

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG**

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

Số: /UBND- KTHT&ĐT

Thành Đông, ngày 03 tháng 6 năm 2026

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt
bằng Dự án Văn phòng làm việc và
nhà giới thiệu, trưng bày sản phẩm,
tỷ lệ 1/500

Kính gửi: Công ty cổ phần Sứ Hải Dương.

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 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 01/7/2025 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 đình 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 Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương cũ Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Văn phòng làm việc và giới thiệu, trưng bày sản phẩm;

Căn cứ Văn bản số 4747/SXD-QHKT ngày 07/5/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng V/v tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Văn phòng làm việc và nhà giới thiệu, trưng bày sản phẩm của Công ty cổ phần Sứ Hải Dương;

Sau khi xem xét Đơn đề nghị số 18.5/CV-CTSHD ngày 18/5/2026 của Công ty cổ phần Sứ Hải Dương và hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng Văn phòng làm việc và nhà giới thiệu, trưng bày sản phẩm, tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Ecodesign lập.

UBND phường thành Đông chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Văn phòng làm việc và nhà giới thiệu, trưng bày sản phẩm, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

I. Thông tin chung:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng Văn phòng làm việc và nhà giới thiệu, trưng bày sản phẩm, tỷ lệ 1/500.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch và trình chấp thuận: Công ty cổ phần Sứ Hải Dương.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Ecodesign.

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:

- Vị trí quy hoạch: Khu đất thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 40, phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng, có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: giáp đường Mai Hắc Đế.

+ Phía Nam: giáp khu dân cư.

+ Phía Đông: giáp đường giao thông.

+ Phía Tây: giáp đường giao thông và khu dân cư.

- Quy mô, diện tích lập quy hoạch: 1.418,9 m².

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 kèm theo Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương cũ.

- Căn cứ Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương cũ Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Văn phòng làm việc và giới thiệu, trưng bày sản phẩm; việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Văn phòng làm việc và giới thiệu, trưng bày sản phẩm, tỷ lệ 1/500 phù hợp với yêu cầu, định hướng của Dự án đầu tư đã được phê duyệt.

- 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, các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đưa ra giải pháp khớp nối đồng bộ.

- 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:

Theo Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương cũ Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Văn phòng làm việc và nhà giới thiệu, trưng bày sản phẩm: Kinh doanh các sản phẩm gốm sứ (Bộ bát đĩa, ấm chén, bình lọ các loại, đồ ăn, đồ trang trí, sứ cách điện, các sản phẩm khác,...): 150.000 sản phẩm/năm.

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

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

a) Công trình xây dựng

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

- Chiều cao: 3-5 tầng.

b) Đất cây xanh, mặt nước $> 20\%$.

c) Đất sân đường, giao thông $> 20\%$.

d) Các chỉ tiêu Kinh tế kỹ thuật hệ thống HTKT

- Các chỉ tiêu về HTKT theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD - Quy Chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

4.2. Yêu cầu về tổ chức không gian:

- Cơ cấu lập quy hoạch, phát triển không gian phải tận dụng lợi thế, đảm bảo tận dụng quỹ đất hiện có, đảm bảo đúng tính chất và chức năng từng khu vực.

- Cơ cấu quy hoạch được nghiên cứu gắn liền với tổng thể không gian toàn khu vực, cụ thể hóa và nâng cao hiệu suất sử dụng đất, nâng cao môi trường làm việc sinh hoạt cho cán bộ công nhân viên doanh nghiệp.

- Tuân thủ, thừa kế nội dung các quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt.
- Không phá vỡ cảnh quan môi trường chung, phù hợp với quy mô và công năng hoạt động của Dự án.

- Đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

4.3. Yêu cầu về phân khu chức năng, kiến trúc:

a) Đất xây dựng:

Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng dựa trên cơ sở nội dung quy hoạch đã được duyệt, khớp nối hợp lý với không gian hiện hữu.

b) Hệ thống công trình HTKT:

- Đảm bảo đúng các Quy định và Quy chuẩn và các yêu cầu về vệ sinh môi trường.

c) Yêu cầu về các biện pháp bảo vệ môi trường:

Đề ra các biện pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch.

