UỶ BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG NHỊ CHIỂU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 59/QĐ-UBND	*Nhị Chiểu, ngày 28 tháng 4 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 5 – Phân khu sinh thái, tỷ lệ 1/2000 (nay thuộc phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NHỊ CHIỂU

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

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 Luật Xây dựng ngày 10/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/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 quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạch động xây dựng;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dưng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc 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 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;

Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND 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 437/QĐ-UBND ngày 31/01/2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý chất thải Kinh Môn;

Căn cứ Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND thành phố về phê duyệt khu vực không đấu giá quyền khai thác khoáng sản thuộc quyền cấp giấy phép khai thác khoáng sản của Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản số 3934/SXD-QHKT ngày 16/4/2026 của Sở Xây dựng Tp. Hải Phòng V/v tham gia ý kiến hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 5 – Phân khu sinh thái, tỷ lệ 1/2000 (nay thuộc phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng);

Theo đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Nhị Chiểu tại Tờ trình số 91/TTr-KTHTĐT ngày 28/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 5 – Phân khu sinh thái, tỷ lệ 1/2000 (nay thuộc phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng), với những nộ dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 5 – Phân khu sinh thái, tỷ lệ 1/2000 (nay thuộc phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng).

Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch: Văn phòng HĐND và UBND phường Nhị Chiểu.

Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty Cổ phần tập đoàn Đất Việt.

2. Nội dung

2.1. Vị trí, quy mô và lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch 07 vị trí, có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

(*) Vị trí điều chỉnh 01: Phía Đông Nam trường THPT Nhị Chiểu

+ Phía Bắc: giáp dân cư hiện trạng và trường THPT;

+ Phía Nam: giáp Quốc lộ 17B;

+ Phía Đông: giáp đất nhà văn hóa, cây xanh và giao thông hiện trạng;

+ Phía Tây: giáp đường giao thông.

+ Quy mô khu vực điều chỉnh quy hoạch khoảng: 8,36 ha.

→ Lý do điều chỉnh cục bộ: đề xuất chuyển đổi chức năng đất thành quỹ đất tái định cư phục vụ Dự án đường sắt cao tốc Hà Nội – Quảng Ninh.

(*) Vị trí điều chỉnh 02: Khu vực phía Đông Bắc Núi Cậy Sơn

+ Phía Đông Bắc: giáp dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây Nam: giáp đồi cây xanh chuyên dụng.

+ Quy mô khu vực điều chỉnh quy hoạch khoảng: 5,34 ha.

→ Lý do điều chỉnh cục bộ: Quy hoạch khu vực mỏ khai thác vật liệu phục vụ các dự án đầu tư công trọng điểm của TP Hải Phòng theo Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND thành phố Hải Phòng.

(*) Vị trí điều chỉnh 03: Khu vực đồi Thượng Trà

+ Phía Bắc, Đông, Nam: giáp đất đồi;

+ Phía Tây: giáp dân cư hiện trạng.

+ Quy mô khu vực điều chỉnh quy hoạch khoảng: 5,13 ha.

→ Lý do điều chỉnh cục bộ: Quy hoạch khu vực mỏ khai thác vật liệu phục vụ các dự án đầu tư công trọng điểm của TP Hải Phòng theo Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND thành phố Hải Phòng.

(*) Vị trí điều chỉnh 04: khu vực trụ sở UBND phường Nhị Chiểu

+ Phía Đông Bắc: giáp trường THPT tư thục Trần Quang Khải;

+ Phía Tây Nam: giáp đường quy hoạch mới lộ giới 18,5m.

+ Quy mô khu vực điều chỉnh quy hoạch khoảng: 7,56 ha.

→ Lý do điều chỉnh cục bộ: Căn cứ số lượng biên chế các chức danh, vị trí việc làm tại Trụ sở Ủy ban phường, Quân sự phường và Công an phường để tính toán quy mô diện tích đất trụ sở cơ quan, đơn vị, đảm bảo phù hợp với các chỉ đạo và quy định pháp luật hiện hành (Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026 của Ban Chấp hành Trung ương; Kế hoạch 312/KH-UBND của UBND thành phố, Nghị định 155/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 của Chính phủ và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức khác có liên quan); Đồng thời, bố trí một phần hoàn trả cụm cây xanh tại khu vực phía Nam trường THPT Nhị Chiểu.

