

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ 03 lô đất Nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-01, NOXH-02, NOXH-03) thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Phú Quý (GOLDEN-LAND), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (nay là phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THẠCH KHÔI**

*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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;*

*Nghị định số 22/2025/NĐ-CP ngày 11/02/2025 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 58/2023/NĐ-CP ngày 12/8/2023 của Chính phủ; Nghị định số 70/2026/NĐ-CP ngày 09/3/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch;*

*Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD-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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*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 2534/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hải Dương tầm nhìn đến năm 2040 trên địa bàn các phường khu vực phía Tây thành phố (thuộc thành phố Hải Dương cũ);*

*Căn cứ Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 17/06/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu 4B (Phân khu Khu vực phường Tân Hưng), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000;*

*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 724/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Quý (Goldenland), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Quyết định số 2103/QĐ-UBND ngày 04/6/2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Phú Quý (Goldenland), giai đoạn 1;*

*Theo đề nghị của Công ty cổ phần phát triển BĐS Nam Đô tại Tờ trình số 611/TTr-ND ngày 17/7/2026 và Báo cáo thẩm định số 03/BCTĐ-XDNNMT ngày 20/7/2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường.*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ 03 lô đất Nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-01, NOXH-02, NOXH-03) thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Phú Quý (GOLDEN-LAND), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (nay là phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng) với nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ 03 lô đất Nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-01, NOXH-02, NOXH-03) thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Phú Quý (GOLDEN-LAND), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (nay là phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng).

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch - trình phê duyệt:** Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô.

**3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty cổ phần thiết kế xây dựng và đầu tư Kiến Hưng.

**4. Nội dung quy hoạch:**

**4.1. Vị trí, quy mô quy hoạch:**

- Vị trí 03 lô đất Nhà ở xã hội điều chỉnh cục bộ thuộc quy hoạch phân khu 4B (Phân khu Khu vực phường Tân Hưng), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 17/06/2025 (vị trí thuộc phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng); vị trí cụ thể như sau:

+ Lô NOXH-01 (Tương ứng lô DC-NXH01 trong quy hoạch chi tiết và lô 4B2-OXH-01 trong quy hoạch phân khu):

\* Phía Tây Bắc: Giáp đất y tế (lô CC-YT quy hoạch);

\* Phía Đông Bắc: Giáp bãi đỗ xe (lô BDX03 quy hoạch);

\* Phía Đông Nam: Giáp đường quy hoạch và khu dân cư hiện trạng;

\* Phía Tây Nam: Giáp đường quy hoạch và lô NOXH-02.

+ Lô NOXH-02 (Tương ứng lô DC-NXH02 trong quy hoạch chi tiết và lô 4B2-OXH-02 trong quy hoạch phân khu):

\* Phía Tây Bắc: Giáp đất y tế (lô CC-YT quy hoạch) và khu nhà ở liền kề (lô DC;-LK17 quy hoạch);

\* Phía Đông Bắc: Giáp đường quy hoạch và lô NOXH-01;

\* Phía Đông Nam: Giáp đường quy hoạch và khu dân cư hiện trạng;

\* Phía Tây Nam: Giáp đường công viên cây xanh (lô CXCV-TDĐT 02 quy hoạch).

+ Lô NOXH-03 (Tương ứng lô DC-NXH03 trong quy hoạch chi tiết và lô 4B2-OXH-03 trong quy hoạch phân khu):

Phía Tây Bắc: Giáp hồ điều hoà (lô H 06 quy hoạch);

Phía Đông Bắc: Giáp đường công viên cây xanh (lô CXCV-TDĐT 02 quy hoạch);

Phía Đông Nam: Giáp đường quy hoạch và khu dân cư hiện trạng;

Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư (lô DC -HT10 quy hoạch) và lô đất nhà văn hoá (lô CC-NVH2 quy hoạch).

