ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NHỊ CHIỂU	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 116/QĐ-UBND	*Nhị Chiểu, ngày 29 tháng 7 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và tái định cư Duyên Linh, phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NHỊ CHIỂU

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 ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 2495/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị thị xã Kinh Môn đến Năm 2040;

Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương đến năm 2045 (Điều chỉnh lần 2);

Căn cứ Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 29/07/2024 của UBND tỉnh Hải Dương (cũ) về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Kinh Môn;

Căn cứ Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND thị xã Kinh Môn (cũ) về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch Phân khu 5 – Phân khu đô thị sinh thái, thị xã Kinh Môn, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 16/TTr-XDNNMT ngày 24/7/2026 của phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường Nhị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và tái định cư Duyên Linh, phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng, 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 quy hoạch thuộc phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng. Vị trí có các phía tiếp giáp:

+ Phía Bắc: Giáp dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp Kênh thủy nông và đường dân sinh;

+ Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây: Giấp đất canh tác nông nghiệp.

1.2. Quy mô:

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 6,5563 ha.

- Quy mô dân số: Dự kiến 640 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 Khu dân cư và tái định cư đồng bộ, hiện đại theo tiêu chuẩn, 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.

- Bố trí quỹ đất ở tái định cư cho các hộ dân nằm trong phạm vi thu hồi đất thực hiện các dự án trọng điểm của thành phố (dự án tuyến đường sắt tốc độ cao Hà Nội – Quảng Ninh; các dự án đường giao thông kết nối), đồng thời đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân, góp phần đề xuất việc sử dụng quỹ đất một cách hiệu quả hơn, tạo cảnh quan chung, tạo nguồn kinh phí phục vụ cho phát triển đô thị 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 khu dân cư và tái định cư, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bao gồm nhóm nhà ở thấp tầng, các công trình công cộng, 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 20 - 30 m²/người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh: Đạt ≥ 6 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 (%)
1	**Đất ở**	**19.706,6**	**30,1**
	Nhà ở Liên kế	*19.706,6*	*30,1*
2	**Đất Thương mại Dv**	**712,7**	**1,1**
3	**Đất Cây xanh**	**7.216,3**	**11,0**
	Đất công viên cây xanh	*3.368,2*	5,1
	Đất thổ nước	*1.188,1*	1,8
	Đất cây xanh cách ly	*2.660,0*	*4,1*
4	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**3.764,8**	**5,7**
	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	*450,0*	*0,7*
	Đất khe kt giữa các dãy nhà	*3.314,8*	*5,1*
5	**Bãi đỗ xe**	**1.872,7**	**2,9**
	Bãi xe số 1	*223,9*	*0,3*
	Bãi xe số 2	*594,8*	*0,9*
	Bãi xe số 3	*365,2*	*0,6*
	Bãi xe số 4	*353,2*	*0,5*
	Bãi xe số 5	*335,6*	*0,5*
6	**Đất giao thông**	**32.290,3**	**49,3**
	Tổng diện tích đất QH	**65.563,4**	**100,0**

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 và đường hiện trạng của khu dân cư giáp ranh.

5.2.2. Hệ thống giao thông: Đường nội khu phân cấp quy mô mặt cắt ngang điển hình từ 13.5m đến 17,5m. 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 mạng lưới cấp nước chung của phường. Mạng lưới phân phối HDPE đường kính D50 - D110 thiết kế theo mạch vòng kết hợp mạch cụt đi ngầm dưới vỉa hè. Bố trí hệ thống trụ cứu hỏa ngoài nhà D100 dọc các tuyến đường với khoảng cách ≤ 120m/trụ và bể ngầm PCCC tại khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

5.2.4. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng: Nguồn điện cấp từ đường dây trung thế 35kV hiện trạng, hạ ngầm dọc theo các tuyến đường nội bộ dẫn về 01 trạm biến áp quy hoạch mới đảm bảo nhu cầu cho khu dân cư mới. 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: Thiết kế hệ thống thoát nước thải sinh hoạt độc lập, tách rời hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân và công trình công cộng được thu gom qua hệ thống cống kín tự chảy D300 - D400 dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại khu đất đầu mối kỹ thuật. Chất thải rắn phát sinh được tổ chức phân loại tại nguồn và thu gom hằng ngày bằng thùng chứa chuyên dụng di động.

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 và tái định cư Duyên Linh, phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng, 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 và tái định cư Duyên Linh, phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 phù hợp với Quyết định này; phối hợp với 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.

- Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường: 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, 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.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng các phòng: Kinh tế; Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, PCT UBND phường;
- Các cơ quan, đơn vị liên quan;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG NHỊ CHIỂU T.P HẢI PHÒNG

Lãnh Duy Tiến