

Số: 1463 /QĐ-UBND

Nghi Dương, ngày 03 tháng 7 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (VT.2) 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  
Mã số thông tin quy hoạch:.....**

**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 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 906/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.2) 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 450/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.2) 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 112/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.2) 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.2) 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 với nội dung chủ yếu 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 bắc giáp: khu vực canh tác nông nghiệp;

+ Phía Tây, phía đông và phía nam giáp: khu dân cư hiện trạng

- Quy mô khu vực lập quy hoạch: khoảng **62.979,14m<sup>2</sup>**.

## **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**

- Tính chất: Là khu nhóm nhà ở tập trung với chức năng tái định cư cho các dự án trên địa bàn phường, xã và thành phố.

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

- Dự báo dân số khoảng: 1 . 100 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 đề 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 Nội dung 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	Tỷ lệ
		(m <sup>2</sup> )	(%)
1	Đất nhà ở liền kề	31.604,02	50,18
2	Đất văn hóa	1.086,43	1,73
3	Đất giáo dục(Trường mầm non)	1.796,29	2,85
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.363,05	3,75
5	Đất cây xanh thể dục thể thao	2.925,04	4,64
6	Đất cây xanh chuyên dụng	1.742,12	2,77
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	420,47	0,67

8	Đường giao thông	21.041,72	33,41
<b>Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch</b>		<b>62.979,14</b>	<b>100,00</b>

**BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

Stt	Tên lô đất	Kí hiệu	Dân số	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
			(người)	(m <sup>2</sup> )	(tầng)	(%)	(lần)
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở liền kề</b>	<b>LK</b>	<b>1100</b>	<b>31.604,02</b>			
		LK-01	156	4.682,53	5	86	4,29
		LK-02	124	3.255,22	5	88	4,38
		LK-03	24	734,37	5	86	4,29
		LK-04	272	8.352,52	5	85	4,27
		LK-05	288	7.541,94	5	89	4,45
		LK-06	120	3.580,80	5	86	4,31
		LK-07	24	725,69	5	86	4,29
		LK-08	68	2.129,06	5	84	4,22
		LK-09	24	601,89	5	99	4,95
<b>2</b>	<b>Đất văn hóa</b>	<b>VH</b>		<b>1086,43</b>	5	40	2,00
<b>3</b>	<b>Đất giáo dục(Trường mầm non)</b>	<b>GD</b>		<b>1.796,29</b>	5	40	2,00
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>CX</b>		<b>2.363,05</b>			
		CX-01		149,52	1	5	0,05
		CX-02		475,32	1	5	0,05
		CX-03		609,94	1	5	0,05
		CX-04		510,56	1	5	0,05
		CX-05		322,49	1	5	0,05
		CX-06		144,12	1	5	0,05
		CX-07		151,10	1	5	0,05
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh, thể dục thể thao</b>	<b>TDTT</b>		<b>2.925,04</b>			
		TDTT-01		944,42	3	40	1,20
		TDTT-02		1.980,62	3	40	1,20
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>CXCD</b>		<b>1.742,12</b>	-	-	-
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>KT</b>		<b>420,47</b>	-	-	-
	Bể xử lý nước thải ngầm	KT-01		240,00	-	-	-
	Bể nước PCCC và trạm bơm	KT-02		180,47	-	-	-
<b>8</b>	<b>Đường giao thông</b>			<b>21.041,72</b>	-	-	-
<b>Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch</b>				<b>62.979,14</b>			

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 Nội dung 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.

+ Khu vực xây dựng các công trình nhà ở, các công trình chức năng được xây dựng dọc theo trục giao thông chính

+ Công trình nhà ở liền kề: thống nhất về hình thức kiến trúc mang phong cách hiện đại, kết hợp với hình khối đa dạng, mang tính thẩm mỹ cao, màu sắc nhã nhặn, phù hợp với môi trường và cảnh quan thiên nhiên khu vực. Sử dụng vật liệu hiện đại kết hợp với vật liệu truyền thống.

- Bố trí khu vực công viên, vườn hoa tiếp giáp với 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. Khu cây xanh phục vụ cho mục tiêu hoạt động ngoài trời cho người dân trong khu dân cư vui chơi giải trí, triển khai các hoạt động văn hóa quần chúng, tiếp xúc với thiên nhiên, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện tự nhiên, mỹ quan, công năng sử dụng, đảm bảo tiếp cận giao thông thuận tiện.

## **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”.

+ Mặt cắt 1-1: Phía Bắc khu vực quy hoạch là đường liên khu vực, chiều rộng lộ giới 50,0m (lòng đường  $B=2 \times 11,0 + 2 \times 6,0 = 34,0\text{m}$ ; hè đường  $H=2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$ ; dải phân cách  $2,0\text{m} + 2 \times 1,0\text{m} = 4,0\text{m}$ ).

+ Mặt cắt 2-2: Phía Tây khu vực quy hoạch là đường phân khu vực, chiều rộng lộ giới 25,0m (lòng đường  $B=15,0\text{m}$ ; hè đường  $H=2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$ ).

#### *\* Giao thông trong khu vực dự án*

+ Mặt cắt 3-3: Đường trục chính, chiều rộng lộ giới 13,0m (lòng đường  $B=7,0\text{m}$ ; hè đường  $H=2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$ ).

+ Mặt cắt 4-4: Đường giao thông nội bộ, chiều rộng lộ giới 13,0m (lòng đường B=6,0m; hè đường H=3,0m+4,0m=7,0m).

**b. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng**

- Cao độ nền xây dựng từ  $\geq +2,31\text{m}$ .

**Quy hoạch 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 mương hiện trạng phía Bắc dự án, giai đoạn sau đấu nối vào cống thoát nước mưa ra kênh Kim Đới.

**c. Cấp nước**

\* Nguồn cấp nước:

- Hệ thống cấp nước khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đấu 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:

Mạng lưới đường ống bao gồm tuyến ống HDPE có đường kính DN100÷DN50 được thiết kế theo mạng vòng kết hợp với mạng nhánh để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục

**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 đấu 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. 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: đấu nối vào đường cống D400 tới trạm xử lý Núi Đới.

- 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. Hạ tầng viễn thông thụ động**

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đầu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn xã Nghi Dương; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ của các tổ chức, cá nhân hoạt động trong khu vực quy hoạch.

## **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.

- Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng; Trưởng phòng Kinh tế xã Nghi Dương; Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Thanh Ngọc**