

Số: 1462/QĐ-UBND

Nghi Dương, ngày 03 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt 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: xã Nghi Dương – thành phố Hải Phòng

Mã số thông tin quy hoạch:.....

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NGHỊ 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 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 5455/QĐ-UBND 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 3972/QĐ-UBND ngày 13/10/2023 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 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 1292/QĐ-UBND ngày 02/04/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng 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;

Căn cứ Quyết định số 162/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 905/QĐ-UBND ngày 15 / 05 /2026 của Ủy ban nhân dân xã Nghi Dương về việc 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;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 448/TTr-BQLDDCN ngày 25/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng về việc Thẩm định đồ án 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.

Văn bản số 6465/SXD-PTĐT ngày 17 / 06 /2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (VT1;VT2) Dự án đầu tư 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;

Xét đề nghị tại tờ trình thẩm định số 111/TTr-KT ngày 03 tháng 7 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Nghi Dương về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (VT.1) Dự án đầu tư 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 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 lập quy hoạch nằm trong địa giới hành chính xã Nghi Dương.

- 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**.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Tạo ra một quỹ đất ở phục vụ việc tái định cư trên địa bàn xã nhằm phục vụ cho dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Ngũ Phúc và Tân Trào, giúp các hộ dân nằm trong các dự án thuộc diện di dời và tái định cư ổn định đời sống an sinh xã hội.

3. Tính chất – chức năng

- Là khu đất phục vụ ở tái định cư với đầy đủ các chức năng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

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

- Dự báo dân số khoảng: 1.048 người.
- Tuân thủ Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.
- Tuân thủ một số chỉ tiêu và quy định của đồ án cấp trên: Quy hoạch chung thành phố, Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngũ Phúc, huyện Kiến Thụy đến năm 2030.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Khu vực lập quy hoạch gồm loại đất chính: đất nhà ở liền kề, đất giáo dục; đất văn hóa; đất cây xanh thể dục, thể thao; đất cây xanh sử dụng công cộng; đất cây xanh chuyên dụng; đất hạ tầng kỹ thuật khác; đất giao thông. Cụ thể được thống kê ở bảng sau:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề	30.258,03	37,05
2	Đất giáo dục (trường mầm non)	4.795,89	5,87
3	Đất văn hóa	2.145,19	2,63
4	Đất cây xanh thể dục, thể thao	4.616,13	5,65
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.767,01	5,84
6	Đất cây xanh chuyên dụng	1.777,44	2,18
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	392,06	0,48
8	Đất bãi đỗ xe	3.037,71	3,72
9	Đường giao thông	29.873,88	36,58
	TỔNG	81.663,34	100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất nhà ở liền kề		30.258,03			
		LK-01	4.221,29	5	98	4,90
		LK-02	4.994,16	5	86	4,28
		LK-03	7.150,58	5	86	4,29
		LK-04	5.175,00	5	85	4,26
		LK-05	5.175,00	5	85	4,26
		LK-06	3.542,00	5	85	4,23
2	Đất giáo dục (trường mầm non)	MN	4.795,89	3	40	1,20
3	Đất văn hóa	VH	2.145,19	3	40	1,20
4	Đất cây xanh thể dục, thể thao	TDTT	4.616,13	3	40	1,20
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng		4.767,01			
		CX-01	128,00	-	-	-
		CX-02	237,62	-	-	-
		CX-03	320,00	-	-	-
		CX-04	320,00	-	-	-
		CX-05	320,00	-	-	-
		CX-06	160,00	-	-	-
		CX-07	3281,39	1	5	0,05
6	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	1777,44	-	-	-
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác		392,06			
	Trạm bơm phòng cháy chữa cháy và bể nước ngầm	KT-01	161,47	-	-	-
	Trạm xử lý nước thải	KT-02	230,59	-	-	-
8	Đất bãi đỗ xe	BDX	3.037,71	1	80	0,80
9	Đường giao thông		29.873,88	-	-	-
	Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch		81.663,34			

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao trong bảng thống kê chi tiết các lô đất cơ bản được khống chế ở mức tối đa đảm bảo phù hợp theo QCVN

01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy định hiện hành khác. Khi triển khai các thủ tục xây dựng sau khi được đấu giá, cần đảm bảo tổng thể toàn khu vực đấu giá phải được đồng nhất về hình thức kiến trúc, tầng cao, mật độ, khoảng lùi, chiều cao công trình.

