ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NINH GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2535/UBND-KT	*Ninh Giang, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

V/v chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, tỷ lệ 1/500

Kính gửi: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Ninh Giang

UBND xã Ninh Giang đã nhận được Tờ trình số 322/TTr-BQLDA ngày 19/10/2026 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Ninh Giang về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, tỷ lệ 1/500 cùng hồ sơ quy hoạch và các văn bản liên quan kèm theo.

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các ĐVHC cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025 được Ủy ban Thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV thông qua ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ về quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/05/2025 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;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn Việt Nam 01:2021/BXD quy quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

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;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc 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 1889/QĐ-UBND ngày 29/07/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ninh Giang;

Căn cứ Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 1309/QĐ-UBND ngày 12/4/2022 của UBND huyện Ninh Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Hồng Dụ, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

Căn cứ Văn bản số 7546/SXD-KTQLĐTXD ngày 07/7/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản số 11616/SXD-QHKT ngày 30/9/2026 của sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến đối với hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang;

Các văn bản, quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

Sau khi xem xét Tờ trình số 322/TTr-BQLDA ngày 19/10/2026 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Ninh Giang và hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD lập, UBND xã Ninh Giang có ý kiến chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, tỷ lệ 1/500 với

các nội dung như sau:

I. Hồ sơ:

- Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, tỷ lệ 1/500.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Ninh Giang.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD.

- Hồ sơ gồm: Bản vẽ quy hoạch, thuyết minh tổng hợp, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch tổng mặt bằng và các văn bản pháp lý kèm theo.

II. Nội dung:

1. Phạm vi và quy mô

- Phạm vi: Khu vực quy hoạch thuộc thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng *(trước đây thuộc thôn Dậu Trì, xã Hồng Dụ, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương)*. Ranh giới khu đất lập quy hoạch tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường xã.

+ Phía Nam giáp bờ đất và đất nông nghiệp khác (đất thể thao, văn hóa QH).

+ Phía Đông giáp đất dân cư.

+ Phía Tây giáp đường xã.

- Quy mô: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 14.034 m^2. Trong đó đất thực hiện dự án là 11.338 m^2 và đất nghiên cứu quy hoạch là 2.696 m^2.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch

- Cụ thể hóa nội dung của điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch chung xây dựng xã Hồng Dụ, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 *(nay thuộc xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng)* đã được phê duyệt.

- Hoàn thiện quy hoạch xây dựng, định hướng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, làm cơ sở căn cứ triển khai xây dựng các hạng mục;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai có hiệu quả theo định hướng và quy hoạch. Quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Rà soát, đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu, các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đưa ra giải pháp khớp nối đồng bộ;

- Đề xuất các giải pháp nhằm giải quyết các vấn đề về môi trường, sinh thái và sự phát triển bền vững của các cộng đồng dân cư và môi trường tự nhiên liên quan đến khu vực quy hoạch;

- Đề xuất các quy định kiểm soát phát triển, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

3. Chức năng khu vực lập quy hoạch

Là điểm dân cư mới được quy hoạch gồm: Đất dân cư quy hoạch; đất cây xanh; đất bãi đỗ xe; đất hạ tầng kỹ thuật; đất mương hoàn trả và đất giao thông + đường dạo nhằm tổ chức không gian, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ. Mục tiêu chính là bố trí đất ở, công trình công cộng, hạ tầng, phục vụ nhu cầu nhà ở, cải thiện môi trường sống, phát triển dân cư bền vững và đảm bảo kết nối.

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

- Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD - Quy Chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Đất thực hiện dự án**	**11.338**	**100**
1	Đất dân cư chia lô (68 lô)	5.677,5	50,07
2	Đất cây xanh	663,9	5,86
3	Đất bãi đỗ xe	411,9	3,63
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	832,3	7,34
5	Đất mương hoàn trả	188,0	1,66
6	Đất giao thông + đường dạo	3.564,4	31,44
II	**Đất nghiên cứu quy hoạch**	**2.696**	
Tổng diện tích		**14.034**	

5.2. Kiến trúc cảnh quan.

- Toàn bộ điểm dân cư được quy hoạch một cách đồng bộ và hoàn chỉnh. Điểm dân cư được tiếp cận với đường xã ở phía Bắc và phía Tây.

- Phía trong điểm dân cư được tổ chức các dãy ở thấp tầng nhà liên kế với số tầng cao xây dựng công trình tối đa là 5 tầng tạo ra một vùng không gian thông thoáng và hài hòa với thiên nhiên.

- Khu vực quy hoạch có 68 lô đất, diện tích mỗi lô từ 77,2 m^2 đến 160,7 m^2

5.3. Hạ tầng kỹ thuật:

- Cao độ nền trung bình xác định: +2,40.

