng với lưu lượng 10 l/s cho 01 đám cháy trong 03 giờ, tương đương 108 m^3; bố trí bể dự trữ 150 m^3 và trụ cứu hỏa ngoài nhà D100 với khoảng cách không lớn hơn 150 m.

5.2.4. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng

Nguồn điện cấp từ đường dây trung thế 35kV hiện trạng; xây dựng mới tuyến 35kV đi ngầm theo vỉa hè, cấp điện cho 03 trạm biến áp hợp bộ 35/22/0,4kV, gồm T1-630kVA, T2-750kVA và T3-750kVA. Hệ thống chiếu sáng đường giao thông sử dụng đèn cao áp LED công suất 150W-220V, điều khiển tự động thông minh theo chế độ ngày/đêm.

5.2.5. Hệ thống thông tin liên lạc và viễn thông

- Nguồn cung cấp mạng lưới: Đấu nối trực tiếp từ trục cáp thông tin liên lạc chính của nhà phân phối hiện có giáp ranh khu vực quy hoạch. Xây dựng hệ thống đường ống cáp thông tin ngầm sử dụng ống nhựa chuyên dụng PVC kết hợp hệ thống hố ga cáp kỹ thuật dẫn tới từng hộ dân và công trình nội khu.

- Hệ thống viễn thông đồng bộ, đảm bảo cung cấp đa dạng các loại hình dịch vụ hiện đại (điện thoại, mạng Internet băng thông rộng, dịch vụ truyền dữ liệu, hội nghị truyền hình, hệ thống khuếch đại sóng di động…) và hạ tầng bưu chính thiết yếu cho khu vực.

5.2.6. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Hệ thống thoát nước mưa hoàn trả tuyến mương B800 có nắp đan, chiều dài khoảng 400 m, đi dọc ranh giới phía Nam từ Tây Nam về Đông Nam và đấu nối hệ thống tiêu thoát tại khu vực Đông Nam; đường kính, cao độ đáy cống và năng lực tiêu thoát được xác định bằng tính toán thủy lực trong bước thiết kế.

Thiết kế hệ thống thoát nước thải sinh hoạt độc lập, tách rời hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa; nước thải từ các hộ dân và công trình công cộng được thu gom qua các tuyến cống trong khe kỹ thuật và trên đường, dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung tại khu đất đầu mối kỹ thuật. Nước thải sau xử lý phải đạt QCVN 14:2025/BTNMT và quy định hiện hành trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Chất thải rắn được phân loại tại nguồn và thu gom hằng ngày bằng thùng chứa chuyên dụng.

5.3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đông Phú, xã Nam Sách, tỷ lệ 1/500 được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường: Kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đông Phú, xã Nam Sách, tỷ lệ 1/500 phù hợp với Quyết định này; phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nam Sách và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và Nhân dân được biết; quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất, mốc giới quy hoạch và hoạt động xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch ban hành kèm theo.

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nam Sách: Chủ trì, phối hợp với Đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch theo đúng nội dung Quyết định này; thực hiện bàn giao đầy đủ hồ sơ, tài liệu quy hoạch cho các cơ quan, đơn vị có liên quan để quản lý và tổ chức thực hiện; Phối hợp với Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường cập nhật đầy đủ hồ sơ, dữ liệu đồ án quy hoạch lên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng và Hệ thống thông tin quy hoạch đô thị và nông thôn thành phố Hải Phòng.

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nam Sách và Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 (bao gồm cả quy trình, phạm vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp… ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan), số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ giữa bản vẽ và thuyết minh (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch).

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng Phòng Kinh tế; Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nam Sách và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo UBND xã
- Các cơ quan, đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, XDNNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Phùng Văn Diện