

Số: 1098 /QĐ-UBND

Tứ Kỳ, ngày 03 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung
xây dựng xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ đến năm 2030
(nay thuộc xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng)

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TỨ KỲ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ 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;

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 tháng 7 năm 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 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các Thông tư sửa đổi, bổ sung (Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025; Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2026 về phân cấp, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính);

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2025 của UBND thành phố Hải Phòng 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 1639/QĐ-TTg ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 3573/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2023 của UBND huyện Tứ Kỳ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Phục đến năm 2030;

Theo đề nghị của Chánh của Văn phòng HĐND và UBND xã Tứ Kỳ tại Tờ trình số 214/TTr-VP ngày 28 tháng 7 năm 2026 và Báo cáo kết quả thẩm định số 39/BC-KT ngày 29 tháng 7 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã về việc thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ đến năm 2030 (nay thuộc xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ đến năm 2030 (nay thuộc xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng), với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu tổng thể là toàn bộ địa giới hành chính xã Quang Phục trước sắp xếp, nay thuộc xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng; tổng diện tích tự nhiên giữ nguyên 685,75 ha; phạm vi nghiên cứu điều chỉnh cục bộ gồm 02 vị trí, tổng diện tích khoảng 15,33 ha; thời hạn quy hoạch đến năm 2030.

STT	Vị trí điều chỉnh	Quy mô	Nội dung chính
1	Khu đất phía Đông nghĩa trang nhân dân thôn Thái An	1,15 ha	Mở rộng nghĩa trang phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đường sắt
2	Khu vực trung tâm xã Quang Phục cũ và nút giao ĐT391 - đường tránh ĐT391	14,18 ha	Cập nhật nút giao; điều chỉnh đất ở mới sang đất giáo dục, cây xanh, đất trồng lúa

- Ranh giới vị trí 1: Phía Bắc giáp phạm vi quy hoạch tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng; phía Đông giáp đất trồng lúa; phía Nam giáp đường nội đồng và đất trồng lúa; phía Tây giáp nghĩa trang nhân dân thôn Thái An hiện trạng.

- Ranh giới vị trí 2: Phía Bắc và phía Tây giáp tuyến đường tránh ĐT391 đã xây dựng; phía Đông giáp đường thôn, nghĩa trang, đất dịch vụ hiện trạng thôn Thái An và khu dân cư hiện hữu; phía Nam giáp tuyến ĐT391 hiện hữu.

2. Quan điểm, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

- Cập nhật, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Phục đến năm 2030 đối với các khu vực có thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt, bảo đảm phù hợp với quy hoạch cấp trên, hiện trạng triển khai các dự án và nhu cầu thực tiễn của địa phương sau khi sắp xếp đơn vị hành chính.

- Điều chỉnh mở rộng nghĩa trang thôn Thái An nhằm đáp ứng nhu cầu di chuyển mộ, mã phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng Dự án tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng; đồng thời bảo đảm phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về nghĩa trang, vệ sinh môi trường, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật.

- Cập nhật, điều chỉnh khu vực nút giao giữa đường tỉnh ĐT391 và tuyến đường tránh ĐT391 theo thực tế tuyến đường và nút giao đã triển khai; bảo đảm khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông hiện hữu, hành lang an toàn giao thông và các khu chức năng lân cận.

- Rà soát, loại bỏ định hướng đất ở mới tại khu vực nút giao ĐT391 và đường tránh ĐT391 do không còn phù hợp với Quy hoạch tỉnh Hải Dương, Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ Kỳ và chỉ tiêu đất phát triển dân cư mới được phân bổ; điều chỉnh chức năng sử dụng đất khu vực này thành đất giáo dục nhằm đáp ứng nhu cầu hạ tầng xã hội của địa phương sau sắp xếp đơn vị hành chính.

- Hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, lập dự án đầu tư và tổ chức triển khai các bước tiếp theo theo quy định pháp luật hiện hành.

- Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất, định hướng phát triển tổng thể của Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Phục đã được phê duyệt; chỉ cập nhật các nội dung cần thiết tại vị trí điều chỉnh nhằm bảo đảm tính thống nhất giữa quy hoạch, hiện trạng và quy hoạch cấp trên.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

Là nội dung điều chỉnh cục bộ trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Quang Phục; có vai trò cập nhật hạ tầng giao thông, khớp nối hạ tầng kỹ thuật, sắp xếp một số công trình hạ tầng xã hội và xử lý tồn tại trong quản lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

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

Tổng diện tích tự nhiên toàn xã giữ nguyên 685,76 ha, không làm thay đổi tính chất, chức năng tổng thể và mục tiêu của đồ án; các chỉ tiêu kỹ thuật cụ thể tiếp tục được rà soát tại bước lập dự án đầu tư và hồ sơ thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Bảng tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất xã Quang Phục cũ

Stt	Hạng mục	Quy hoạch đã phê duyệt (ha)	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch (ha)	Tăng giảm (ha)
	Tổng diện tích đất tự nhiên	685,76	685,76	
1	Đất nông nghiệp	393,67	394,08	+0,41
2	Đất xây dựng	269,96	269,55	-0,41
2.1	Đất ở hiện trạng	61,65	61,65	
2.2	Đất ở mới	29,47	25,18	-4,29
2.3	Đất công cộng	6,29	8,82	+2,53
	<i>Đất xây dựng trụ sở cơ quan</i>	1,39	0,32	-1,07
	<i>Đất xây dựng cơ sở y tế</i>	0,55	0,55	
	<i>Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo</i>	2,74	6,34	+3,60
	<i>Đất xây dựng cơ sở văn hóa</i>	1,14	1,14	
	<i>Đất chợ</i>	0,47	0,47	
2.4	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	0,17	0,17	
2.5	Đất cây xanh, thể dục thể thao	9,04	9,24	+0,20
2.6	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	1,79	1,79	
2.7	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	29,5	29,5	
2.8	Đất thương mại, dịch vụ	5,52	5,52	
2.9	Đất hạ tầng kỹ thuật	105,5	106,65	+1,15
	<i>Đất giao thông</i>	94,16	94,16	
	<i>Đất xử lý chất thải rắn</i>	0,81	0,81	
	<i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</i>	10,53	11,68	+1,15
2.10	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	21,03	21,03	
3	Đất khác	22,13	22,13	

Ghi chú: Bảng trên thể hiện các loại đất điều chỉnh theo diện tích cục bộ; các loại đất còn lại không thể hiện trong bảng sử dụng đất mà không điều chỉnh diện tích sẽ vẫn giữ nguyên theo quy hoạch phê duyệt.

5. Các nội dung chính điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Vị trí 1: Mở rộng nghĩa trang nhân dân thôn Thái An

- Điều chỉnh khu đất phía Đông nghĩa trang nhân dân thôn Thái An hiện trạng, quy mô khoảng 1,15 ha, từ đất trồng lúa sang đất nghĩa trang, nghĩa địa. Sau điều chỉnh, diện tích đất nghĩa trang, nghĩa địa của xã Quang Phục cũ tăng từ 10,53 ha lên 11,68 ha (tăng 1,15 ha).

- Nội dung điều chỉnh nhằm bổ sung quỹ đất phục vụ công tác di chuyển, quy tập mồ mả trong phạm vi giải phóng mặt bằng Dự án tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng. Việc lựa chọn vị trí mở rộng liên kề nghĩa trang hiện trạng là phù hợp, do tận dụng được không gian nghĩa trang sẵn có, hạn chế phát sinh điểm nghĩa trang mới phân tán, thuận lợi cho quản lý, tổ chức hạ tầng kỹ thuật và thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

- Khu vực nghĩa trang mở rộng cần được tổ chức đồng bộ với nghĩa trang hiện trạng, bảo đảm các yêu cầu về giao thông tiếp cận, đường nội bộ, thoát nước mặt, cây xanh cách ly, thu gom chất thải, vệ sinh môi trường và cảnh quan khu vực. Quá trình triển khai phải bảo đảm không gây ảnh hưởng bất lợi đến khu dân cư lân cận, đất sản xuất nông nghiệp, kênh mương nội đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có.

- Việc điều chỉnh tại vị trí 1 chỉ làm thay đổi cục bộ chức năng sử dụng đất trong phạm vi khu đất nghiên cứu, không làm phát sinh khu nghĩa trang mới độc lập, không làm thay đổi cấu trúc không gian chung của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Do khu vực cạnh tuyến đường sắt cao tốc, đường ô tô cao tốc nên cần có hành lang đất cây xanh để đảm bảo mỹ quan.

b) Cập nhật khu vực nút giao ĐT391 - đường tránh ĐT391 và điều chỉnh chức năng sử dụng đất

- Điều chỉnh khu vực trung tâm xã Quang Phục cũ và khu vực nút giao giữa tuyến ĐT391 hiện hữu với đường tránh ĐT391, quy mô khoảng 14,18 ha. Nội dung điều chỉnh gồm cập nhật phạm vi nút giao, hành lang giao thông, các điểm đầu nối theo hiện trạng tuyến đường đã xây dựng; rà soát, điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại khu vực không còn phù hợp với quy hoạch cấp trên.

