

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

## THUYẾT MINH

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

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NINH GIANG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CHỦ ĐẦU TƯ  
LIÊN DANH XÍ NGHIỆP TƯ DOANH  
VẬN TẢI HỒNG LẠC  
VÀ CÔNG TY TNHH HOÀN HẢO



KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC  
**ĐẶNG VĂN LONG**

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY TNHH MTV  
TƯ VẤN XÂY DỰNG 30-10



GIÁM ĐỐC  
**TRẦN MINH PHÚC**

## **PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU**

### **I. Các căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch**

#### **1. Cơ sở pháp lý**

##### ***1.1 Các văn bản pháp lý chung***

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;
- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường ngày 11/12/2025;
- Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29/11/2024;
- Nghị quyết số 1250/NQ-UBTVQH15 ngày 24/10/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hải Dương giai đoạn 2023 - 2025;
- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- Nghị quyết số 203/2025/QH15 ngày 16/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng;
- Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;
- 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;

- 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 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025;
- Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;
- 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 28/8/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Ninh Giang (thị trấn Ninh Giang mở rộng), huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2045;

- Quyết định số 152/2025/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quy định một nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình, quản lý chi phí đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

- 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;

- Các quy định hiện hành khác có liên quan.

### ***1.2 Các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan đến dự án***

- Quyết định số 1969/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng, dự toán đo đạc, lập quy hoạch Khu dân cư - Dịch vụ - Thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang;

- Quyết định số 2817/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 của UBND tỉnh Hải Dương 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, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3);

- Thông báo số 02/TB-VP ngày 10/01/2017 của Văn phòng UBND tỉnh Hải Dương về việc hiệu chỉnh văn bản;

- Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 05/3/2012 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang;

- Hợp đồng số 01/HDDA ngày 06/4/2012 về việc đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang;

- Giấy chứng nhận đầu tư số: 04121000631 do UBND tỉnh Hải Dương cấp chứng nhận lần đầu ngày 22/6/2012;

- Văn bản số 2205/UBND-VP ngày 20/11/2013 của UBND tỉnh Hải Dương về việc đính chính Giấy chứng nhận đầu tư số: 04121000631, chứng nhận lần đầu ngày 22/6/2012 về Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng

Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp doanh nghiệp tư nhân, mã số doanh nghiệp: 0800127238 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp đăng ký lần đầu ngày 12/01/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18/3/2011;

- Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND tỉnh Hải Dương về việc thu hồi đất, giao đất (đợt 1) cho Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo;

- Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận điều chỉnh dự án: Khu dân cư, dịch vụ, thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang;

- Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 của UBND tỉnh Hải Dương về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc (DNTN);

- Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 04/02/2013 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu dân cư, dịch vụ, thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang tại thị trấn Ninh Giang và xã Đồng Tâm, huyện Ninh Giang" của Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo;

- Kết luận số 856/KL-TTCTP ngày 31/3/2023 của Thanh tra Chính phủ Kết luận thanh tra trách nhiệm của UBND tỉnh Hải Dương trong công tác quản lý đầu tư xây dựng cơ bản và quản lý, sử dụng đất đai giai đoạn 2016-2020;

- Báo cáo số 152/BC/HL-NG ngày 16/4/2025 của Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc báo cáo Kết quả đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu dân cư, dịch vụ, thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang;

- Thông báo số 96/TB-VP ngày 23/4/2025 của Văn phòng UBND tỉnh Hải Dương Thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Lưu Văn Bản tại buổi làm việc ngày 22 tháng 4 năm 2025;

- Công văn số 1367/SXD-QHKT&PTĐT ngày 29/4/2025 của Sở Xây dựng về việc tổ chức lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang;

- Báo cáo số 270/BC-UBND ngày 15/5/2025 của UBND huyện Ninh Giang về đề xuất chủ trương điều chỉnh quy hoạch và Phương 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 4);

- Quyết định số 1943/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu dân cư, dịch vụ, thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang của Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc (DNTN) và Công ty TNHH Hoàn Hảo;

- Công văn số 5039/SXD-QHKT ngày 15/5/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến hồ sơ 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;

- Công văn số 6714/SNNMT-QLĐĐ ngày 10/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng), điều chỉnh lần thứ 4;

- Thông báo số 336-TB/ĐU ngày 25/6/2026 Ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Đảng ủy xã Ninh Giang 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 thứ 4.

## **2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng**

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng);

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng);

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày

30/11/2022 của Bộ Xây dựng); Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình(ban hành kèm theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng);

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về trang bị, bố trí phương tiện phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ cho nhà và công trình - QCVN 10:2025/BCA (ban hành kèm theo Thông tư số 103/2025/TT-BCA ngày 04/11/2025 của Bộ Công an);

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung QCVN 14:2025/BTNMT (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường);

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

### **3. Cơ sở bản đồ**

Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực lập điều chỉnh quy hoạch do Công ty TNHH một thành viên Tư vấn xây dựng 30-10 thực hiện và các kết quả điều tra, khảo sát có liên quan tại khu vực quy hoạch.

## **II. Nội dung quy hoạch đã được phê duyệt**

Ngày 19/5/2004, UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) có Quyết định số 1969/QĐ-UB phê duyệt Quy hoạch xây dựng, dự toán đo đạc, lập quy hoạch Khu dân cư - Dịch vụ - Thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang; tổng diện tích quy hoạch: 28,79ha.

