

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ YẾT KIÊU**

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

Số: 423/UBND-KT

Yết Kiêu, ngày 20 tháng 9 năm 2025

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng
mặt bằng khu tái định cư tại
thôn Lương Xá và thôn Huyền
Bủa, xã Yết Kiêu (phục vụ tái
định cư đường sắt Lào Cai- Hà
Nội- Hải Phòng)

Kính gửi: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng.

Ủy ban nhân dân xã Yết Kiêu nhận được Tờ trình số 1235/TTr-BQLDA ngày 19/9/2025 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng về việc xin chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng khu tái định cư tại thôn Lương Xá và thôn Huyền Bủa, xã Yết Kiêu (phục vụ tái định cư đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng).

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng.

Căn cứ Văn bản số 6653/SXD-QHKT ngày 8/9/2025 của Sở Xây dựng v/v tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng khu tái định cư tại thôn Lương Xá và thôn Huyền Bủa, xã Yết Kiêu (phục vụ tái định cư đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng);

Căn cứ Văn bản số 7170/SXD-QHKT ngày 18/9/2025 của Sở Xây dựng v/v tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng khu tái định cư tại

thôn Lương Xá và thôn Huyền Bủa, xã Yết Kiêu (phục vụ tái định cư đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng);

Căn cứ Báo cáo số 1231/BC-BQLDA ngày 19/9/2025 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng về việc giải trình, tiếp thu ý kiến về đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng khu tái định cư tại thôn Lương Xá và thôn Huyền Bủa, xã Yết Kiêu (phục vụ tái định cư đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng);

Sau khi xem xét Tờ trình số 1235/TTr-BQLDA ngày 19/9/2025 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng và hồ sơ đồ án Quy hoạch tổng quy hoạch tổng mặt bằng khu tái định cư tại thôn Lương Xá và thôn Huyền Bủa, xã Yết Kiêu (phục vụ tái định cư đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng), UBND xã Yết Kiêu chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng khu tái định cư tại thôn Lương Xá và thôn Huyền Bủa, xã Yết Kiêu (phục vụ tái định cư đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng) với các nội dung như sau:

I. Hồ sơ

1. Tên đồ án: Quy hoạch Tổng mặt bằng khu tái định cư tại thôn Lương Xá và thôn Huyền Bủa, xã Yết Kiêu (phục vụ tái định cư đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng).

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Tư vấn thiết kế, quy hoạch và Giám định chất lượng công trình xây dựng - Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng.

4. Thành phần hồ sơ: Bản vẽ quy hoạch, thuyết minh tổng hợp, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng và các văn bản pháp lý kèm theo.

II. Nội dung

1. Vị trí, ranh giới, quy mô quy hoạch

1.1 Vị trí, ranh giới:

- *Khu vực tái định cư thôn Lương Xá:*

+ Phía Bắc giáp nương hiện trạng và ranh giới quy hoạch Khu dân cư mới xã Yết Kiêu;

+ Phía Đông giáp ranh giới quy hoạch Khu dân cư mới xã Yết Kiêu và đất nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp hành lang đường sắt Lào Cai- Hà Nội- Hải Phòng.

+ Phía Tây giáp đất nông nghiệp;

Khu vực tái định cư thôn Huyền Bủa:

+ Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng;

- + Phía Đông và phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp đất nông nghiệp và đất quy hoạch Khu dân cư mới số 3 Yết Kiêu;

1.2 Quy mô:

- Tổng quy mô nghiên cứu lập quy hoạch của cả 02 khu là khoảng 1,55854 ha. Trong đó:
 - + Diện tích quy hoạch khu tái định cư thôn Lương Xá là: 0,56427 ha.
 - + Diện tích quy hoạch khu tái định cư thôn Huyền Bủa là: 0,99427 ha.
- Dân số dự kiến cả 02 khu là khoảng 232 người

2. Mục tiêu, tính chất

Hình thành khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng tại địa bàn thôn Lương Xá và thôn Huyền Bủa, xã Yết Kiêu, thành phố Hải Phòng. Đảm bảo quyền lợi và giúp người dân trong vùng bị ảnh hưởng của dự án ổn định cuộc sống.

3. Nội dung quy hoạch

3.1 Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức các nhóm nhà ở nông thôn dạng liên kề theo hướng hiện đại, quy mô xây dựng đến 4 tầng (không tính tầng tum thang).

Trong đó: quy hoạch bố trí tại Khu tái định cư thôn Lương Xá 24 lô đất ở liên kề, mật độ xây dựng từ $85 \div 94\%$; Khu tái định cư thôn Huyền Bủa 34 lô đất ở liên kề, mật độ xây dựng từ $85 \div 87\%$;

Quy định màu sắc các công trình nhà ở nhẹ nhàng, hài hoà với khu vực vùng nông thôn. Hình khối kiến trúc đơn giản. Bố trí hạ tầng kỹ thuật, không gian cây xanh tạo kết nối giữa các hộ nhà ở liên kề.

