UỶ BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG ÁI QUỐC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 824/QĐ-UBND	*Ái Quốc, ngày 03 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương (nay là phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng), tỷ lệ 1/500

Mã số thông tin quy hoạch: 312631265426

UỶ BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ÁI QUỐC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định một số Điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng "Về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng";

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025;

Căn cứ Quyết định số 339/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 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 1925/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu 6B (Phân khu khu vực phường Ái Quốc và khu vực lân cận), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 2311/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp xã Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (lần 3);

Căn cứ Kết luận thanh tra số 32/KL-TTTP ngày 22/9/2025 của Thanh tra thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Công văn số 2087/TTTP-NV11 của Thanh tra thành phố về việc đôn đốc thực hiện kết luận thanh tra số 32/KL-TTTP ngày 22/9/2025 của Thanh tra thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Báo cáo số 447/BC-TTTP ngày 29/12/2025 của Thanh tra thành phố về việc thực hiện các nội dung kiến nghị tại Kết luận thanh tra số 32/KL-TTTP ngày 22/9/2025 của Thanh tra thành phố;

Căn cứ Công văn số 37/VP-NC ngày 05/01/2026 của Văn phòng UBND thành phố Hải Phòng về việc tiếp tục thực hiện Kết luận thanh tra số 32/KL-TTTP ngày 22/9/2025 của Thanh tra thành phố;

Căn cứ Báo cáo số 22/BC-UBND ngày 19/01/2026 của UBND phường Ái Quốc về chủ trương lập và phương án Điều chỉnh cục bộ các lô đất OLK1 đến OLK10 thuộc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (lần 3);

Căn cứ Công văn số 1394/VP-XDCT ngày 05/2/2026 của Văn phòng UBND thành phố về việc điều chỉnh cục bộ các lô OLK1 đến OLK10 thuộc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (lần 3);

Căn cứ Công văn số 2706/SXD-QHKT ngày 18/3/2026 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh cục bộ các lô OLK1 đến OLK10 thuộc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (lần 3).

Căn cứ Công văn số 7280/SXD-QHKT ngày 02/7/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (lần 3);

Căn cứ Báo cáo số 360/BC-NQ ngày 10/8/2026 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Quang về việc tổng hợp, giải trình ý kiến tham gia của các sở ngành, cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan

về đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500..

Theo đề nghị tại Tờ trình số 421/2026/CV-NQ ngày 02/11/2026 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Quang về việc đề nghị phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (lần 3) và Báo cáo thẩm định số 59/BCTĐ-KT,HT&ĐT ngày 29/10/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Ái Quốc về Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (lần 3).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương (nay là phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng), tỷ lệ 1/500; hồ sơ do Công ty cổ phần tư vấn phát triển hạ tầng Việt Nam IDC lập, đã được phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường thẩm định với các nội dung chính như sau:

I. Vị trí, phạm vi, quy mô điều chỉnh:

1. Vị trí, phạm vi: Khu đất điều chỉnh quy hoạch thuộc địa bàn phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng; Ranh giới khu đất có các phía tiếp giáp:

- Phía Đông Bắc giáp sông Tiền Trung;

- Phía Tây giáp sông Bến Gạch;

- Phía Tây Nam giáp Quốc lộ 37;

- Phía Đông Nam giáp đường giao thống và đất Doanh nghiệp.

2. Quy mô điều chỉnh quy hoạch: 267.687m2 (giữ nguyên quy mô theo quy hoạch đã được phê duyệt).

II. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh:

Trên cơ sở Kết luận thanh tra số 32/KL-TTTP ngày 22/9/2025 của Thanh tra thành phố Hải Phòng đã chỉ ra những tồn tại như:

- Các nội dung về thiếu sót, tồn tại của dự án bao gồm việc chấp hành các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng. Qua rà soát thực tế, một số công trình nhà ở và hạ tầng kỹ thuật có sự sai khác, chồng chéo, mâu thuẫn giữa quy hoạch và hiện trạng.

- Khắc phục các tồn tại, khó khăn, sớm nghiệm thu, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật làm căn cứ cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ dân đã xây

dựng nhà ở kiên cố thuộc Dự án, đảm bảo ổn định tình hình an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội tại địa phương.

- Ngoài ra, trong hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (lần 3) đã được UBND thành phố Hải Dương (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2311/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 chưa thể hiện chi tiết bản vẽ chia lô các lô đất nhà ở liền lề OLK1 đến OLK10 để làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo quy định.

Từ những lý do nêu trên, việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương (nay là phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng), tỷ lệ 1/500 là cần thiết và phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và khắc phục các tồn tại, thiếu sót, vi phạm theo Kết luận Thanh tra thành phố Hải Phòng; làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

III. Mục tiêu quy hoạch điều chỉnh:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu 6B (Phân khu khu vực phường Ái Quốc và khu vực lân cận), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2.000.

- Hoàn thiện các chỉ tiêu quy hoạch đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định khác có liên quan.

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư, khu đô thị đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất, tạo kiến trúc cảnh quan khu vực và nâng cao đời sống nhân dân khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý thực hiện các dự án đầu tư, quản lý xây dựng theo quy hoạch, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống các quy hoạch quốc gia, quy hoạch ngành, quy hoạch chung thành phố đã được phê duyệt.