Ngày 02/11/2015, UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) có Quyết định số 2817/QĐ-UBND 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, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3); tổng diện tích quy hoạch: 28,6764ha. Các nội dung chính của quyết định nêu trên như sau:

### **1. Vị trí, quy mô quy hoạch**

a) Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang thuộc địa bàn xã Đồng Tâm và thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang; Vị trí ranh giới tiếp giáp:

- Phía Bắc giáp thôn Tranh Xuyên, xã Đồng Tâm;
- Phía Tây và Tây Nam giáp Quốc lộ 37;
- Phía Đông và Đông Nam giáp khu dân cư thị trấn Ninh Giang.

b) Tổng diện tích: 286.764m<sup>2</sup>.

*(Ranh giới diện tích đất quy hoạch xác định theo Trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất phục vụ lập quy hoạch Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, có xác nhận của UBND thị trấn Ninh Giang, UBND xã Đồng Tâm và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ninh Giang).*

## **2. Các nội dung chính (điều chỉnh lần 3)**

a) Quy mô, ranh giới quy hoạch:

- Mở rộng ranh giới về phía Đông đến tuyến đường vào làng nghề (đoạn giáp phía Đông khu dân cư 4C) và một đoạn phía Đông đường Khúc Thừa Dụ để khớp nối hạ tầng.

- Ranh giới phía Tây: Bổ sung phần diện tích bến xe Ninh Giang cũ vào ranh giới quy hoạch. Mở rộng góc vát đường Khúc Thừa Dụ và đường WB; Điều chỉnh ranh giới phía Tây Nam.

- Ranh giới phía Nam: Điều chỉnh hoán đổi diện tích đất cho Lũ đoàn 513 để cải tạo, mở rộng tuyến đường đi qua khu vực này khớp nối với khu vực lân cận. Mở rộng ranh giới phía Nam trường THCS để làm đường giao thông kết nối của khu vực.

- Nắn chỉnh ranh giới phía Bắc: theo mép đường WB hiện có.

b) Tên gọi các lô đất ở: đổi từ CL thành LK.

c) Giảm diện tích đất ở thuộc lô đất CL1 (cũ) để mở rộng khu dịch vụ Đèn Tranh và bỏ phần đất ở hiện trạng phía Tây ra ngoài ranh giới quy hoạch. Diện tích lô đất LK1 (mới) 2.201m<sup>2</sup>.

d) Quy hoạch đất bến xe Ninh Giang cũ (diện tích 3.357m<sup>2</sup>) sang đất DVTM1 (1.265,57m<sup>2</sup>), đất ở LK23 (399,86m<sup>2</sup>), đất ở LK22 (214,81m<sup>2</sup>) và đường giao thông đầu nối với Quốc lộ 37.

e) Mở rộng mặt cắt đường phía Nam và phía Đông công viên cây xanh (CVCX4) từ 9,5m lên 20,5m nối với Quốc lộ 37; Điều chỉnh quy hoạch các lô đất CL2 (3.061,66m<sup>2</sup>) thành các lô đất ở LK9 (1.166,99m<sup>2</sup>), LK10 (1.039,55m<sup>2</sup>); không bố trí đất ở phía Nam (lô CL11); Điều chỉnh diện tích lô Đất dịch vụ (cũ) và chuyển thành đất bãi đỗ xe P (4.822m<sup>2</sup>). Giảm diện tích đất cây xanh (CVCX4) từ 8.472,4m<sup>2</sup> xuống 6.753,88m<sup>2</sup>; Điều chỉnh lô đất CL14 (611,83m<sup>2</sup>) thành LK12 (613,83m<sup>2</sup>), lô đất CL13 (551,58m<sup>2</sup>) thành LK13 (560,41m<sup>2</sup>).

*Thuyết minh 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*

g) Lô CL15 (2.106,12m<sup>2</sup>) thành LK14 (1.101m<sup>2</sup>) giảm 1.005,12m<sup>2</sup> chuyển sang đất Lũ đoàn 513. Điều chỉnh tăng diện tích lô đất CL22 (1.210,06m<sup>2</sup>) thành lô đất LK21 (1.269,46m<sup>2</sup>) và đất cây xanh CVCX5 (303,2m<sup>2</sup>). Nấn chỉnh tuyến đường giáp trường THCS, tăng diện tích lô GD2 từ 5,198m<sup>2</sup> lên 5.203,54m<sup>2</sup>.

h) Tuyến đường phía Đông Trung tâm văn hóa thể thao (VH-TT) đầu nối với đường Khúc Thừa Dụ dịch chuyển sang phía Đông 5,6m và dịch tuyến đường giữa lô NV2 và CVCX3, DVTM, nấn chỉnh các tuyến đường phía Bắc cho phù hợp với tuyến đường đã xây dựng; Tăng diện tích các lô đất VH-TT, NV1, NV2, NV3, NV5, NV6 và giảm diện tích các lô NVH, NV4, CVCX3 và DVTM.

i) Các lô CL3, CL4, CL5, CL6 thành các lô LK2, LK3, LK4.

