

Số: /QĐ-UBND

Nghi Dương, ngày tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (VT.1) Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Ngũ Phúc và Tân Trào
(Địa điểm: Vị trí số 1 - Thôn Mai Dương; thôn Xuân Đoài, xã Nghi Dương, thành phố Hải Phòng)

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NGHI DƯƠNG

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

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, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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 và được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

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 2589/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Kiến Thụy;

Căn cứ Quyết định số 3972/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Ngũ Phúc, huyện Kiến Thụy đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-TTg ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Ngũ Phúc và Tân Trào;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch số 408/TTr-BQLDDCN ngày 06/05/2026 của Ban quản lý dự án ĐTXD công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng và báo cáo thẩm định số: 31/BCTĐ-KT ngày 14/5/2026 của Phòng Kinh tế xã Nghi Dương Phòng về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Ngũ Phúc và Tân Trào.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (VT.1) Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Ngũ Phúc và Tân Trào với nội dung như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu thuộc địa giới hành chính xã Nghi Dương, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông và phía nam giáp: khu vực sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Tây và phía bắc giáp: khu dân cư hiện trạng.

- Quy mô: **81.663,34m²**. (*Quy mô diện tích cụ thể các chức năng sử dụng đất sẽ được xác định trong bước lập đồ án quy hoạch*).

- Thời hạn lập quy hoạch: Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP về Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn Đối với quy hoạch chi tiết, thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch không quá 01 tháng; thời gian lập quy hoạch không quá 06 tháng.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Quy hoạch chi tiết đô thị tuân thủ: đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Ngũ Phúc, huyện Kiến Thụy đến năm 2030 phê duyệt tại Quyết định số Quyết định số 3972/QĐ-UBND ngày 13/10/2025, Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

- Kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Phát triển không gian đô thị hài hoà với không gian cảnh quan khu vực.
- Kiểm soát ô nhiễm môi trường, cải thiện chất lượng môi trường.
- Bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

3. Tính chất – chức năng

- Tính chất: nhà khu, nhà ở liền kề phục vụ cho các hộ dân tái định cư.
- Chức năng: Là đất nhà ở theo định hướng quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

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

- Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội: Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn hiện hành khác.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt (ngày dùng nước lớn nhất): $\geq 120l/\text{người/ngđ}$ (đối với vị trí khó khăn về nguồn nước lấy giảm tiêu chuẩn trên 20%).

+ Tỷ lệ dân số được cấp nước: 100%

+ Chỉ tiêu phát sinh nước thải: $\geq 80\%$ (Chỉ tiêu cấp nước)

+ Chỉ tiêu chất thải rắn: 1,0 kg/người/ngđ (tỷ lệ thu gom 100%).

+ Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: $\geq 30\text{ w/m}^2$ sàn.

(Các chỉ tiêu dân số, sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, môi trường đô thị sẽ được cụ thể hóa, điều chỉnh trong đồ án quy hoạch chi tiết để phù hợp với điều kiện, nhu cầu phát triển cụ thể và tình hình thực tiễn tại thời điểm lập quy hoạch. Đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn hiện hành khác).

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

5.1. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản đối với điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu

a. Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch với các đặc điểm chính gồm:

+ Địa hình.

+ Địa chất.

+ Khí hậu.

+ Thủy văn.

+ Các điều kiện tự nhiên - xã hội khác (nếu có).

b. Phân tích, đánh giá thực trạng đất xây dựng

- Phân tích đánh giá tổng hợp hiện trạng quỹ đất xây dựng, xác định các yếu tố khống chế trong khu vực (nếu có).

- Thống kê danh mục hiện trạng từng loại đất khu vực lập quy hoạch theo diện tích, tỷ lệ.

c. Phân tích, đánh giá hiện trạng kiến trúc - cảnh quan

- Đánh giá hiện trạng kiến trúc công trình xây dựng trong ranh giới quy hoạch (nếu có).

- Đánh giá hiện trạng cảnh quan khu vực lập quy hoạch và sự liên kết với các khu vực cảnh quan lân cận.

d. Phân tích, đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- Hiện trạng cao độ nền, thoát nước mưa: Cao độ nền xây dựng; Cao độ nền xây dựng các tuyến đường giao thông; lưu vực thoát nước, hướng thoát nước; hệ thống cống thoát nước.

- Giao thông: Giao thông đối ngoại; giao thông nội bộ: Đường nội bộ, bãi đỗ xe.