(*) Vị trí điều chỉnh 05: khu vực giáp đường Nguyễn Văn Cừ (cách QL17B khoảng 170m).

+ Phía Đông: giáp đường giao thông hiện trạng;

+ Phía Tây: giáp đường Nguyễn Văn Cừ;

+ Phía Nam: giáp đường giao thông hiện trạng;

+ Phía Bắc: giáp đường giao thông hiện trạng.

+ Quy mô khu vực điều chỉnh quy hoạch khoảng: 0,63 ha.

→ Lý do điều chỉnh cục bộ: Theo chủ trương sát nhập các xã phường thực hiện chủ trương xây dựng chính quền 02 cấp; đất cơ quan tại vị trí này không còn phù hợp và thực hiện theo chỉ đạo của UBND thành phố Hải Phòng về việc xử lý

đối với tài sản công là trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp dôi dư, không sử dụng kém hiệu quả, sử dung không đúng mục đích của các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của thành phố Hải Phòng theo Kế hoạch số 218/KH-UBND ngày 26/8/2025.

(*) Vị trí điều chỉnh 06: khu vực Áng Bát

+ Phía Đông: giáp khu vực khai thác mỏ và một phần đất nông nghiệp;

+ Phía Tây: giáp khu vực cây xanh chuyên dụng và một phần đất nông nghiệp;

+ Phía Nam: giáp bờ sông Hàn Mấu;

+ Phía Bắc: giáp khu vực khai thác mỏ và một phần đất nông nghiệp.

+ Quy mô khu vực điều chỉnh quy hoạch khoảng: 13,92 ha.

→ Lý do điều chỉnh cục bộ: Cập nhật dự án theo Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 31/01/2026 của UBND TP Hải Phòng Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý chất thải Kinh Môn.

(*) Vị trí điều chỉnh 07: Bổ sung, cập nhật tuyến đường sắt cao tốc Hà Nội – Quảng Ninh.

2.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ

a) Vị trí điều chỉnh 01: Phía Đông Nam trường THPT Nhị Chiểu

Để bố trí quỹ đất tái định cư cho Dự án đường sắt cao tốc Hà Nội – Quảng Ninh; Cần chuyển đổi chức năng đất giáo dục (phần đất mở rộng trường THPT Nhị Chiểu); đất cây xanh và bãi đỗ xe thành đất dân cư mới (sẽ được hoán đổi ra vị trí gần trụ sở UBND phường Nhị Chiểu.

Bảng sử dụng đất điều chỉnh cục bộ (vị trí 01)

STT	Hạng mục	Diện tích đã phê duyệt (ha)	Diện tích tăng/giảm (ha)	Diện tích điều chỉnh (ha)
1	Đất ở hiện trạng	0,76	0	1,01
2	Đất ở mới 02	0	7,35	7,35
3	Đất trường THPT	2,89	-2,89	-
4	Bãi đỗ xe	1,37	-1,37	-
5	Đất cây xanh công cộng	3,05	-3,05	-
	Tổng diện tích	**8,07**	**0,29**	**8,36**

b) Vị trí điều chỉnh 02: Phía Đông Bắc núi Cậy Sơn

Quy hoạch bổ sung khu vực mỏ khai thác vật liệu phục vụ các dự án đầu tư công trọng điểm của tp Hải Phòng. Điều chỉnh chức năng đất cây xanh chuyên dụng thành đất khai thác, chế biến khoáng sản.

Bảng sử dụng đất điều chỉnh cục bộ (vị trí 02)

STT	Hạng mục	Diện tích đã phê duyệt (ha)	Diện tích tăng/giảm (ha)	Diện tích điều chỉnh (ha)
1	Đất rừng sản xuất	5,34	-5,34	-
2	Đất khoáng sản	-	5,34	5,34
	Tổng diện tích	**5,34**	**-**	**5,34**

c) Vị trí điều chỉnh 03: Đồi khu Thượng Trà

Quy hoạch bổ sung khu vực mỏ khai thác vật liệu phục vụ các dự án đầu tư công trọng điểm của tp Hải Phòng. Điều chỉnh chức năng đất rừng sản xuất thành đất khai thác, chế biến khoáng sản.