**Bảng cơ cấu sử dụng đất:**

| Số TT            | Loại đất                                         | QH đã duyệt (điều chỉnh lần 2) |            | QH điều chỉnh (lần 3)       |            | Chênh lệch (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|------------|-----------------------------|------------|------------------------------|
|                  |                                                  | Diện tích (m <sup>2</sup> )    | Tỷ lệ (%)  | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)  |                              |
| 1                | Đất ở                                            | 66.827,40                      | 23,98      | 63.712,30                   | 22,21      | -3.115,10                    |
| 1.2              | Đất ở chia lô                                    | 48.260,00                      | 17,32      | 45.058,94                   | 15,71      | -3.201,06                    |
| 1.2              | Đất ở nhà vườn                                   | 18.567,40                      | 6,66       | 18.653,36                   | 6,50       | 85,96                        |
| 2                | Đất Đền Tranh, Chùa Tranh, dịch vụ của Đền Tranh | 15.268,50                      | 5,47       | 15.404,03                   | 5,37       | 135,53                       |
| 3                | Đất TT VH-TT thanh thiếu niên                    | 28.712,30                      | 10,30      | 29.307,20                   | 10,22      | 594,90                       |
| 4                | Đất nhà trẻ, trường học                          | 8.329,10                       | 2,98       | 8.334,67                    | 2,91       | 5,57                         |
| 5                | Đất công viên cây xanh, mặt nước                 | 25.806,40                      | 9,26       | 21.789,55                   | 7,60       | -4.016,85                    |
| 6                | Đất cơ quan hành chính                           | 20.481,10                      | 7,35       | 20.481,35                   | 7,14       | 0,25                         |
| 7                | Đất giao thông                                   | 96.133,90                      | 34,55      | 107.443,27                  | 37,47      | 11.309,37                    |
| 8                | Đất nhà văn hóa khu dân cư                       | 1.839,90                       | 0,66       | 1.792,33                    | 0,63       | -47,57                       |
| 9                | Đất dịch vụ thương mại, chợ                      | 8.850,80                       | 3,17       | 10.055,30                   | 3,51       | 1.204,50                     |
| 10               | Đất dịch vụ sinh thái                            | 2.951,60                       | 1,05       | 0                           | 0          | -2.951,60                    |
| 11               | Đất kỹ thuật hạ tầng                             | 3.424,00                       | 1,23       | 3.622,00                    | 1,26       | 198,00                       |
| 12               | Đất bãi đỗ xe                                    | 0                              | 0          | 4.822,00                    | 1,68       | 4.822,00                     |
| <b>Tổng cộng</b> |                                                  | <b>278.625,0</b>               | <b>100</b> | <b>286.764,0</b>            | <b>100</b> | <b>8.139,0</b>               |

### **3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điều chỉnh lần 3)**

a) San nền: Cao độ san nền các lô đất từ +2,85m đến +3,10m. Cao độ tim đường từ +2,81m đến +2,96m, đấu nối với Quốc lộ 37 (cốt tim đường +2,70m).

b) Hệ thống giao thông:

- Một số tuyến đường:

+ Bổ sung tuyến đường WB mặt cắt 7m (0,5+5,5+1) phía Bắc trong ranh giới khu vực quy hoạch (thu hẹp tuyến đường phía Bắc xuống 7m).

+ Bổ sung tuyến đường vào làng nghề phía Tây khu dân cư 4C mặt cắt 16,5m (5+10,5+1); đoạn đường giáp trường THCS và đoạn đường phía Tây khu dân cư số 4A4 mặt cắt 13,5m (3+7,5+3).

*Ngày 10/01/2017, Văn phòng UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) có Thông báo số 02/TB-VP hiệu chỉnh Quyết định số 2817/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 của UBND tỉnh Hải Dương 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, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3), nội dung hiệu chỉnh như sau: theo Quyết định số 2817/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 là "Bổ sung tuyến đường vào làng nghề phía Tây khu dân cư 4C mặt cắt 16,5m (5+10,5+1);" nay điều chỉnh lại là "Bổ sung tuyến đường vào làng nghề phía Tây khu dân cư 4C mặt cắt 13,5m (5+7,5+1);".*

+ Tăng mặt cắt tuyến đường phía Nam và phía Đông công viên cây xanh CVCX4 từ 9,5m lên 20,5m.

+ Mở rộng vỉa hè phía Bắc đường Khúc Thừa Dụ đoạn từ khu dịch vụ ra Quốc lộ 37 từ 3m lên 6m (Đoạn qua Đền - chùa Tranh giữ nguyên vỉa hè 3m theo hiện trạng đã xây dựng).

- Quy mô các mặt cắt đường:

+ Đường trục chính: 36m (6+10,5+3+10,5+6); đoạn trước Đền - chùa Tranh 33m (3+10,5+3+10,5+6); 20,5m (5+10,5+5).

+ Đường nội bộ: 15,5m (3+7,5+5); 3,5m (3+7,5+3); 10,5m (2,5+5,5+2,5); 16,5m (5+10,5+1); 8m (1+5,5+2); 7m (0,5+5+1).

c) Thoát nước: Nước mưa được thu gom vào các tuyến ống D600÷DD1000 chảy ra tuyến kênh phía Bắc thoát ra sông Luộc. Nước thải được

xử lý cục bộ tại các hộ và thu vào cống tròn D300 nằm trong khe kỹ thuật giữa các nhà, đầu nổi thoát chung với hệ thống thoát nước mặt.

d) Cấp nước: Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước D280 nằm trên trục Quốc lộ 37. Tổng nhu cầu cấp nước là 707m<sup>3</sup>/ngày đêm. Đầu nổi từ nguồn cấp nước vào mạng phân phối D160, D110 đến các mạng dịch vụ D90, D75, D63, D50, D32 cấp đến từng lô đất. Bố trí các trụ cứu hỏa trên các trục tuyến ống chính.

e) Cấp điện: Di chuyển 02 đoạn đường dây 35kV cắt qua khu vực quy hoạch ra vị trí mới trên vỉa hè đường quy hoạch mới.

Nguồn điện lấy từ đường dây 35kV đi qua khu vực. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 902KVA. Xây mới 02 Trạm biến áp công suất 400KVA và 560KVA. Hệ thống cấp điện sinh hoạt và cấp điện chiếu sáng sử dụng đường dây trên không.

g) Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom và chuyển đi trong ngày. Bố trí điểm tập kết rác tạm thời tại khu đất kỹ thuật.

