

Số: 212/QĐ-UBND

Tân Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cấp Tiên, huyện Tiên Lãng đến năm 2025 (nay là một phần của xã Tân Minh, thành phố Hải Phòng)

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TÂN MINH

Căn cứ:

- Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng ngày 18/6/2014;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 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;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- 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 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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;
- 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;
- 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 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 5455/QĐ-TTg ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân 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;
- Văn bản số 7916/SXD-QHKT ngày 07/10/2025 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc hướng dẫn về một số nội dung cần nghiên cứu, tập trung triển khai trong công tác tổ chức lập quy hoạch và thực hiện dự án cấp thiết trong giai đoạn chuyển tiếp;
- Kế hoạch số 312/KH-UBND ngày 25/11/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Đầu tư, cải tạo, sửa chữa, bố trí trụ sở Trung tâm Phục vụ

hành chính công, phòng họp trực tuyến và nơi làm việc của cán bộ, công chức cấp xã;

- Quyết định số 1827/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cấp Tiến, huyện Tiên Lãng, đến năm 2025;

- Biên bản tổng hợp phiếu lấy ý kiến cộng đồng về Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cấp Tiến, huyện Tiên Lãng đến năm 2025 (nay là một phần của xã Tân Minh, thành phố Hải Phòng);

- Văn bản số 1434/SXD-QHKT ngày 6/02/2026 về việc cho ý kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Cấp Tiến (nay là xã Tân Minh) và Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 trụ sở UBND xã Tân Minh;

- Các văn bản, pháp lý, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định, quyết định hiện hành khác có liên quan;

- Xét đề nghị tại Tờ trình thẩm định Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cấp Tiến, huyện Tiên Lãng đến năm 2025 (nay là một phần của xã Tân Minh, thành phố Hải Phòng) của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Tân Minh; Báo cáo thẩm định số 09/BC-KT ngày 28/02/2026 của Phòng Kinh tế xã Tân Minh về việc thẩm định và trình phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cấp Tiến, huyện Tiên Lãng đến năm 2025 (nay là một phần của xã Tân Minh, thành phố Hải Phòng).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. *Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cấp Tiến, huyện Tiên Lãng đến năm 2025 (nay là một phần của xã Tân Minh, thành phố Hải Phòng) với nội dung chủ yếu như sau:*

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập điều chỉnh cục bộ

1.1. Phạm vi, quy mô:

Khu vực ủy ban nhân dân xã Cấp Tiến cũ (nay là UBND xã Tân Minh):

- Phía Bắc giáp đường Nam bờ kênh;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp đường nội đồng;
- Phía Tây giáp đường Ròng.

Khu vực nghĩa trang nhân dân Đồng Giếng:

- Phía Bắc, phía Đông, phía Tây: giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp đường nội đồng ven kênh.

Khu vực tái định cư Phú Lương:

- Phía Bắc: giáp đường Nam bờ kênh;
- Phía Nam: giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông: giáp đường nội đồng;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu.

Khu vực đường Bắc bờ kênh:

- Phía Bắc, phía Đông, phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu, khu đất nông nghiệp, và đường nội đồng;

- Phía Nam giáp kênh tiêu, thoát nước.

1.2. Tổng quy mô điều chỉnh quy hoạch là 15,05 ha, bao gồm:

Khu vực ủy ban nhân dân xã Cấp Tiến cũ (nay là UBND xã Tân Minh): 0,82 ha

Quy mô Khu vực tái định cư Phú Lương: 5,04 ha.

Quy mô Khu vực nghĩa trang nhân dân Đồng Giếng: 7,46 ha.

Quy mô Khu vực đường Bắc bờ kênh: 1,73 ha.

1.3. Thời hạn điều chỉnh cục bộ quy hoạch: đến năm 2025.

2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

- Góp phần hoàn thiện hệ thống công trình công cộng và hạ tầng thiết yếu, phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương sau sắp xếp;

- Bảo đảm phù hợp với quy hoạch cấp trên; bảo đảm sự đồng bộ giữa các dự án hạ tầng quốc gia, dự án trọng điểm của thành phố và quy hoạch chung xây dựng xã, cũng như định hướng phát triển kinh tế – xã hội của địa phương;

- Tạo cơ sở pháp lý cho triển khai đầu tư xây dựng các công trình theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Điều chỉnh quy hoạch theo trình tự pháp luật hiện hành để thực hiện các bước đầu tư tiếp theo.