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Phương án đã cập nhật giao thông theo định hướng các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt. Tổ chức giao thông chính tiếp cận với khu dân cư từ các tuyến đường đối ngoại, công trình điểm nhấn là các dãy nhà liền kề với thiết kế hiện đại. Hệ thống giao thông trong khu dân cư được bố trí chạy dọc khu đất, kết nối linh hoạt với các khu dân cư lân cận, đảm bảo lưu thông thông suốt cũng như tăng cường kết nối vs toàn khu.

- Hình thức kiến trúc: phong cách hiện đại, kết hợp với hình khối đa dạng, mang tính thẩm mỹ cao.

- Màu sắc sáng, nhẹ, nhã nhặn, phù hợp với môi trường và cảnh quan thiên nhiên khu vực.

- Vật liệu xây dựng chủ đạo: Vật liệu xây dựng truyền thống (cát, đá, xi măng, gạch, vôi, sắt thép...) kết hợp với vật liệu hiện đại (nhôm, kính, gỗ công nghiệp...).

- Tổ chức sân vườn, cây xanh: Bố trí khu vực công viên, vườn hoa đan xen và ôm quanh dãy nhà liền kề vừa tạo cảnh quan vừa đảm bảo hệ thống tiêu thoát nước, tránh gây ảnh hưởng tới khu vực dân cư hiện hữu.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch giao thông

** Giao thông đối ngoại:*

Tuân thủ theo Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ “Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050”.

- Phía Tây Bắc và phía Đông của dự án là đường khu vực, chiều rộng lộ giới 25,0m (lòng đường 15,0m; hè đường 2x5,0m=10,0m).

** Giao thông trong khu vực dự án:*

- Đường trục chính chiều rộng lộ giới 15,0m (lòng đường 9,0m; vỉa hè 2x3,0m)

- Đường giao thông nội bộ chiều rộng lộ giới 13,0m (lòng đường 7,0m; vỉa hè 2x3,0m).

b. Chuẩn bị kỹ thuật

Cao độ nền xây dựng (cao độ lục địa): $\geq +2,31\text{m}$

Thoát nước mưa:

- Hình thức: Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải, thoát nước mưa được thiết kế tự chảy.

- Hướng thoát nước:

- + Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống quy hoạch, giai đoạn đầu thoát ra các mương hiện trạng, giai đoạn sau đầu nối vào cống thoát nước mưa ra kênh Ngũ Phúc.

c. Quy hoạch cấp nước

- * Nguồn cấp nước:

- Hệ thống cấp nước khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đầu nối với mạng lưới cấp nước hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ cấp nước trên địa bàn xã Nghi Dương

- * Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bảo an toàn và liên tục. Mạng lưới đường ống HDPE DN100÷DN50 (có thể thay thế bằng các loại ống khác có tính năng kỹ thuật tương đương).

d. Quy hoạch cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng

- Nguồn điện: Hệ thống cấp điện của khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ trạm 110kV của địa phương, khi triển khai dự án căn cứ vào điều kiện thực tế để thực hiện đầu nối với lưới điện hiện có trên địa bàn xã Nghi Dương.

- Nguồn cấp điện chiếu sáng được lấy từ các trạm hạ thế quy hoạch, thông qua tủ điện chiếu sáng.

e. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Thoát nước thải:

- + Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng

- + Nước thải của các hộ dân được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại.

- Hướng thoát nước:

- + Giai đoạn đầu: thoát ra mương hiện trạng phía Bắc.

- + Giai đoạn sau: đầu nối vào đường cống D400 tới trạm xử lý Núi Đồi.

- Quản lý chất thải rắn: chất thải rắn khu vực nghiên cứu hiện được đơn vị chuyên môn thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn cấp thành phố xử lý.

f. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch được kết nối vào mạng viễn thông chung của xã Nghi Dương. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

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: Công ty cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng, các phòng, ban, đơn vị và địa phương có liên quan;

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Thủ trưởng Ban quản lý dự án ĐTXD công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng, Thủ 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:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thanh Ngọc