\* Hệ thống đường dây đường ống điều chỉnh, bổ sung phù hợp theo các tuyến đường điều chỉnh.

### **III. Tình hình thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch**

**1. Về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án**

- Ngày 05/3/2012, UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) có Quyết định số 473/QĐ-UBND phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang; nhà đầu tư được lựa chọn trúng thầu là Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) Hoàn Hảo.

- Ngày 06/4/2012, UBND huyện Ninh Giang (trước đây) và Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo ký Hợp đồng số 01/HDDA về việc đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh

Giang; trong đó thành viên đứng đầu Liên danh là Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc.

- Ngày 22/6/2012, UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) cấp Giấy chứng nhận đầu tư số: 04121000631 (chứng nhận lần đầu) chứng nhận Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang; người đại diện theo pháp luật cho Liên danh: Ông Nguyễn Bùi Hòa, chức danh: Giám đốc.

- Ngày 05/02/2018, UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) có Quyết định số 577/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh dự án: Khu dân cư, dịch vụ, thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (phù hợp với quy hoạch điều chỉnh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2817/QĐ-UBND ngày 02/11/2015).

- Ngày 12/6/2025, UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) có Quyết định số 1943/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu dân cư, dịch vụ, thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang của Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc (DNTN) và Công ty TNHH Hoàn Hảo.

## **2. Về thu hồi đất, giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

- Ngày 25/01/2017, UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) có Quyết định số 457/QĐ-UBND thu hồi đất, giao đất (đợt 1) cho Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo.

- Ngày 02/02/2018, UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) có Quyết định số 543/QĐ-UBND cấp 15 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc (DNTN), với tổng diện tích: 22.395,41m<sup>2</sup>.

## **3. Về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án**

Ngày 04/02/2013, UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) có Quyết định số 353/QĐ-UBND phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu dân cư, dịch vụ, thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang tại thị trấn Ninh Giang và xã Đồng Tâm, huyện

Ninh Giang" của Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo.

#### **4. Về kết quả thực hiện Dự án**

Theo Báo cáo số 152/BC/HL-NG ngày 16/4/2025 của Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc:

- Tổng diện tích đất quy hoạch thực hiện dự án theo Quyết định số 2817/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 (điều chỉnh lần 3): 286.764,0m<sup>2</sup>.

- Dự án về cơ bản đã được giải phóng mặt bằng (GPMB), tuy nhiên vẫn đang còn phần diện tích chưa GPMB được, cụ thể như sau:

+ Diện tích chưa GPMB: 434,31m<sup>2</sup>; Gồm các thửa: 23 đến 27; 30 đến 35 theo bản địa chính số 17-2016;

+ Đất bến xe cũ và hạ tầng có diện tích là 3.202m<sup>2</sup> đã được Sở Giao thông vận tải bàn giao cho UBND huyện Ninh Giang và nhà đầu tư (*chưa được UBND tỉnh giao đất*). Hiện nay, nhà đầu tư đã hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án như (*Đường giao thông, vỉa hè, thoát nước; Trung tâm thương mại, tổ chức sự kiện, vui chơi và nhà ở....*)

- Đến nay, nhà đầu tư cơ bản đã hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, cơ bản theo đúng quy hoạch được phê duyệt, đánh giá cụ thể như sau:

| <b>Số TT</b> | <b>Hạng mục công trình</b> | <b>Tỷ lệ thực hiện</b> | <b>Khối lượng thực hiện</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | San nền                    | 100%                   | - Đã thi công hoàn thiện.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2            | Đường giao thông           | 90%                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Thi công hoàn thiện đến lớp BTN lớp 1 dày 7cm, toàn bộ mặt đường vẫn chưa rải lớp BTN lớp trên;</li><li>- Đã thi công lát gạch vỉa hè và hạng mục trồng cây xanh;</li><li>- Tuyến đường sau trường THCS thị trấn chưa rải BTN. Lề đường nhỏ hơn do chưa GPMB đủ theo quy hoạch;</li><li>- Tuyến đường D4-D5 phía Nam cạnh trường THCS thị trấn hiện đã thi công nắm tuyến về phía ao, lệch so với quy hoạch được duyệt (Nguyên nhân do khó khăn trong công tác GPMB).</li></ul> |

*Thuyết minh 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*

|   |                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|---------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Thoát nước mưa, Hồ điều hòa           | 100% | - Đã thi công hoàn thiện.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4 | Cấp nước sạch và phòng cháy chữa cháy | 95%  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thi công xong đào, hố van, lắp đặt đặt đường ống cấp nước;</li> <li>- Đã lắp đặt phụ kiện, van khóa, đồng hồ;</li> <li>- Một số vị trí chưa GPMB nên chưa thể thi công hoàn thiện;</li> <li>- Hệ thống phòng cháy chữa cháy đã thi công hoàn thiện.</li> </ul>                                                                                                            |
| 5 | Thoát nước thải                       | 90%  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã thi công xong hệ thống thoát nước thải theo thiết kế đã được phê duyệt;</li> <li>- Trạm xử lý nước thải chưa xây dựng do không có quy hoạch về vị trí xây dựng trạm xử lý nước thải.</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| 6 | Cấp điện chiếu sáng                   | 90%  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thi công xong đào mương cáp, rải ống bảo vệ cáp, băng bảo cáp;</li> <li>- Các nhánh cột 14-14.2; 21-27; 18-21.3 chưa lắp đặt dây cáp điện; chưa lắp cáp, chụp và bóng điện chiếu sáng trên 82 cột ly tâm.</li> </ul>                                                                                                                                                      |
| 7 | Cấp điện sinh hoạt                    | 95%  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã thi công gần xong lắp đặt cột điện, kéo dài dây, hào cáp, luồn ống, kéo dài dây dẫn;</li> <li>- Xây dựng xong 02 trạm TBA: 400KVA-35/0,4kV và 560KVA-35/0,4kV;</li> <li>- Di chuyển đường dây 35KV: đã thực hiện xong;</li> <li>- Vị trí Karaoke Khánh Linh: hiện chưa trồng được 02 cột điện do nhà dân xây lấn chiếm diện tích hào kỹ thuật (khoảng 60m).</li> </ul> |