3. Tính chất

- Tính chất: Xây dựng khu nghĩa trang nhân dân Đồng Giếng, khu tái định cư phục vụ khu công nghiệp Tiên Thanh, mở rộng tuyến đường phía Bắc bờ kênh, Ủy ban nhân dân xã Tân Minh nhằm nâng cao chất lượng sống cho người dân trên địa bàn.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Căn cứ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cấp Tiến, huyện Tiên Lãng, đến năm 2025 đã được phê duyệt. Sau khi đánh giá phân tích các yếu tố liên quan, phương án điều chỉnh sử dụng đất cụ thể như sau:

Quy hoạch đã được phê duyệt (Theo quyết định số 1827/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND huyện Tiên Lãng)			Điều chỉnh kỳ này		Tăng/ giảm (+/-) (ha)
TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
I	Khu Ủy ban nhân dân xã Cấp Tiến	0,82	Khu Ủy ban nhân dân xã Cấp Tiến (nay là Ủy ban nhân dân xã Tân Minh)	0,82	+0,00
1	Đất trụ sở cơ quan	0,74	Đất trụ sở cơ quan	0,82	+0,08
2	Đất quy hoạch quốc phòng	0,08	Đất quy hoạch quốc phòng	0,00	-0,08
II	Khu tái định cư Phú Lương	5,04	Khu tái định cư Phú Lương	5,04	+0,00
1	Đất chuyên trồng lúa nước	4,78	Đất chuyên trồng lúa nước	0,00	-4,78
2	Đất trang trại	0,26	Đất trang trại	0,00	-0,26
3			Đất ở quy hoạch mới	5,04	+5,04
III	Khu nghĩa trang nhân dân Đồng Giếng	7,46	Khu nghĩa trang nhân dân Đồng Giếng	7,46	+0,00
1	Đất trồng lúa năng suất	6,53	Đất trồng lúa năng suất cao	0,00	-6,53

Quy hoạch đã được phê duyệt (Theo quyết định số 1827/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND huyện Tiên Lãng)			Điều chỉnh kỳ này		Tăng/ giảm (+/-) (ha)
TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
	cao				
2	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	0,83	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	7,46	+6,63
3	Đất giao thông	0,10	Đất giao thông	0,00	-0,10
IV	Khu vực đường Bắc bờ kênh	1,73	Khu vực đường Bắc bờ kênh	1,73	+0,00
12	Đất chuyên trồng lúa nước	0,60	Đất chuyên trồng lúa nước	0,00	-0,60
13	Đất ở tại nông thôn	0,09	Đất ở tại nông thôn	0,00	-0,09
14	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	0,01	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	0,00	-0,01
15	Đất sông, ngòi, kênh, rạch	0,06	Đất sông, ngòi, kênh, rạch	0,00	-0,06
16	Đất giao thông	0,97	Đất giao thông	1,73	+0,76
<p>*Chú thích: - Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được cụ thể hóa khi triển khai QHCT 1/500 đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn và quy định hiện hành có liên quan</p>					

4.2. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Quy hoạch bổ sung tuyến đường Bắc bờ kênh có chiều dài 1,6km, chiều rộng nền đường 8,0m (lòng đường 5,0m; hè đường 2x1,5m=3,0m).

b) Thoát nước

- Bổ sung tuyến rãnh nắp đan thoát nước B600 ÷ B800 phục vụ thoát nước cho khu vực dân cư.

c) Cấp nước

- Nguồn nước: điều chỉnh nguồn nước từ nhà máy nước Cấp Tiến sang nguồn nước từ nhà máy nước Cầu Nguyệt kết hợp với nguồn nước từ nhà máy nước Bắc Tiên Lãng (quy hoạch).

- Điều chỉnh một số tuyến ống phù hợp với hiện trạng, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông.

- Bổ sung tuyến ống cấp nước HDPE DN280 dọc tuyến đường Bắc bờ kênh và các khu vực điều chỉnh.

- Bổ sung trụ nước chữa cháy vị trí, khoảng cách phù hợp luật, thông tư, nghị định, quy chuẩn, tiêu chuẩn ... có liên quan.

d) Cấp điện

- Bổ sung 10 trạm biến áp 35(22)/0,4kV và các tuyến 35kV cấp nguồn cho các phụ tải phát sinh. Công suất và vị trí trạm sẽ được cụ thể hóa tại các quy hoạch 1/500.

- Hạ tầng kỹ thuật khác giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

4.3. Các nội dung khác

- Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, cây xanh sẽ được bổ sung theo đúng quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn nông thôn kiểu mẫu khi lập quy hoạch chung xã trong thời gian tới.

- Các nội dung khác giữ nguyên theo đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây

dựng xã nông thôn mới xã Cấp Tiến, huyện Tiên Lãng đến năm 2025 đã được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng phê duyệt tại quyết định số 1827/QĐ-UBND ngày 31/8/2021.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao (chủ đầu tư) chủ trì: Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Tân Minh cùng các cơ quan liên quan tổ chức công bố Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết trên theo quy định;

- Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cấp Tiến, huyện Tiên Lãng đến năm 2025 (nay là một phần của xã Tân Minh, thành phố Hải Phòng được phê duyệt là căn cứ để triển khai giai đoạn tiếp theo của dự án và quản lý theo quy hoạch;

- Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Tân Minh chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ đồ án về quy mô, phạm vi ranh giới, tỷ lệ, tọa độ của khu đất theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng các quy định của pháp luật hiện hành. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải thực hiện lập hồ sơ hệ thống dữ liệu thông tin địa lý (GIS) cho đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt, gửi UBND xã Tân Minh theo quy định.

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Tân Minh có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã; Trưởng phòng Kinh tế; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND xã;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đinh Văn Nhanh