ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦNGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2616 /UBND- XDNN&MT	*Thành Đông, ngày 09 tháng 10 năm 2026*

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (phục vụ đấu giá QSD đất), tỷ lệ 1/500

Kính gửi: Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường.

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

Căn cứ Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ 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, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 145/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của chính phủ quy đinh 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 01/7/2025 của Chính phủ: Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Bộ Xây dựng

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng: Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây Dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Quyết định số 709/QĐ-BXD ngày 13/5/2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được bãi bỏ và sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về 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 2031/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương cũ Phê duyệt Quy hoạch phân khu 1E (phân khu khu vực phường Cẩm Thượng và phường Bình Hàn), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Văn bản 7546/SXD-KTQLĐTXD ngày 07/7/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản số 11008/SXD-QHKT ngày 19/9/2026 của sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất), tỷ lệ 1/500;

Các văn bản, quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

Sau khi xem xét Tờ trình số 113/TTr-XDNN&MT ngày 06/10/2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường Thành Đông và hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất), tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD lập.

UBND phường thành Đông chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất), tỷ lệ 1/500 với các nội dung chính như sau:

I. Thông tin chung:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất), tỷ lệ 1/500.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch và trình chấp thuận: Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường Thành Đông.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD.

4. Hồ sơ gồm: Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, thuyết minh tổng hợp, quy định quản lý theo đồ án và các văn bản liên quan.

II. Nội dung quy hoạch:

1. Vị trí, quy mô, diện tích lập quy hoạch:

1.1. Điểm dân cư mới số 01:

- Phạm vi: thửa đất số 22 tờ bản đồ số 3 phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng. Ranh giới khu đất lập quy hoạch tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường đất.

+ Phía Nam giáp đất dân cư hiện có.

+ Phía Đông giáp đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (đất ở đô thị QH).

+ Phía Tây giáp đường bê tông.

- Quy mô: Diện tích quy hoạch là 361,2 m^2.

1.2. Điểm dân cư mới số 02:

- Phạm vi: thửa đất số 28 tờ bản đồ số 140 phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng. Ranh giới khu đất lập quy hoạch tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đất dân cư hiện có.

+ Phía Nam giáp đất dân cư hiện có.

+ Phía Đông giáp đất dân cư hiện có.

+ Phía Tây giáp đường Tăng Bạt Hổ.

- Quy mô: Diện tích quy hoạch là 133,7 m^2.

1.2. Điểm dân cư mới số 03:

- Phạm vi: thửa đất số 34 tờ bản đồ số 3 phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng. Ranh giới khu đất lập quy hoạch tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đất dân cư hiện có.

+ Phía Nam giáp đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (đất ở đô thị QH).

+ Phía Đông giáp đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (đất ở đô thị QH).

+ Phía Tây giáp đường bê tông.

- Quy mô: Diện tích quy hoạch là 130,9 m^2.

2. Sự phù hợp của việc lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương cũ đến năm 2040 kèm theo Quyết định số 339/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ; Quy hoạch Phân khu 1E (phân khu khu vực phường Cẩm Thượng và phường Bình Hàn), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000 *(nay thuộc phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng)* kèm theo Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương cũ.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai có hiệu quả theo định hướng và quy hoạch; quản lý xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Rà soát, đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu, làm cơ sở đấu giá QSD đất, đưa đất đai vào sử dụng, tránh lãng phí.

- Đề xuất các giải pháp nhằm giải quyết các vấn đề về môi trường, sinh thái, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung.

3. Chức năng khu vực lập quy hoạch:

Là các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng được quy hoạch thành các lô đất ở, phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất để đáp ứng nhu cầu của nhân dân về đất ở, tránh lãng phí đất đai và thiết thực

tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

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

4.1. Các chỉ tiêu Kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Các chỉ tiêu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

4.2. Yêu cầu về tổ chức không gian:

- Tổ chức không gian khớp nối với các khu dân cư lân cận thành một đơn vị ở khang trang, hiện đại với đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội trên cơ sở hệ thống đường giao thông được tổ chức mạch lạc, phục vụ tốt nhu cầu đi lại của người dân.

- Kết hợp với khu hiện có tạo thành khu dân cư đa dạng hiện đại của khu vực.

4.3. Yêu cầu về thiết kế cảnh quan:

- Tạo dựng hình ảnh đặc trưng với thiết kế hiện đại, vừa tạo được hiệu quả sử dụng vừa thoả mãn các điều kiện về cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp, không gây tác động xấu tới khu vực xung quanh.

- Ưu tiên việc thiết kế sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, hình khối đường nét đơn giản, màu sắc phù hợp với tính chất, công năng sử dụng.