*Chi tiết xem bản vẽ QH-02 Bản đồ hiện trạng thi công xây dựng.*

Nội dung về quy hoạch xây dựng, công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) để thực hiện dự án có một số hạn chế, thiếu sót đã được Thanh tra Chính phủ nêu tại Kết luận số 856/KL-TTCTP ngày 31/3/2023 Kết luận thanh tra trách nhiệm của UBND tỉnh Hải Dương trong công tác quản lý đầu tư xây dựng cơ bản và quản lý, sử dụng đất đai giai đoạn 2016-2020 (Có bản chụp kèm theo, mục 6.8, trang 33÷36).

#### **IV. Lý do, sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch**

##### **1. Lý do đề xuất điều chỉnh quy hoạch**

##### ***1.1 Các khó khăn, vướng mắc về giải phóng mặt bằng***

Tại Dự án, đến nay vẫn còn phần diện tích chưa GPMB được theo các quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

a) Phần diện tích của 04 hộ gia đình tại vị trí đầu đường tuyến 1 (A1-A12), do các hộ gia đình này không đồng ý với đơn giá, phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB.

b) Phần diện tích liên quan đến Trường THCS thị trấn Ninh Giang không thực hiện GPMB được (*Nhà trường đã xây dựng nhà hiệu bộ và phòng học 2 tầng chồng lấn lên quy hoạch của dự án*).

c) Đất bến xe cũ có diện tích là 3.202m<sup>2</sup> (*UBND huyện đã thu hồi đất, UBND tỉnh chưa chấp thuận chuyển mục đích và bàn giao đất cho nhà đầu tư. Hiện tại Chủ đầu tư đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật, Trung tâm thương mại và nhà ở....*); đất quốc phòng có diện tích là 1.381,6m<sup>2</sup> (*UBND huyện đã thu hồi đất, UBND tỉnh chưa chấp thuận chuyển mục đích và bàn giao đất cho nhà đầu tư. Hiện tại Chủ đầu tư đã xây dựng đường giao thông*) nhưng chưa được xử lý theo trình tự sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định.

d) Dự án xây dựng Đài tưởng niệm các Anh hùng Liệt sỹ huyện Ninh Giang đã xây dựng chồng lấn lên phần diện tích đất phía Nam bãi đỗ xe của Dự án khoảng 482,0m<sup>2</sup>.

##### ***1.2 Về nội dung quy hoạch trạm xử lý nước thải và hệ thống đường ống thu gom đi kèm, liên quan đến Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án***

Theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án được phê duyệt tại Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 04/02/2013 của UBND tỉnh Hải Dương (trước đây): phải thu gom toàn bộ lượng nước thải sinh hoạt về trạm xử lý nước thải (622 m<sup>3</sup>/ngày.đêm) để xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT với giá trị Cmax mức B trước khi thải ra môi trường khu vực. Nhưng hiện nay, quy hoạch chi tiết được phê duyệt chưa có nội dung trạm xử lý nước thải và hệ thống đường ống thu gom đi kèm.

##### ***1.3 Các khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc giao đất thực hiện dự án***

Ngày 25/01/2017, UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) có Quyết định số 457/QĐ-UBND giao đất (đợt 1) cho chủ đầu tư thực hiện dự án với diện tích là 194.043,7m<sup>2</sup> (trong đó: Đất ở: 62.663,7m<sup>2</sup>; Đất dịch vụ thương mại: 7.195m<sup>2</sup>; Đất giao thông: 90.697m<sup>2</sup>; Đất công viên cây xanh, mặt nước: 21.756,1m<sup>2</sup>; Đất bãi đỗ xe: 4.822m<sup>2</sup>; Đất hạ tầng kỹ thuật: 3.522,9m<sup>2</sup>; Đất văn hoá: 1.792,3m<sup>2</sup>; Đất chợ: 1.59,7m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, qua rà soát bản đồ ranh giới giao đất, vị trí từng lô đất, tổng diện tích đất ở đã giao là 62.663,7m<sup>2</sup> bao gồm cả phần diện tích đất ở UBND huyện đã giao trước đó cho người trúng đấu giá 11 lô đất (từ lô LK1-2 đến LK1-9 và từ lô LK1-14 đến LK1-16) với tổng diện tích là 1.385m<sup>2</sup> theo Quyết định số 663/QĐ-CT.UBND ngày 11/6/2008 của UBND huyện Ninh Giang và khu dân cư 4C với diện tích 3.724,76m<sup>2</sup> đã được UBND huyện đã giao cho các hộ gia đình, cá nhân thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (tại Quyết định số: 663/QĐ-CT.UBND ngày 11/6/2008 và Quyết định số 2199/QĐ-UBND ngày 05/6/2017) và giao đất tái định cư Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 37 được UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 11/8/2011.