- Theo quy hoạch chung xã đã được phê duyệt, khu vực này có bố trí một phần đất ở mới. Qua rà soát quy hoạch cấp trên và chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ, khu vực nút giao ĐT391 - đường tránh ĐT391 không còn được xác định là khu vực phát triển dân cư mới. Vì vậy, cần điều chỉnh sang các chức năng sử dụng đất hợp lý hơn, gồm đất giáo dục, đất cây xanh và đất trồng lúa.

- Cụ thể, nội dung điều chỉnh tại vị trí 2 như sau:

+ Điều chỉnh khoảng 3,60 ha sang đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo. Quỹ đất này được hình thành trên cơ sở rà soát, sắp xếp lại đất trụ sở UBND xã cũ, trụ sở công an xã cũ, hạt quản lý đường bộ và một phần đất đã quy hoạch dân cư mới trước đây. Sau điều chỉnh, diện tích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo toàn xã tăng từ 2,74 ha lên 6,34 ha (tăng 3,60 ha).

+ Điều chỉnh giảm 1,07 ha đất xây dựng trụ sở cơ quan. Diện tích đất xây dựng trụ sở cơ quan toàn xã từ 1,39 ha xuống 0,3 ha, do khu vực trụ sở cũ được rà soát, sắp xếp định hướng để bổ sung quỹ đất giáo dục. Phù hợp với yêu cầu tổ chức lại quỹ đất công sau sắp xếp đơn vị hành chính, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu vực.

+ Điều chỉnh khoảng 0,20 ha đất quy hoạch dân cư mới phía Đông nghĩa trang sang đất cây xanh, thể dục thể thao tạo khoảng đệm cảnh quan, cải thiện môi trường khu vực, giảm tác động giữa khu nghĩa trang, khu dân cư hiện hữu và các chức năng sử dụng đất lân cận.

+ Điều chỉnh khoảng 1,56 ha đất quy hoạch dân cư mới phía Bắc tuyến đường tránh ĐT391 về đất trồng lúa, phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên và chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ. Nội dung này nhằm hạn chế phát triển dân cư mới tại khu vực nút giao, bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, đúng định hướng.

+ Cập nhật tuyến đường tránh ĐT391, phạm vi nút giao với tuyến ĐT391 hiện hữu, hành lang giao thông, điểm đầu nối và các khu đất liên quan theo hiện trạng đã triển khai, để bảo đảm thống nhất giữa hồ sơ quy hoạch, hiện trạng xây dựng công trình giao thông và công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng tại khu vực nút giao.

- Sau điều chỉnh, diện tích đất ở mới giảm từ 29,47 ha xuống 25,18 ha (giảm 4,29 ha). Phần diện tích giảm này được cơ cấu lại để bổ sung đất giáo dục, đất cây xanh và hoàn trả một phần về đất trồng lúa, phù hợp với quy hoạch cấp trên và nhu cầu thực tế của địa phương.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Văn phòng HĐND và UBND xã chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, đơn vị tư vấn lập quy hoạch và các cơ quan, đơn vị có liên quan hoàn thiện hồ sơ, tổ chức đóng dấu xác nhận hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo nội dung được phê duyệt.

- Phòng Kinh tế có trách nhiệm chủ trì tham mưu tổ chức công bố công khai quy hoạch, tổ chức cắm và quản lý mốc giới quy hoạch theo quy định; Quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn xã đảm bảo theo đúng quy định pháp luật hiện hành không để lấn chiếm, vi phạm quy hoạch. Phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch để cập nhật thông tin chung về quy hoạch theo quy định tại Nghị định 111/2024/NĐ-CP và hướng dẫn tại Phụ lục II Thông tư 24/2025/TT-BXD. Số hóa, quản lý hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS) và gửi hồ sơ đầy đủ về Sở Xây dựng để phục vụ công tác lưu trữ, theo dõi, quản lý quy hoạch trên địa bàn thành phố, bao gồm:

(1) 01 bộ hồ sơ giấy pháp lý (thuyết minh, bản vẽ, các tài liệu văn bản in được xác nhận tính pháp lý);

(2) 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/TTBXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng Phòng Kinh tế, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Hải Phòng (b/c);
- Ban Thường vụ Đảng ủy xã;
- Thường trực HĐND; các Ban HĐND xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Cổng trang thông tin điện tử xã;
- Các cơ quan, đơn vị có liên quan.
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trương Ngọc Thành