#### **4.2. Tính chất:**

- Cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị, khai thác hiệu quả quỹ đất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đồng thời bảo đảm sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu đô thị

#### **4.3 Nội dung quy hoạch:**

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất:

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT THEO QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH**

| STT      | LOẠI ĐẤT                | DIỆN TÍCH<br>(m <sup>2</sup> ) | TỶ LỆ |
|----------|-------------------------|--------------------------------|-------|
| <b>I</b> | <b>LÔ ĐẤT NOXH-01</b>   |                                |       |
| 1        | Đất xây dựng công trình | 3.354,54                       | 32,1% |
|          | - Tòa CT-01.1           | 1.118,18                       |       |

|           |                                                |                  |               |
|-----------|------------------------------------------------|------------------|---------------|
|           | - Tòa CT-01.2                                  | 1.118,18         |               |
|           | - Tòa CT-01.3                                  | 1.118,18         |               |
| 2         | Đất cây xanh                                   | 3.170            | 30,3%         |
| 3         | Đất sân đường nội bộ                           | 3.938,65         | 37,6%         |
|           | <b>Tổng diện tích quy hoạch lô đất NOXH-01</b> | <b>10,463.19</b> | <b>100.0%</b> |
| <b>II</b> | <b>LÔ ĐẤT NOXH-02</b>                          |                  |               |
| 1         | Đất xây dựng công trình                        | 4.741,42         | 34,4%         |
|           | - Tòa CT-02.1                                  | 1.468,12         |               |
|           | - Tòa CT-02.2                                  | 1.468,12         |               |
|           | - Tòa CT-02.3                                  | 1.118,18         |               |
|           | - Nhà Sinh hoạt cộng đồng                      | 687,00           |               |
| 2         | Đất cây xanh                                   | 4.795,03         | 34,8%         |
| 3         | Đất sân đường nội bộ                           | 4.254,6          | 30,8%         |
|           | <b>Tổng diện tích quy hoạch lô đất NOXH-02</b> | <b>13,791.05</b> | <b>100.0%</b> |
| <b>II</b> | <b>LÔ ĐẤT NOXH-03</b>                          |                  |               |
| 1         | Đất xây dựng công trình                        | 2.985,46         | 34,2%         |
|           | - Tòa CT-03.1                                  | 1.118,18         |               |
|           | - Tòa CT-03.2                                  | 1.468,12         |               |
|           | - Nhà Sinh hoạt cộng đồng                      | 399,16           |               |
| 2         | Đất cây xanh                                   | 2.567,80         | 29,4%         |
| 3         | Đất sân đường nội bộ                           | 3.182,3          | 36,4%         |
|           | <b>Tổng diện tích quy hoạch lô đất NOXH-03</b> | <b>8,735.56</b>  | <b>100.0%</b> |

b) Kiến trúc không gian cảnh quan:

- Lô NOXH-01:

+ Quy hoạch bố trí 01 tòa chung cư nhà ở xã hội CT-01.1 có diện tích 1.118,18m<sup>2</sup>, tầng cao 21 tầng, 01 tầng hầm tại phía Tây Bắc lô đất; 01 tòa chung cư nhà ở xã hội CT-01.2 có diện tích 1.118,18m<sup>2</sup>, tầng cao 21 tầng, 01 tầng hầm tại phía Đông lô đất; 01 tòa chung cư nhà ở xã hội CT-01.3 có diện tích 1.118,18m<sup>2</sup>, tầng cao 21 tầng, 01 tầng hầm tại phía Tây Nam lô đất.

+ Bể xử lý nước thải, TBA được quy hoạch đồng bộ.

+ Đất cây xanh được quy hoạch tại Trung tâm lô đất.