Phương 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 4) được nêu cụ thể tại Báo cáo số 270/BC-UBND ngày 15/5/2025 của UBND huyện Ninh Giang (trước đây) về đề xuất chủ trương điều chỉnh quy hoạch và Phương 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 4).

Căn cứ quy định tại Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009; Khoản 10, Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; nay là điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 06/11/2024: điều kiện lập điều chỉnh quy hoạch phục vụ lợi ích cộng đồng nên cần thiết tổ chức thực hiện việc rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh quy hoạch nhằm khắc phục những bất cập, tồn tại trong công tác quản lý, thực hiện quy hoạch, hướng đến việc phát triển bền vững, kết nối hạ tầng chung của khu vực.

Phương án điều chỉnh quy hoạch đảm bảo theo hướng nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị, không làm gia tăng áp lực hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực.

Sau khi 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 không làm thay đổi Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương (trước đây); không làm thay đổi Quy hoạch chung đô thị mới Ninh Giang (thị trấn Ninh Giang mở rộng), huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2045 được phê duyệt tại Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 28/8/2024 của UBND tỉnh Hải Dương (trước đây), không làm thay đổi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

## **2. Sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch**

### **2.1 Về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã, cấp tỉnh**

- Tại Nghị quyết số 1250/NQ-UBTVQH15 ngày 24/10/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hải Dương giai đoạn 2023 - 2025 đã nhập toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của xã Đồng Tâm và thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang;

- Tại Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp tỉnh, đã sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của thành phố Hải Phòng và tỉnh Hải Dương thành thành phố mới có tên gọi là thành phố Hải Phòng;

- Tại Nghị quyết số 203/2025/QH15 ngày 16/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, đã kết thúc hoạt động của đơn vị hành chính cấp huyện trong cả nước từ ngày 01 tháng 7 năm 2025;

- Tại Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025, đã sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của thị trấn Ninh Giang và các xã Vĩnh Hòa, Hồng Dụ, Hiệp Lực thành xã mới có tên gọi là xã Ninh Giang.

Từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, vị trí Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang thuộc xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng.

### **2.2 Sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch**

Việc điều chỉnh đồ án 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 là cần thiết, đem lại lợi ích cho cộng đồng dân cư khu vực dự án. Quy hoạch chi tiết xây dựng được điều chỉnh làm cơ sở để các cơ quan, tổ chức tiếp tục triển khai các bước của dự án theo quy định, đồng thời là căn cứ pháp lý để quản lý quy hoạch.

#### **V. Về chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án (điều chỉnh lần 4)**

Ngày 23/4/2025, Văn phòng UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) đã ban hành Thông báo số 96/TB-VP Thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Lưu Văn Bản tại buổi làm việc ngày 22 tháng 4 năm 2025. Đối với nội dung "4. Giải quyết vướng mắc tại Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư - dịch vụ - thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang", đồng chí Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh kết luận và chỉ đạo như sau:

"4.1. Cơ bản thống nhất nội dung đề xuất của UBND huyện Ninh Giang tại Báo cáo số 214/BC-UBND ngày 22/04/2025.

4.2. Giao Sở Tài chính khẩn trương hoàn thành thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư (gia hạn thời gian thực hiện dự án); báo cáo UBND tỉnh chậm nhất trong ngày 25/4/2025.

4.3. Giao UBND huyện Ninh Giang:

- Khẩn trương hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của dự án để bàn giao cho nhà đầu tư trước ngày 30/5/2025.

- Phối hợp với Nhà đầu tư rà soát các quỹ đất ở tái định cư trong dự án để nghiên cứu, xem xét, điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh quy mô dự án (nếu cần thiết) đảm bảo không chồng lấn diện tích thực hiện các dự án.

4.4. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Ninh Giang nghiên cứu phương án bàn giao phần diện tích bãi đỗ xe (cũ) cho Nhà đầu tư bảo đảm đúng quy định của pháp luật; báo cáo cấp có thẩm quyền để hoàn thành việc bàn giao diện tích đất quốc phòng nằm trong dự án theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, cơ quan, đơn vị liên quan xác định tiền sử dụng đất của dự án mà nhà đầu tư phải nộp theo đúng quy định của pháp luật.

4.5. Giao Nhà đầu tư, UBND huyện Ninh Giang, Sở Xây dựng căn cứ Kết luận số 856/KL-TTCT ngày 31/3/2023 của Thanh tra Chính phủ và tình hình thực tiễn tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định (nêu rõ lý do, sự cần thiết, căn cứ pháp lý điều chỉnh quy hoạch, mục tiêu, nội dung điều chỉnh quy hoạch...); báo cáo UBND tỉnh cho ý kiến về chủ trương điều chỉnh quy hoạch trước khi UBND huyện Ninh Giang chấp thuận, tổ chức thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền, quy định; báo cáo UBND tỉnh trước ngày 26/4/2025."

Căn cứ Thông báo số 96/TB-VP ngày 23/4/2025 của Văn phòng UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) nêu trên và Kết luận số 856/KL-TTCT ngày 31/3/2023 của Thanh tra Chính phủ Kết luận thanh tra trách nhiệm của UBND tỉnh Hải Dương trong công tác quản lý đầu tư xây dựng cơ bản và quản lý, sử dụng đất đai giai đoạn 2016-2020, Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo đã tổ chức lập 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.