- Cấp nước: Nguồn cấp nước cho cho khu vực nghiên cứu quy hoạch; mạng lưới đường ống cấp nước chuyên tải, đường ống phân phối.

- Cấp điện và chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu quy hoạch; lưới điện hạ áp và chiếu sáng; trạm biến áp.

- Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn: Hiện trạng thoát nước; hình thức thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Hiện trạng mạng lưới thông tin liên lạc; nguồn cung cấp.

5.2. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ San nền.

+ Giao thông (đường, vỉa hè).

+ Cấp điện, chiếu sáng đường giao thông.

+ Cấp nước, trụ cứu hỏa.

+ Thoát nước mưa.

+ Thoát nước thải.

+ Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động.

- Công trình xây dựng: xây dựng công trình nhà ở tái định cư, thương mại dịch vụ và các công trình kỹ thuật liên quan.

- Cây xanh đô thị, vườn hoa cảnh quan.

5.3. Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch trên cơ sở tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch, tuân thủ các quy định hiện hành.

- Yêu cầu:

+ Phù hợp với điều kiện tự nhiên và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

+ Tạo lập được không gian trên cơ sở kết hợp giữa chức năng khu vực

quy hoạch và cảnh quan chung; bảo vệ, hài hòa với cảnh quan tự nhiên và cảnh quan khu vực lân cận.

+ Nghiên cứu bố cục vị trí công trình để tạo lập quần thể kiến trúc - cây xanh - mặt nước hài hòa, hình thành điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường giao thông và mặt nước trong khu vực quy hoạch (nếu có).

5.4. Yêu cầu đối với việc quy hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất trên cơ sở cơ cấu quy hoạch sử dụng đất hợp lý, phù hợp với dự án đầu tư, đảm bảo tính khả thi và khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng. Yêu cầu:

+ Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường;

+ Xác định vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

5.5. Yêu cầu quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Chuẩn bị kỹ thuật: Xác định cốt nền xây dựng; Hướng thoát nước; xác định mạng lưới đường cống thoát nước, các thông số kỹ thuật.

- Giao thông: Xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Cấp nước: Xác định nguồn cấp và nhu cầu cấp nước; xác định mạng lưới đường ống cấp nước, các thông số kỹ thuật.

- Cấp điện và chiếu sáng: Xác định nguồn cấp điện và nhu cầu sử dụng năng lượng; vị trí, quy mô trạm biến áp; mạng lưới đường dây hạ thế và chiếu sáng, các thông số kỹ thuật.

- Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn: Xác định lượng nước thải phát sinh, mạng lưới đường ống thu gom nước thải, hướng thoát nước thải, khu vực xử lý nước thải. Xác định khối lượng chất thải rắn phát sinh; hình thức thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc. Xác định nguồn cung cấp thông tin liên lạc.

5.6. Các yêu cầu về đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Đánh giá hiện trạng môi trường.

- Phân tích, dự báo những tác đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường.

- Kế hoạch quản lý, giám sát môi trường.

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

- Thành phần và nội dung hồ sơ tuân thủ 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 (được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025).

- Quy cách hồ sơ: Hồ sơ in đen trắng đúng tỷ lệ.
- Số lượng hồ sơ: 07 bộ.

7. Các yêu cầu quy định về lấy ý kiến:

- Nội dung và hình thức: Tổ chức lấy ý kiến về đề án quy hoạch bằng hình thức công khai trưng bày các pano về đề án quy hoạch, phát phiếu tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã. Thời gian lấy ý kiến ít nhất 20 ngày và không quá 30 ngày.

- Đối tượng lấy ý kiến:
 - + Cơ quan: Các Sở ngành liên quan
 - + Cộng đồng dân cư: Khu vực trong và xung quanh dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án ĐTXD công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng;

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Nghi Dương;
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân xã Nghi Dương;
- Cơ quan phối hợp: Các phòng, ban, đơn vị và địa phương có liên quan;
- Lựa chọn đơn vị tư vấn: Theo hình thức chỉ định thầu.
- Thời gian thực hiện lập đề án quy hoạch chi tiết : ≤ 75 ngày.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Giám đốc Ban quản lý dự án ĐTXD công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng, Trưởng Phòng Kinh tế xã Nghi Dương và Thủ trưởng các cơ quan liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TTĐU- HĐND;
- CT, các PCT UBND xã;
- Như Điều 3;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thanh Ngọc