- Giao thông: Dự trữ đất đai quy hoạch mở đường theo quy hoạch đã được duyệt. Các đường trong khu vực quy hoạch có quy mô.

+ ½ Đường xã rộng 10m bao gồm: hè đường 6,25m + lòng đường 3,75m (mặt cắt 1-1).

+ ½ Đường xã rộng 10m bao gồm: lòng đường 3,75m + hè đường 6,25m (mặt cắt 2-2)

+ Đường quy hoạch rộng 13,5m bao gồm: hè đường 3,0m + lòng đường 7,5m + hè đường 3,0m (mặt cắt 3-3).

+ Đường quy hoạch rộng 11m bao gồm: hè đường 3,0m + lòng đường 7,5m + hè đường 0,5m (mặt cắt 4-4).

+ Đường quy hoạch rộng 11m bao gồm: hè đường 0,5m + lòng đường 7,5m + hè đường 3,5m (mặt cắt 5-5).

- Cấp điện: Từ đường điện 35kV gần khu vực quy hoạch kéo điện vào Trạm biến áp quy hoạch mới. Điện hạ áp và chiếu sáng lấy từ trạm biến áp quy hoạch mới tới các hộ qua tủ điện phân phối và các đèn chiếu sáng qua tủ điều khiển chiếu sáng. Đường cấp điện chiếu sáng là cáp ngầm chạy dọc theo phần hè phía trước các lô đất để chiếu sáng và điện hạ áp là cáp ngầm chạy dọc phía sau các lô đất để cấp điện sinh hoạt.

- Cấp nước:

+ Dự kiến nước sạch cho khu vực sẽ lấy từ đường ống cấp nước chung của xã. Hệ thống cấp nước chữa cháy và cấp nước sinh hoạt chung. Đường ống cấp nước chạy trên hè đường cấp nước PCCC và cấp đến các hộ dùng nước từ phía sau các lô đất;

+ Cấp nước phòng cháy chữa cháy: Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho khu vực quy hoạch là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp. Tổ chức lắp đặt các trụ cứu hỏa trên các trục đường chính gần ngã ba thuận lợi cho công tác chữa cháy. Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng cấp nước phân phối có đường kính D110. Khoảng cách bố trí các họng tối đa là 150m. Bố trí 01 bể nước ngầm + 01 nhà bơm phục vụ công tác PCCC.

- Thoát nước mặt: Thoát vào các hố thu nước trên hè phố rồi theo hệ thống cống D600 thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại các công trình trước khi đưa vào bể ngầm xử lý nước thải, sau khi xử lý đảm bảo yêu cầu thì đổ ra hệ thống thoát nước chung.

5.4. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD lập kèm theo.

6. Dự toán chi phí khảo sát, lập quy hoạch:

- Dự toán chi phí khảo sát, lập quy hoạch: 272.405.000 đồng *(Hai trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm linh năm nghìn đồng).*

- Chi phí khảo sát + cắm mốc ranh giới: 35.215.000 đồng
- Chi phí lập đồ án quy hoạch: 183.300.000 đồng

-Thuế VAT	14.664.000 đồng
- Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý GIS:	18.330.000 đồng
-Thuế VAT	1.466.000 đồng
- Chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch:	19.430.000 đồng

III. Tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, môi trường theo đúng quy định hiện hành và đúng đồ án quy hoạch được chấp thuận; chủ trì tham mưu UBND xã kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận, bảo đảm đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.ận.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Ninh Giang.

+ Hoàn chỉnh hồ sơ được chấp thuận theo quy định, tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, tỷ lệ 1/500 cho các đơn vị có liên quan, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được chấp thuận.

+ Tổ chức công bố công khai quy hoạch, cắm mốc giới quy hoạch đảm bảo đúng thời gian theo quy định và báo cáo về UBND xã để lưu trữ và theo dõi;

+ Nộp hồ sơ số hóa *(Bản vẽ + Thuyết minh; Văn bản chấp thuận)* về UBND xã để lưu trữ, quản lý.

+ Lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo đúng quy hoạch và quy định quản lý được duyệt; Tuân thủ các quy định về hành lang an toàn giao thông, thuỷ lợi, an toàn cháy nổ, vệ sinh môi trường và cấp điện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD: chịu trách nhiệm về tính chính xác của toạ độ, ranh giới lập quy hoạch; hiện trạng sử dụng đất, các số liệu, tài liệu trong hồ sơ trình quy hoạch và căn cứ lập quy hoạch.

Ủy ban nhân dân xã Ninh Giang chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, tỷ lệ 1/500 để Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Ninh Giang triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thường trực Đảng uỷ; (Để báo cáo)
- Lãnh đạo UBND xã;
- Các cơ quan, đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ NINH GIANG T.P HẢI PHÒNG

Nguyễn Thị Huê