

Số: /QĐ-UBND

Tứ Kỳ, ngày 11 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch
chung xây dựng thị trấn Tứ Kỳ mở rộng đến năm 2035
(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 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 554/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tứ Kỳ mở rộng đến năm 2035;

Theo đề nghị của Chánh của Văn phòng HĐND và UBND xã Tứ Kỳ tại Tờ trình số 230/TTr-VP ngày 10 tháng 8 năm 2026 và Báo cáo kết quả thẩm định số: 46/BC-KT ngày 11 tháng 8 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã về việc thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tứ Kỳ mở rộng đến năm 2035 (nay thuộc xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tứ Kỳ mở rộng đến năm 2035 (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 điều chỉnh cục bộ gồm 03 vị trí, tổng diện tích khoảng 28.616 m²; thời hạn quy hoạch đến năm 2035.

STT	Vị trí điều chỉnh	Quy mô	Nội dung chính
Vị trí 1	Khu đất trụ sở đội thuế cũ	316 m ²	Chuyển đổi sang đất ở mới.
Vị trí 2	Khu đất quy hoạch quảng trường	27.800 m ²	Chuyển sang giai đoạn đến 2035. Mở rộng trường THCS sang phía Đông Bắc, giữ nguyên các công trình trụ sở cơ quan, dịch vụ, dân cư hiện trạng.
Vị trí 3	Khu đất trụ sở đội thi hành án cũ	500 m ²	Chuyển sang đất thương mại, dịch vụ

- Ranh giới vị trí 1: phía Nam giáp ĐT391; phía Đông, Tây, Bắc giáp khu dân cư hiện trạng.

- Ranh giới vị trí 2: phía Bắc giáp ĐT391; phía Đông, Nam giáp đường trục thôn; phía Tây giáp ĐT392.

- Ranh giới vị trí 3: phía Tây Bắc giáp đường trục thôn; phía Tây giáp trụ sở Công an huyện cũ; phía Đông giáp Viện Kiểm sát; phía Nam giáp kho A34.

2. Quan điểm, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

- Cập nhật, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tứ Kỳ mở rộng đến năm 2035 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 khu đất trụ sở đội thuế có quy mô khoảng 316m² sang đất ở

mới (theo QĐ 1305/QĐ-UBND ngày 3 tháng 4 năm 2026). Điều chỉnh nhằm tận dụng quỹ đất trụ sở cơ quan bỏ trống nằm xen kẽ trong khu dân cư, tránh lãng phí và tạo nguồn thu ngân sách phục vụ đầu tư xây dựng hạ tầng của xã.

- Điều chỉnh thời gian thực hiện quy hoạch khu vực quảng trường trung tâm từ giai đoạn đến năm 2030 sang giai đoạn 2030-2035, với quy mô khoảng 2,78 ha. Nhằm tránh lãng phí và đáp ứng nhu cầu phòng học hiện tại, nội dung điều chỉnh gồm mở rộng trường THCS lên phía Bắc và giữ nguyên các trụ sở cơ quan huyện cũ, đất dịch vụ, dân cư hiện trạng trong khu vực nghiên cứu.

- Điều chỉnh khu đất trụ sở cơ quan thi hành án có quy mô khoảng 500 m² sang đất thương mại, dịch vụ (theo Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2026). Điều chỉnh nhằm tận dụng quỹ đất trụ sở cơ quan bỏ trống nằm gần trung tâm y tế, tránh lãng phí và tạo nguồn thu ngân sách phục vụ đầu tư xây dựng hạ tầng của xã.

- 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 thị trấn Tứ Kỳ 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 thị trấn Tứ Kỳ; có vai trò tận dụng quỹ đất trụ sở cơ quan, đơn vị bỏ trống nằm xen kẽ trong khu dân cư, tránh lãng phí và tạo nguồn thu ngân sách phục vụ đầu tư xây dựng hạ tầng của xã; ngoài ra còn đáp ứng nhu cầu phòng học hiện tại cho học sinh trong địa bàn xã.

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

Tổng diện tích tự nhiên đô thị Tứ Kỳ giữ nguyên 508,66 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 đô thị Tứ Kỳ

STT	HẠNG MỤC	Quy hoạch đã được phê duyệt (ha)	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch (ha)	Chênh lệch (m ²)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN	667,84	667,84	
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	508,66	508,66	
I	Đất dân dụng	363,07	364,7384	

1	Đất ở	232,88	233,13150	
1,1	Đất khu ở hiện trạng (Đất ở + ao vườn)	98,55	98,7699	2.199
1,2	Đất khu ở mới	134,33	134,3616	316
2	Đất công cộng	28,26	29,6769	
2,1	Đất văn hoá + công cộng khác	5,27	5,27	
2,2	Đất thể dục thể thao	10,33	10,33	
2,3	Đất giáo dục	12,66	14,0769	14.169
3	Đất cây xanh	32,55	32,550	
4	Đất giao thông	69,38	69,380	
II	Đất ngoài dân dụng	145,59	143,9216	
1	Đất cơ quan hành chính	6,19	7,1759	9.859
2	Đất hỗn hợp (trụ sở, công cộng, dịch vụ, đất ở)	13,75	13,75	
3	Đất y tế	9,79	9,79	
4	Đất quảng trường	2,78	0,0000	-27.800
5	Đất dịch vụ sinh thái	28,41	28,41	
6	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	11,21	11,21	
7	Đất thương mại, dịch vụ	19,84	19,9657	1.257
8	Đất bến bãi	1,47	1,47	
9	Đất giao thông đối ngoại	40,08	40,08	
10	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi thải, xử lý chất thải	1,40	1,40	
11	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,66	0,66	
12	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	10,01	10,01	
B	ĐẤT KHÁC	159,18	159,18	