Bảng sử dụng đất điều chỉnh cục bộ (vị trí 03)

STT	Hạng mục	Diện tích đã phê duyệt (ha)	Diện tích tăng/giảm (ha)	Diện tích điều chỉnh (ha)
1	Đất rừng sản xuất	5,13	-5,13	-
2	Đất khoáng sản	-	5,13	5,13
	Tổng diện tích	**5,13**	**0**	**5,13**

d) Vị trí điều chỉnh 04: khu vực trụ sở UBND phường Nhị Chiểu

Điều chỉnh các chức năng đất Quốc phòng, Dịch vụ, Cây xanh thành đất cơ quan (mở rộng trụ sở UBND phường); đất Quân sự phường (BCH Quân sự), Công an phường và đất cây xanh (một phần hoàn trả cụm cây xanh tại khu vực phía Nam trường THPT Nhị Chiểu).

Bảng sử dụng đất điều chỉnh cục bộ (vị trí 04)

STT	Hạng mục	Diện tích đã phê duyệt (ha)	diện tích tăng/giảm (ha)	diện tích điều chỉnh (ha)
1	Đất quốc phòng	5,31	-3,32	1,99
2	Đất an ninh	-	1,36	1,36
3	Đất trụ sở	0,84	2,03	2,87
-	*Ngắn hạn (đến 2030)*	0,84	*0,46*	*1,30*
-	*Dài hạn (đến 2040)*	-	*1,57*	*1,57*
4	Đất cây xanh	0,36	0,98	1,34
5	Đất dịch vụ	1,05	-1,05	-
	Tổng diện tích	**7,56**	**-**	**7,56**

e) Vị trí điều chỉnh 05: khu vực giáp đường Nguyễn Văn Cừ (cách QL17B khoảng 170m).

Theo chủ trương sát nhập các xã phường thực hiện chủ trương xây dựng chính quền 02 cấp; đất cơ quan tại vị trí này không còn phù hợp vì vậy, chuyển đổi chức năng thành đất ở để khai thác hiệu quả quỹ đất khu vực này.

Bảng sử dụng đất điều chỉnh cục bộ (vị trí 05)

STT	Hạng mục	Diện tích đã phê duyệt (ha)	Diện tích tăng/giảm (ha)	Diện tích điều chỉnh (ha)
1	Đất văn hóa	0,15	-0,15	-
2	Đất cơ quan	0,48	-0,48	-
3	Đất ở	-	0,63	0,63
	Tổng diện tích	**0,63**	**-**	**0,63**

f) Vị trí điều chỉnh 06: khu vực Áng Bát

Căn cứ Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 31/01/2026 của UBND Tp Hải Phòng Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư

xây dựng Nhà máy xử lý chất thải Kinh Môn. Cần điều chỉnh khu vực này để phù hợp với ranh giới Dự án đảm bảo thuận lợi trong quá trình triển khai Dự án.

Bảng sử dụng đất điều chỉnh cục bộ (vị trí 06)

STT	Hạng mục	Diện tích đã phê duyệt (ha)	Diện tích tăng/giảm (ha)	Diện tích điều chỉnh (ha)
1	Đất xử lý chất thải rắn	8,92	5,00	13,92
2	Đất cây xanh cách ly	0,31	- 0,31	-
3	Đất nông nghiệp	2,96	- 2,96	-
4	Đất khai thác, chế biến khoáng sản	1,18	- 1,18	-
5	Đất giao thông	0,55	- 0,55	-
	Tổng diện tích	**13,92**	**-**	**13,92**

g) Vị trí điều chỉnh 07: Bổ sung hành lang tuyến đường sắt cao tốc Hà Nội – Quảng Ninh.

3. Những nội dung khác: Thực hiện theo Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt tại 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.

(Chi tiết có hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có tránh nhiệm kiểm tra đóng dấu và lưu trữ hồ sơ; xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch; hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện; giám sát xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

Văn phòng HĐND và UBND phường phối hợp cùng phòng chuyên môn và các đơn vị có liên quan căn cứ Điều 1 tổ chức triển khai công bố quy hoạch và cắm mốc mới quy hoạch theo quy định.

Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng là cơ sở để thực hiện quản lý và tổ chức thực hiện các dự án theo quy hoạch được duyệt.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng thành phố;
- Thường trực Đảng ủy;
- Chủ tịch, PCT UBND phường;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lãnh Duy Tiến