## **PHẦN 2: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

### **I. Tên gọi, vị trí**

1. Tên gọi: 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. Vị trí, quy mô**

a) Vị trí: thuộc xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng; vị trí ranh giới tiếp giáp:

- 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: 286.764,0m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thực hiện dự án sau khi điều chỉnh: 204.734,98m<sup>2</sup> (giảm 82.029,02m<sup>2</sup>); Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật: Tăng từ 0m<sup>2</sup> lên thành 82.029,02m<sup>2</sup>; Diện tích nghiên cứu quy hoạch - kết nối hạ tầng kỹ thuật: Tăng từ 0m<sup>2</sup> lên thành 422,3m<sup>2</sup>.

## **II. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch**

### **1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất quy hoạch của dự án**

1.1 Diện tích đất thực hiện dự án: Giảm từ 286.764,0m<sup>2</sup> xuống còn 204.734,98m<sup>2</sup> (giảm 82.029,02m<sup>2</sup>).

Diện tích đất thực hiện dự án gồm các loại đất: đất ở (58.602,54m<sup>2</sup>); đất trạm xử lý nước thải (1.029,5m<sup>2</sup>); đất công viên cây xanh, mặt nước (21.808,23m<sup>2</sup>); đất giao thông (103.910,4m<sup>2</sup>); đất nhà văn hóa khu dân cư (1.792,33m<sup>2</sup>); đất dịch vụ thương mại, chợ (10.055,3m<sup>2</sup>); đất kỹ thuật hạ tầng (3.324,68m<sup>2</sup>); đất bãi đỗ xe (4.212,0m<sup>2</sup>).

1.2 Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật: Tăng từ 0m<sup>2</sup> lên thành 82.029,02m<sup>2</sup>.

Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới quy hoạch bao gồm:

(1) Đất Đền Tranh, Chùa Tranh, dịch vụ của Đền Tranh (15.898,4m<sup>2</sup>).

Lý do: Đưa ra khỏi diện tích thực hiện dự án do đã thực hiện ở dự án khác.

(2) Đất Trung tâm văn hóa thể thao thanh thiếu niên (28.277,7m<sup>2</sup>).

Lý do: Đưa ra khỏi diện tích thực hiện dự án do đã thực hiện ở dự án khác.

(3) Đất cơ quan hành chính (20.481,35m<sup>2</sup>).

Lý do: Đưa ra khỏi diện tích thực hiện dự án do đã thực hiện ở dự án khác.

(4) Đất khu dân cư đã có (4C; LK1.2-LK1.9 và LK1.14-LK1.16: 7.881,5m<sup>2</sup>).

Lý do: Đưa ra khỏi diện tích thực hiện dự án do trước đây diện tích này đã được UBND huyện giao cho các hộ gia đình, cá nhân thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

(5) Đất nhà trẻ, trường học (8.549,77m<sup>2</sup>).

Lý do: Đưa ra khỏi diện tích thực hiện dự án do đã thực hiện ở dự án khác.

(6) Đất khu vực dân cư tiếp giáp dự án đã xây dựng công trình kiên cố (425,8m<sup>2</sup>).

Lý do: Phần diện tích này các hộ dân đã xây dựng công trình kiên cố, do vậy không tiếp tục thực hiện dự án trong phạm vi diện tích này.

(7) Đất khu vực Đài tưởng niệm liệt sĩ đã xây dựng (482,0m<sup>2</sup>);

Lý do: Đưa ra khỏi diện tích thực hiện dự án do đã thực hiện ở dự án khác.

(8) Đất canh tác vướng mắc trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng (32,5m<sup>2</sup>).

Lý do: Đưa ra khỏi diện tích thực hiện dự án do địa phương không thực hiện được công tác giải phóng mặt bằng.

1.3 Diện tích nghiên cứu quy hoạch - kết nối hạ tầng kỹ thuật: Tăng từ 0m<sup>2</sup> lên thành 422,3m<sup>2</sup>.

Khu vực nghiên cứu quy hoạch (tiếp giáp trường học) thực hiện ở dự án khác.

*Chi tiết xem bản vẽ QH-03 Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.*

Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh như sau:

*Thuyết minh 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*

**Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất**

| TT                               | Loại đất                                         | Quy hoạch đã phê duyệt<br>theo QĐ số 2817/QĐ-UBND<br>ngày 02/11/2015<br>(QH điều chỉnh lần 3) |           | Quy hoạch điều chỉnh<br>(lần 4) |           | Diện tích<br>tăng/giảm<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|---------------------------------------------|
|                                  |                                                  | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                                                   | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m <sup>2</sup> )     | Tỷ lệ (%) |                                             |
| I. Diện tích đất thực hiện dự án |                                                  | 286.764,0                                                                                     | 100       | 204.734,98                      | 100       | -82.029,02                                  |
| 1                                | Đất ở                                            | 63.712,30                                                                                     | 22,22     | 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                     | 29.307,20                                                                                     | 10,22     | 0                               | 0         | -29.307,2                                   |
| 4                                | Đất trạm xử lý nước thải                         | 0                                                                                             | 0         | 1.029,50                        | 0,5       | 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                                                                                     | 7,60      | 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                      | 10.055,30                                                                                     | 3,51      | 10.055,30                       | 4,91      | 0                                           |
| 11                               | Đất kỹ thuật hạ tầng                             | 3.622,00                                                                                      | 1,26      | 3.324,68                        | 1,62      | -297,32                                     |