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: Chuyển khu trụ sở đội thuế (cũ) sang đất ở mới

- Điều chỉnh khu đất trụ sở đội thuế có quy mô khoảng 316m² sang đất ở mới (theo QĐ 1305/QĐ-UBND ngày 3 tháng 4 năm 2026). Điều chỉnh nhằm tận dụng quỹ đất trụ sở cơ quan bỏ trống nằm xen kẽ trong khu dân cư, tránh lãng phí và tạo nguồn thu ngân sách phục vụ đầu tư xây dựng hạ tầng của xã.

- Khu vực quy hoạch cần được tổ chức đồng bộ với khu dân cư 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 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 thay đổi cấu trúc không gian chung của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

b) Vị trí 2: Điều chỉnh giai đoạn quy hoạch khu quảng trường

- Điều chỉnh thời gian thực hiện quy hoạch khu vực quảng trường trung tâm từ giai đoạn đến năm 2030 sang giai đoạn 2030-2035, với quy mô khoảng 2,78 ha. Nhằm tránh lãng phí và đáp ứng nhu cầu phòng học hiện tại, nội dung điều chỉnh gồm mở rộng trường THCS lên phía Bắc và giữ nguyên các trụ sở cơ quan huyện cũ, đất dịch vụ, dân cư hiện trạng trong khu vực nghiên cứu.

- Theo quy hoạch chung thị trấn Tứ Kỳ đã được phê duyệt, trong giai đoạn đến 2030, khu vực này được quy hoạch là quảng trường trung tâm của huyện. Tuy nhiên, sau khi sáp nhập đơn vị hành chính khu vực chỉ còn là quảng trường của xã Tứ Kỳ với quy mô nhỏ hơn nhiều của huyện Tứ Kỳ cũ. Vì vậy, trước mắt tạm thời lùi thời gian thực hiện quy hoạch quảng trường sang giai đoạn sau. Việc điều chỉnh quy hoạch giúp địa phương tận dụng tốt hơn cơ sở vật chất của huyện cũ, tránh lãng phí.

- Cụ thể, nội dung điều chỉnh tại vị trí 2 như sau: Giữ nguyên và mở rộng trường THCS hiện trạng, với quy mô trường học sau điều chỉnh là 14.169 m². Giữ nguyên đất trụ sở cơ quan (10.675 m²), giữ nguyên đất thương mại, dịch vụ (757 m²), giữ nguyên đất dân cư hiện trạng (2.199 m²).

- Việc điều chỉnh tại vị trí 2 chỉ làm thay đổi cục bộ chức năng sử dụng đất trong phạm vi khu đất nghiên cứu, không làm thay đổi cấu trúc không gian chung của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

c) Vị trí 3: Chuyển khu đất trụ sở đội thi hành án (cũ) sang đất thương mại, dịch vụ

- Điều chỉnh khu đất trụ sở cơ quan thi hành án có quy mô khoảng 500 m² sang đất thương mại, dịch vụ (theo Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2026). Điều chỉnh nhằm tận dụng quỹ đất trụ sở cơ quan bỏ trống nằm gần trung tâm y tế, tránh lãng phí và tạo nguồn thu ngân sách phục vụ đầu tư xây dựng hạ tầng của xã.

Khu vực quy hoạch cần được tổ chức đồng bộ với khu cơ quan hiện trạng, bảo đảm các yêu cầu về giao thông tiếp cận, đường nội bộ, thoát nước mặt, 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 và các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có.

- Việc điều chỉnh tại vị trí 3 chỉ làm thay đổi cục bộ chức năng sử dụng đất trong phạm vi khu đất nghiên cứu, không làm thay đổi cấu trúc không gian chung của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

d) Các chỉ tiêu sử dụng đất thay đổi chủ yếu như sau:

Tổng diện tích tự nhiên đô thị Tứ Kỳ giữ nguyên là 508,66 ha. Việc điều chỉnh thay đổi cục bộ cơ cấu sử dụng đất tại 03 vị trí nghiên cứu; làm tăng một số chỉ tiêu sử dụng đất toàn đô thị (do giữ lại các công trình hiện trạng nằm trong khu vực vị trí 2), cụ thể: đất ở toàn xã mới tăng 316 m²; đất giáo dục tăng 14.169 m²; đất cơ quan hành chính tăng 9.859 m²; đất thương mại, dịch vụ tăng 1.257 m²; đất ở hiện trạng chưa giải phóng mặt bằng do điều chỉnh quy hoạch 2.199 m².

Các khu đất và chức năng sử dụng đất khác ngoài phạm vi điều chỉnh được giữ nguyên theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

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 cấm 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