Kiến trúc thiết kế hiện đại, các vật liệu mới vừa đảm bảo an toàn vừa đem lại hình ảnh một khu vực hiện đại

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

5.1. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

5.1.1. Điểm dân cư mới số 01

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư chia lô (04 lô)	361,2	100,0
Tổng diện tích		**361,2**	**100**

Bảng thống kê chi tiết từng lô đất

Stt	Tên lô	Chức năng	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Số lô đất (lô)
I	**Đất ở thấp tầng**		**361,2**				**04**
1	LK.01	Nhà Liền Kề	90,0	5,0	100%	5,00	
2	LK.02	Nhà Liền Kề	90,0	5,0	100%	5,00	

3	LK.03	Nhà Liền Kề	90,0	5,0	100%	5,00	
4	LK.04	Nhà Liền Kề	91,2	5,0	99%	4,95	

5.1.2. Điểm dân cư mới số 02

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư chia lô (02 lô)	133,7	100,0
Tổng diện tích		**133,7**	**100**

Bảng thống kê chi tiết từng lô đất

Stt	Tên lô	Chức năng	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Số lô đất (lô)
I	**Đất ở thấp tầng**		**133,7**				**02**
1	LK.06	Nhà Liền Kề	69,1	5,0	100%	5,00	
2	LK.07	Nhà Liền Kề	64,6	5,0	100%	5,00	

5.1.3. Điểm dân cư mới số 03

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư chia lô (01 lô)	130,9	100,0
Tổng diện tích		**130,9**	**100**

Bảng thống kê chi tiết từng lô đất

Stt	Tên lô	Chức năng	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Số lô đất (lô)
I	**Đất ở thấp tầng**		**130,9**				**01**
1	LK.05	Nhà Liền Kề	130,9	5,0	84%	4,20	

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Toàn bộ các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng được đưa vào sử dụng, tránh lãng phí đất đai. Các lô đất được tổ chức thành nhà liền kề với số tầng cao công trình tối đa là 5 tầng có khả năng tiếp cận tốt với đường giao thông hiện trạng.

- Các khu vực quy hoạch thành 07 lô đất, diện tích mỗi lô từ 64,6m^2 đến 130,9m^2

5.3. Hệ thống kỹ thuật hạ tầng:

- Khu vực đã san lấp với cao độ nền trung bình điểm dân cư số 01 và số 03: +2,93m. Điểm dân cư số 02: +2,58m.

- Giao thông: Tiếp cận qua hệ thống đường giao thông hiện trạng. Các đường trong khu vực quy hoạch có quy mô:

+ Đường Tăng Bạt Hổ rộng 13,5m bao gồm: hè đường 3,0m + lòng đường 7,5m + hè đường 3,0m. Hè đường tại vị trí qua 02 lô đất rộng từ 4,87m đến 5,10m (mặt cắt 1-1).

+ Đường bê tông rộng từ 2,0m đến 5,42m.

+ Đường đất rộng từ 1,54m đến 1,72m.

- Cấp điện: Điện hạ áp và chiếu sáng lấy từ đường điện hạ áp hiện có tới các hộ qua tủ điện phân phối. Đường cấp điện chiếu sáng và điện hạ áp theo hiện trạng khu vực đã có.

- Cấp nước: Dự kiến nước sạch sẽ lấy từ đường ống cấp nước chung hiện có của dân cư lân cận. Đường ống cấp nước theo hiện trạng khu vực đã có.

- Thoát nước mặt: Thoát vào các hố thu nước rồi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại các công trình trước khi đổ ra hệ thống thoát nước chung.

6. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch:

Nội dung chi tiết tại: Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất), tỷ lệ 1/500.

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

II. Tổ chức thực hiện:

- Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD: chịu trách nhiệm về tính chính xác về toạ độ, ranh giới lập quy hoạch; hiện trạng sử dụng đất, các số liệu, tài liệu trong hồ sơ trình quy hoạch và căn cứ lập quy hoạch.

- Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường:

+ Hoàn chỉnh hồ sơ được chấp thuận theo quy định, lưu trữ, bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch tổng mặt bằng các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất), tỷ lệ 1/500 cho các đơn vị có liên quan, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được chấp thuận.

+ Tổ chức công bố công khai quy hoạch, cắm mốc giới quy hoạch đảm bảo đúng thời gian theo quy định và báo cáo về UBND phường để lưu trữ và theo dõi; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, môi trường, xây dựng theo đúng quy định hiện hành và đúng đồ án quy hoạch được chấp thuận.

Trên đây là nội dung chấp thuận đối với đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất), tỷ lệ 1/500 của UBND phường Thành Đông. Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường căn cứ nội dung chấp thuận, triển khai, thực hiện các bước công việc tiếp theo theo đúng quy định của pháp luật hiện hành./.

***Nơi nhận*:**
- Như Kính gửi;
- CT, PCT UBND phường (Ô Sơn);
- Lưu: VT, XDNNMT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đặng Vũ Sơn