

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ NINH GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1437/QĐ-UBND

Ninh Giang, ngày 21 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng), điều chỉnh lần 4

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NINH GIANG

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 06/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

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 01/7/2025;

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 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;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 186/TTr-LD ngày 21/9/2026 của Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo và Báo cáo kết quả thẩm định số 55/BCTĐ-KT ngày 21/9/2026 của Phòng Kinh tế về việc Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng), điều chỉnh lần 4;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng), điều chỉnh lần 4 với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng), điều chỉnh lần 4.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch (nhà đầu tư): Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH MTV Tư vấn xây dựng 30-10; mã số doanh nghiệp: 0801036495.

4. Vị trí, quy mô

a) Vị trí: thuộc xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng.

- Phía Bắc giáp khu dân cư;
- Phía Tây và Tây Nam giáp Quốc lộ 37;
- Phía Đông và Đông Nam giáp khu dân cư.

b) Diện tích đất lập quy hoạch:

- Diện tích đất lập quy hoạch trước khi điều chỉnh: 286.764,0m².
- Diện tích đất lập quy hoạch (*diện tích thực hiện dự án*) sau khi điều chỉnh: 204.734,98m² (*giảm 82.029,02m²*); Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới quy hoạch: Tăng từ 0m² lên thành 82.029,02m².

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

a) Điều chỉnh diện tích quy hoạch của dự án:

- Diện tích đất thực hiện dự án: Giảm từ 286.764,0m² xuống còn 204.734,98m² (*giảm 82.029,02m²*); bao gồm các loại đất: đất ở; đất trạm xử lý nước thải; đất công viên cây xanh, mặt nước; đất giao thông; đất nhà văn hóa khu dân cư; đất dịch vụ thương mại, chợ; đất kỹ thuật hạ tầng; đất bãi đỗ xe.

- Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật: Tăng từ 0m² lên thành 82.029,02m²; bao gồm: đất Đền Tranh, Chùa Tranh, dịch vụ của Đền Tranh; đất Trung tâm văn hóa thể thao thanh thiếu niên; đất cơ quan hành chính; đất khu dân cư đã có (4C; LK1.2-LK1.9 và LK1.14-LK1.16); đất nhà trẻ, trường học; đất khu vực dân cư tiếp giáp dự án đã xây dựng công trình kiên cố; đất khu vực Đài tưởng niệm liệt sĩ đã xây dựng; đất canh tác vương mắc trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

b) Điều chỉnh các nội dung liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

- Điều chỉnh vị trí đầu đường tuyến 1 (A1-A12): Do khó khăn trong công tác GPMB (*Cụ thể: Diện tích chưa GPMB là 434,31m²; Gồm các thửa: 23 đến 27; 30 đến 35 theo bản địa chính số 17-2016, phạm vi đầu tuyến 1 của dự án*). Điều chỉnh giảm diện tích lề đường bên trái tuyến 1 (*nút A1 đến A2*) từ 6,0m giảm xuống còn 3,0m.

- Bổ sung hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải của dự án công suất 650m³/ngày.đêm; nước thải sau xử lý đạt yêu cầu theo quy định sẽ được xả ra mương hiện trạng ở phía Bắc khu vực quy hoạch.

- Điều chỉnh ở một số tuyến đường (phần diện tích thuộc dự án): Tuyến 1: bỏ đoạn dải phân cách trước Đền Tranh; Tuyến 12 (phía Đông Chùa Tranh): điều chỉnh bề rộng vỉa hè phía Chùa Tranh từ 5,0m xuống còn 2,3m để tránh các hạng

mục của chùa đã xây dựng; Điều chỉnh dịch chuyển tìm đoạn tuyến 18E và 18D từ nút B1 đến nút B3 trung bình khoảng 2m; phần chênh lệch kích thước theo phương ngang được bù trừ vào vỉa hè hai bên.