3.2 Quy hoạch sử dụng đất

- Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu vực thôn Lương Xá :

Stt	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
Tổng diện tích đất quy hoạch		5.642,7	100,0
1	Đất nhà ở liền kề	2.720,0	48,2
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.085,6	19,2
3	Đất giao thông	1.106,1	19,6
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	731,0	13,0

- Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu vực thôn Huyền Bủa :

Stt	Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
Tổng diện tích đất quy hoạch		9.942,7	100,0
1	Đất nhà ở liền kề	4.062,0	40,9
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	187,0	1,9
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1.489,0	15,0
4	Đất giao thông	3.189,5	32,1
5	Sông, suối, kênh, rạch	1.015,2	10,2

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền

- Khu vực tái định cư thôn Lương Xá:

+ Cốt cao độ tim đường quy hoạch dự kiến: Từ +3.0m đến +3.21m.

+ Cao độ san nền trung bình +3.2m, chiều cao san lấp trung bình 1.24m.

- Khu vực tái định cư thôn Huyền Bủa:

+ Cốt cao độ tim đường quy hoạch dự kiến: Từ +3.0m đến +3.20m.

+ Cao độ san nền từ +3.20m đến 3,3, chiều cao san lấp trung bình từ 1.24m đến 1.52m.

b. Giao thông:

Được tổ chức liên hoàn thuận tiện, bám sát địa hình tự nhiên, dọc theo các tuyến đường tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan, tạo bóng mát và không gian cảnh quan đẹp cho các tuyến đường.

- Tuyến đường tại khu tái định cư thôn Lương Xá có mặt cắt:

+ Mặt cắt 1-1: 5,0m + 10,5m + 5,0m = 20,5m;

+ Mặt cắt 3-3: 4,0m + 7,5m + 4,0m = 15,5m;

- Tuyến đường tại khu tái định cư thôn Huyền Bủa có mặt cắt:

+ Mặt cắt 2-2: 5,0m + 7,5m + 5,0m = 17,5m;

+ Mặt cắt 4-4: 2,9m ÷ 5,0m + 5,5m + 3,5m = 11,9 ÷ 14,0m;

+ Mặt cắt 5-5: 8,0m (mương, taluy, bờ) + 5,0m + 7,5m + 5,0m = 25,5m;

- Vía hè đường lát gạch phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn

chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Bán kính bó vỉa nội bộ bán kính: $R = 8m - 9m$. Độ dốc dọc tối đa 5%, dốc ngang mặt đường 2%, dốc ngang vỉa hè 1,5%.

- c. Cấp nước: Nguồn cấp nước từ mạng cấp nước hiện có ở khu vực.

- d. Cấp điện: cấp cho điểm tái định cư lấy từ nguồn điện của khu vực.

- e. Thoát nước:

- Thoát nước mặt: Nước mưa thu gom vào rãnh thoát nước đặt dưới vỉa hè sau đó chảy ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Nước thải sinh hoạt: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng độc lập với hệ thống thoát nước mặt. Toàn bộ nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ qua hệ thống bể tự hoại của các hộ gia đình trước khi đổ vào cống thoát nước thải phía sau mỗi lô đất.

- f. Cây xanh, vệ sinh môi trường:

- Trồng cây xanh bóng mát, cây có hoa tạo cảnh quan dọc vỉa hè và khu vực công viên.

- Chất thải sinh hoạt được gom và chuyên đi trong ngày.

4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng khu tái định cư tại thôn Lương Xá và thôn Huyền Búa, xã Yết Kiêu (phục vụ tái định cư đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng).

(Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng và các chỉ tiêu chi tiết tại hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng kèm theo).

III. Tổ chức thực hiện

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng chủ trì phối hợp với phòng Kinh tế xã và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được chấp thuận đảm bảo đúng thời gian theo quy định; Thực hiện việc cắm mốc, quản lý quy hoạch, thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng trong quá trình thực hiện phải tuân thủ các trình tự thủ tục về quy hoạch, xây dựng theo quy định hiện hành. Trong đó cần lưu ý một số vấn đề sau:

- + Phương án thiết kế kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật công trình phải phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế, các quy định hiện hành. Công trình cần đảm bảo hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực;

- + Tính toán kỹ phương án đấu nối hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp, đồng bộ. Việc triển khai dự án không ảnh hưởng đến giao thông, cấp nước, thoát nước chung của khu vực.

Trên đây là nội dung chấp thuận quy hoạch quy hoạch tổng mặt bằng khu tái định cư tại thôn Lương Xá và thôn Huyền Búa, xã Yết Kiêu (phục vụ tái định cư đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng), UBND xã Yết Kiêu đề nghị Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng thực hiện triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Lưu: VT, KT, Kiêm.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

Phạm Thị Thu