IV. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương (nay là phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng), tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Quang.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn phát triển hạ tầng Việt Nam IDC.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

a) Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh ranh giới, quy mô các lô đất từ OLK1 đến OLK10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và hiện trạng các lô đất do các hộ dân đang quản lý sử dụng.

- Quy hoạch điều chỉnh hợp lô (02, 03, 04, 05 lô đất) đã xây dựng công trình thành 01 lô đất và giảm mật độ xây dựng theo quy định.

- Điều chỉnh tăng diện tích đất tôn giáo (chùa Trúc Lâm) từ 1.082,00m^2 thành 1.280,19m^2.

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

TT	Loại đất	Đã được phê duyệt		Điều chỉnh cục bộ quy hoạch		Tăng/ Giảm (m^2)
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
1	**Đất ở**	**108.085,06**	**40,38**	**108.085,06**	**40,38**	**0,00**
1.1	Đất ở liên kế	74.845,06	27,96	74.845,06	27,96	0,00
1.2	Đất nhà chung cư (Nhà ở cho công nhân và người có thu nhập thấp	33.240,00	12,42	33.240,00	12,42	0,00
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**35.767,00**	**13,36**	**35.767,00**	**13,36**	**0,00**
2.1	Đất giáo dục:	15.690,00	5,86	15.690,00	5,86	0,00
	- Trường Mầm non	*7.710,00*	*2,88*	*7.710,00*	*2,88*	*0,00*
	- Trường Tiểu học	*7.980,00*	*2,98*	*7.980,00*	*2,98*	*0,00*
2.2	Đất y tế	400,00	0,15	400,00	0,15	0,00
2.3	Đất văn hoá	400,00	0,15	400,00	0,15	0,00
2.4	Đất an ninh (Trụ sở PCCC)	4.356,00	1,63	4.356,00	1,63	0,00
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	39.078,51	14,60	38.735,56	14,47	-342,95
3	**Đất công trình dịch vụ**	*14.921,00*	*5,57*	*14.921,00*	*5,57*	*0,00*
3.1	TTTM, khách sạn	5.755,00	2,15	5.755,00	2,15	0,00
3.2	Chợ	9.166,00	3,42	9.166,00	3,42	0,00
4	**Đất di tích, tôn giáo**	**1.082,00**	**0,40**	**1.280,19**	**0,48**	**198,19**
5	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác**	**5.442,92**	**2,03**	**5.039,08**	**1,88**	**-403,84**
5.1	Đất TXLNT, thu gom rác	1.450,91	0,54	1.450,91	0,54	0,00
5.2	Đất HTKT sau nhà	3.992,01	1,49	3.588,17	1,34	-403,84
5	**Đất giao thông nội bộ**	**78.231,51**	**29,22**	**78.780,11**	**29,43**	**548,60**

TT	Loại đất	Đã được phê duyệt		Điều chỉnh cục bộ quy hoạch		Tăng/ Giảm (m^2)
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
5.1	Đất giao thông nội bộ	69.886,65	26,10	70.435,25	26,31	548,60
5.2	Đất bãi đỗ xe	8.344,86	3,12	8.344,86	3,12	0,00
Tổng diện tích đất quy hoạch		**267.687,00**	**100,00**	**267.687,00**	**100,00**	**0,00**

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật sau các lô đất thuộc các lô OLK01 đến OLK10 theo hiện trạng. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác giữ nguyên theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương (nay là phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng), tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 2311/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp xã Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (lần 3).

(Các chỉ tiêu quy hoạch và nội dung chi tiết như hồ sơ quy hoạch do Công ty cổ phần tư vấn phát triển hạ tầng Việt Nam IDC lập đã được phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định trình).

5. Các nội dung khác có liên quan:

Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Quang chịu trách nhiệm về:

- Việc thực hiện trình tự lấy ý kiến, nội dung, đối tượng lấy ý kiến; tính chính xác của hồ sơ lấy ý kiến theo quy định; nội dung tổng hợp, báo cáo, giải trình ý kiến; tính chính xác của số liệu khảo sát hiện trạng (ranh giới, diện tích, dân số, hiện trạng sử dụng đất...); lý do, sự cần thiết, điều kiện và căn cứ điều chỉnh quy hoạch; sự phù hợp giữa các loại quy hoạch có liên quan; không để xảy ra chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình triển khai thực hiện; các số liệu, tài liệu trong hồ sơ trình điều chỉnh quy hoạch.

- Thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư, nghĩa vụ tài chính (*nếu có*), chuẩn bị đầu tư, đầu tư xây dựng dự án... theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan thực hiện kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường.

- Cơ quan tổ chức công bố công khai quy hoạch và lưu trữ hồ sơ: Công ty

cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Quang chủ trì phối hợp với phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và các phòng ban, đơn vị, cá nhân có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định và lưu trữ hồ sơ.

- Cơ quan xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch: Chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao quản lý thực hiện.

- Cơ quan hướng dẫn, kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch: Các sở ngành của thành phố, UBND phường Ái Quốc và các cơ quan có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND & UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận*:**
- TT Đảng ủy (để b/c);
- TT HĐND phường (để b/c);
- CT, các PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT,HT&ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Văn Thảo