- Điều chỉnh diện chiếu sáng: Bỏ đoạn trên dải phân cách trước Đèn Tranh, do đã bỏ dải phân cách, bổ sung hệ thống chiếu sáng trên vỉa hè hai bên ở đoạn tương ứng; đoạn chiếu sáng phía Nam trường THCS Ninh Giang: dịch chuyển theo đoạn tuyến giao thông.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Quy hoạch đã phê duyệt theo QĐ số 2817/QĐ-UBND ngày 02/11/2015		Quy hoạch điều chỉnh		Diện tích tăng/giảm (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I. Diện tích đất thực hiện dự án		286.764,0	100	204.734,98	100	-82.029,02
1	Đất ở	63.712,3	22,21	58.602,54	28,62	-5.109,76
1.1	Đất ở chia lô	45.058,94	15,71	39.949,18		-5.109,76
1.2	Đất ở nhà vườn	18.653,36	6,50	18.653,36		0
2	Đất Đền Tranh, Chùa Tranh, dịch vụ của Đền Tranh	15.404,03	5,37	0	0	-15.404,03
3	Đất TT VHTT thanh thiếu niên	29.307,2	10,22	0	0	-29.307,2
4	Đất trạm xử lý nước thải	0	0	1.029,50	0,50	1.029,5
5	Đất nhà trẻ, trường học	8.334,67	2,91	0	0	-8.334,67
6	Đất công viên cây xanh, mặt nước	21.789,55	7,6	21.808,23	10,65	18,68
7	Đất cơ quan hành chính	20.481,35	7,14	0	0	-20.481,35
8	Đất giao thông	107.443,27	37,47	103.910,40	50,76	-3.532,87
9	Đất nhà văn hóa khu dân cư	1.792,33	0,63	1.792,33	0,88	0
10	Đất dịch vụ thương mại, chợ	10.055,3	3,51	10.055,3	4,91	0
11	Đất kỹ thuật hạ tầng	3.622,0	1,26	3.324,68	1,	-297,32
12	Đất bãi đỗ xe	4.822,0	1,68	4.212,0	2,06	-610,0
II. Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật		0		82.029,02		82.029,02
1	Đất Đền Tranh, Chùa Tranh, dịch vụ của Đền Tranh	0		15.898,4		15.898,4
2	Đất TT VHTT thanh thiếu niên	0		28.277,7		28.277,7

3	Đất cơ quan hành chính	0		20.481,35		20.481,35
4	Đất khu dân cư đã có (4C; LK1.2-LK1.9 và LK1.14-LK1.16)	0		7.881,5		7.881,5
5	Đất nhà trẻ, trường học	0		8.549,77		8.549,77
6	Đất khu vực dân cư tiếp giáp dự án đã xây dựng công trình kiên cố	0		425,8		425,8
7	Đất khu vực Đài tưởng niệm liệt sĩ đã xây dựng	0		482,0		482,0
8	Đất canh tác vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng	0		32,5		32,5
III. Diện tích nghiên cứu quy hoạch - kết nối hạ tầng kỹ thuật		0		422,3		422,3
Tổng cộng (I+II+III)		286.764,0		287.186,3		422,3

Chi tiết tại Thuyết minh quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

* Các nội dung khác không điều chỉnh được giữ nguyên theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3) đã được phê duyệt tại Quyết định số 2817/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 của UBND tỉnh Hải Dương (trước đây).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế xã

- Phối hợp nhà đầu tư tổ chức công khai công bố quy hoạch, cấm và quản lý mốc giới quy hoạch đảm bảo theo đúng quy định.

- Công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch.

- Gửi hồ sơ đầy đủ về Sở Xây dựng thành phố để phục vụ công tác lưu trữ, theo dõi quản lý quy hoạch trên địa bàn thành phố, bao gồm:

+ 01 bộ hồ sơ giấy pháp lý (*thuyết minh, bản vẽ, các tài liệu văn bản in được xác nhận tính pháp lý*);

+ 01 bộ hồ sơ điện tử (*cơ sở dữ liệu số cơ bản + cơ sở dữ liệu số pháp lý + cơ sở dữ liệu số địa lý*) theo quy định tại Phụ lục II Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

2. Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo (nhà đầu tư):

- Chủ trì tổ chức công khai công bố quy hoạch, cấm và quản lý mốc giới quy hoạch đảm bảo theo đúng quy định.

- Tổ chức thực hiện quy hoạch và triển khai dự án theo quy hoạch được duyệt, bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành .

3. Các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, quản lý quá trình triển khai thực hiện quy hoạch dự án trên.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế xã, Người đại diện theo pháp luật của Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VP, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Huệ