*Thuyết minh 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*

| TT                                                                    | Loại đất                                                                | Quy hoạch đã phê duyệt<br>theo QĐ số 2817/QĐ-UBND<br>ngày 02/11/2015<br>(QH điều chỉnh lần 3) |           | Quy hoạch điều chỉnh<br>(lần 4) |           | Diện tích<br>tăng/giảm<br>(m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|---------------------------------------------|
|                                                                       |                                                                         | Diện tích (m <sup>2</sup> )                                                                   | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m <sup>2</sup> )     | Tỷ lệ (%) |                                             |
| 12                                                                    | Đất bãi đỗ xe                                                           | 4.822,00                                                                                      | 1,68      | 4.212,0                         | 2,06      | -610,0                                      |
| <b>II. Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật</b>       |                                                                         | <b>0</b>                                                                                      |           | <b>82.029,02</b>                |           | <b>82.029,02</b>                            |
| 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 vương mắc trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng (GPMB) | 0                                                                                             |           | 32,5                            |           | 32,5                                        |
| <b>III. Diện tích nghiên cứu quy hoạch - kết nối hạ tầng kỹ thuật</b> |                                                                         | <b>0</b>                                                                                      |           | <b>422,3</b>                    |           | <b>422,3</b>                                |
| <b>Tổng cộng (I+II+III)</b>                                           |                                                                         | <b>286.764,0</b>                                                                              |           | <b>287.186,3</b>                |           | <b>422,3</b>                                |

## **2. Điều chỉnh các nội dung liên quan đến hạ tầng kỹ thuật**

### **2.1 Điều chỉnh vị trí đầu đường tuyến 1 (A1-A12)**

Do khó khăn trong công tác GPMB (Cụ thể: Diện tích chưa GPMB là 434,31m<sup>2</sup>; 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.

### **2.2 Bổ sung hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải của dự án:**

a) Bổ sung hệ thống ống thoát nước thải đưa nước thải sinh hoạt đến trạm xử lý nước thải của dự án. Cụ thể:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt so với hệ thống thoát nước mưa;
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế bằng ống HDPE gân xoắn 2 lớp D250, D300 và D400;
- Ống thoát nước nằm trên vỉa hè bằng ống HDPE SN4, dưới lòng đường bằng ống HDPE SN8;
- Nước thải được thu gom vào hố ga thoát nước chung của khu vực và được dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án nằm ở phía Bắc.

b) Quy hoạch trạm xử lý nước thải của dự án với diện tích 1.029,5m<sup>2</sup> (vị trí nêu ở mục 1.2 trên đây). Theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án được phê duyệt tại Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 04/02/2013 của UBND tỉnh, dự án phải thu gom toàn bộ lượng nước thải sinh hoạt về trạm xử lý nước thải công suất 622 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Dự kiến xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 650 m<sup>3</sup>/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.

**Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước thải**

| STT | Thiết bị thoát nước      | Đặc tính kỹ thuật   | Đơn vị | Khối lượng |
|-----|--------------------------|---------------------|--------|------------|
| 1   | Ống thoát nước thải D250 | HDPE gân xoắn 2 lớp | m      | 581        |
| 2   | Ống thoát nước thải D300 | HDPE gân xoắn 2 lớp | m      | 2.043      |
| 3   | Ống thoát nước thải D400 | HDPE gân xoắn 2 lớp | m      | 274        |

*Thuyết minh 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*

|   |                      |                                        |      |     |
|---|----------------------|----------------------------------------|------|-----|
| 4 | Hố ga                | Xây gạch                               |      | 263 |
| 5 | Trạm bơm chuyển bậc  |                                        | trạm | 2   |
| 6 | Trạm xử lý nước thải | Công suất 650 m <sup>3</sup> /ngày đêm | trạm | 1   |

*Chi tiết xem bản vẽ QH-06 Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải.*

2.3 Điều chỉnh ở một số tuyến đường (phần diện tích thuộc dự án):

a) Tuyến 1: bỏ đoạn dải phân cách trước Đền Tranh;

b) 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;

c) Điều chỉnh dịch chuyển tim 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.

*Chi tiết xem bản vẽ QH-05 bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng và cấm mốc tim đường.*

2.4 Điều chỉnh điện chiếu sáng:

a) Bỏ đoạn trên dải phân cách trước Đền Tranh, do đã bỏ dải phân cách; bổ sung hệ thống chiếu sáng trên vỉa hè hai bên ở đoạn tương ứng;

b) Đoạn chiếu sáng phía Nam trường THCS thị trấn: dịch chuyển theo đoạn tuyến giao thông.

*Chi tiết xem bản vẽ QH-09 Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện chiếu sáng.*

\* 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.

**III. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh quy hoạch; lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch sau khi được phê duyệt**

1. Biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh quy hoạch

a) Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo rà soát, chịu trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường,... đối với Dự án 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) theo đúng quy định hiện hành.

b) Các cơ quan quản lý nhà nước, các đơn vị chức năng có liên quan hướng dẫn, phối hợp hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường,... đối với Dự án 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) phù hợp với 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. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch sau khi được phê duyệt

Sau khi 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 được phê duyệt, Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo và các cơ quan chức năng có liên quan khẩn trương thực hiện hoàn thiện các thủ tục theo đúng quy định; đồng thời thực hiện theo Thông báo số 96/TB-VP ngày 23/4/2025 của Văn phòng UBND tỉnh Hải Dương (trước đây) Thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Lưu Văn Bản tại buổi làm việc ngày 22 tháng 4 năm 2025 và quy định hiện hành.

### **PHẦN 3: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ**

Nội dung 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 đã được lập theo đúng quy định hiện hành.

Đề nghị UBND xã Ninh Giang, Phòng Kinh tế xã Ninh Giang, các cơ quan có liên quan xem xét, phê duyệt 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 làm cơ sở

*Thuyết minh 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*

---

tiếp tục triển khai các bước tiếp theo theo quy định, đồng thời là căn cứ pháp lý để quản lý Điều chỉnh quy hoạch./.