- Lô NOXH-02:

+ Quy hoạch bố trí 01 tòa chung cư nhà ở thương mại CT-02.1 có diện tích 1.468,12m<sup>2</sup>, tầng cao 21 tầng, 02 tầng hầm tại phía Tây Nam lô đất; Quy hoạch

bố trí 01 tòa chung cư nhà ở xã hội CT-02.2 có diện tích 1.468,12m<sup>2</sup>, tầng cao 21 tầng, 01 tầng hầm tại phía Tây Bắc lô đất; Quy hoạch bố trí 01 tòa chung cư nhà ở xã hội CT-02.3 có diện tích 1.118,18m<sup>2</sup>, tầng cao 21 tầng, 01 tầng hầm tại phía Đông lô đất;

+ Bố trí khu Sinh hoạt cộng đồng có diện tích 687,96m<sup>2</sup>, tầng cao 01 tầng tại phía Tây Bắc khu đất; Bể xử lý nước thải, TBA được quy hoạch đồng bộ.

+ Đất cây xanh được quy hoạch tại Trung tâm lô đất.

- Lô NOXH-03:

+ Quy hoạch bố trí 01 tòa chung cư nhà ở thương mại CT-03.1 có diện tích 1.118,18m<sup>2</sup>, tầng cao 21 tầng tại phía Tây lô đất; Quy hoạch bố trí 01 tòa chung cư nhà ở xã hội CT-03.2 có diện tích 1.468,12m<sup>2</sup>, tầng cao 21 tầng tại phía Đông Bắc lô đất;

+ Bố trí khu Sinh hoạt cộng đồng có diện tích 381,66m<sup>2</sup>, tầng cao 01 tầng tại phía Tây Bắc khu đất; Bể xử lý nước thải, TBA được quy hoạch đồng bộ.

+ Đất cây xanh được quy hoạch tại Trung tâm lô đất.

*(Nội dung về bố cục, hình khối, thông số kỹ thuật công trình sẽ được triển khai cụ thể tại bước lập dự án đầu tư xây dựng khi đảm bảo các chỉ tiêu, thông số về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch tổng mặt bằng; quy chuẩn về quy hoạch xây dựng).*

#### **4.4. Về hạ tầng kỹ thuật:**

- Hệ thống Giao thông, Cấp nước, Thoát nước mưa, Cấp điện chiếu sáng, Thông tin: Giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Phú Quý (Goldenland), thành phố Hải Dương tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Thoát nước thải: xây dựng các trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước chung, cụ thể: tại lô NOXH-01 xây dựng 01 trạm lưu lượng 200 m<sup>3</sup>/ngđ; tại lô NOXH-02 xây dựng 01 trạm lưu lượng 250 m<sup>3</sup>/ngđ; tại lô NOXH-03 xây dựng 01 trạm lưu lượng 160 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Cấp điện: Nguồn điện được cấp từ đường dây Trung thế 35kV chạy qua khu vực. Bổ sung các TBA cho từng lô đất cụ thể như sau:

+ Tại lô NOXH-01 xây dựng TBA CT01.1 công suất 1600 KVA, TBA CT01.2 công suất 1600 KVA, TBA CT01.3 công suất 1600 KVA;

+ Tại lô NOXH-02 xây dựng TBA CT02.1 công suất 1800 KVA, TBA CT02.2 công suất 1800 KVA, TBA CT02.3 công suất 1600 KVA;

+ Tại lô NOXH-03 xây dựng TBA CT03.1 công suất 1600 KVA, TBA CT03.2 công suất 1800 KVA.

**Điều 2.** Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô có trách nhiệm phối hợp với Công ty cổ phần thiết kế xây dựng và đầu tư Kiến Hưng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch, cắm mốc, quản lý và thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND&UBND phường; Trưởng các phòng: Kinh tế; Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Văn Hóa – Xã hội; Giám đốc các Công ty: Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô, Công ty cổ phần thiết kế xây dựng và đầu tư Kiến Hưng và Thủ trưởng cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- TT Đảng ủy phường (để b/c);
- CT, các PCT phường;
- Lưu: VT, XDNNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Tăng Văn Quản**