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

5.1. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	683,5	48,17
2	Đất sân đường nội bộ	451,1	31,79
3	Đất vườn hoa cây xanh	284,3	20,04
Tổng		1.418,9	100

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các hạng mục công trình xây dựng trong khuôn viên:

STT	Danh mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao
1	Showroom, văn phòng	3	535,5	5
2	Nhà nghỉ + ăn ca cán bộ nhân viên	4	95,0	3
3	Bể bơi	5	45,5	-
4	Nhà để máy bơm PCCC	6	7,5	1
5	Bể nước PCCC + sinh hoạt	7	60,0	-

- Khoảng lùi công trình: là 4m so với ranh giới khu đất quy hoạch.

- Công trình Showroom trưng bày, văn phòng: Diện tích xây dựng 535,5m², công trình có chiều cao 05 tầng; cốt nền cách sân đường nội bộ 0,45m; tổng chiều cao công trình 21,15m.

- Nhà nghỉ + ăn ca cán bộ nhân viên: Diện tích xây dựng 95,0m², công trình có chiều cao 03 tầng; cốt nền cách sân đường nội bộ 0,45m; tổng chiều cao công trình 11,55m.

- Nhà để máy bơm PCCC: Diện tích xây dựng 7,5m², công trình có chiều cao 01 tầng; cốt nền cách sân đường nội bộ 0,2m; tổng chiều cao công trình 3,5m.

5.3. Hệ thống kỹ thuật hạ tầng:

a) San nền: Cao độ san nền đảm bảo cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực, cao độ hoàn thiện của hệ thống đường hiện có là +2.3m. Cao độ san nền trung bình: +2,12m. Độ cao nạo vét trung bình: 0,35m.

b) Hệ thống giao thông:

- Đảm bảo tiện lợi, an toàn giữa các khu chức năng của khu vực quy hoạch.
- Đảm bảo lưu thông tốt cho các phương tiện cứu hộ, cứu nạn khi có hoả hoạn.

c) Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện lấy từ TBA (35(22)/0.4kV) trong khu vực quy hoạch.
- Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC luôn trong ống nhựa xoắn chịu lực.

- Từ các tủ điện phân phối đặt các ống nhựa chịu lực đến các lô đất chờ cấp điện cho các công trình.

- Nguồn điện chiếu sáng lấy từ tủ điện tổng hạ thế. Chung loại cột đèn, đèn chiếu sáng: sử dụng cột bát giác liền cần đơn và đôi, đi kèm là bóng cao áp 100w.

d) Thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp: được cấp từ đường cáp thông tin liên lạc chính của nhà phân phối dịch vụ.

- Đảm bảo số lượng ống luôn cáp chôn trong hố, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển hệ thống thông tin liên lạc, cáp quang,...

e) Hệ thống cấp nước:

- Xây dựng bể chứa nước sinh hoạt + PCCC công suất 120m³.
- Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp cấp nước chữa cháy cho khu vực quy hoạch theo nguyên tắc mạng lưới vòng.

- Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D65.

- Tổ chức lắp đặt các trụ cứu hoả trên các trục đường chính, gần ngã ba, ngã tư thuận lợi cho công tác chữa cháy. Các họng cứu hoả được đấu nối vào mạng cấp nước phân phối có đường kính D65 lắp đặt ở những vị trí thuận lợi cho công tác PCCC. Khoảng cách bố trí các họng từ 80 – 100m (TCVN 2622 - 1995).

g) Hệ thống thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống thoát D300 và rãnh thoát có tấm đan thu nước mưa B300 thoát ra đường Mai Hắc Đế. Ga thu được thiết kế kiểu ga thu trực tiếp có miệng thu bằng sắt.

- Hệ thống thoát nước thải: được xử lý cục bộ tại công trình trước khi đưa vào bể xử lý nước thải, sau khi xử lý đảm bảo yêu cầu thoát 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 Văn phòng làm việc và nhà giới thiệu, trưng bày sản phẩm, 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:

1. Công ty cổ phần Sứ Hải Dương:

- Phối hợp với các cơ quan chuyên môn công bố quy hoạch, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch của thành phố.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng, tính chính xác các số liệu tính toán của hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng.

- Thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch và quy định quản lý đã được duyệt. Tuân thủ các quy định về an toàn giao thông, an toàn cháy nổ, vệ sinh môi trường, cấp điện, cấp nước theo quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường:

+ Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai, môi trường theo đúng quy định hiện hành và đúng đồ án quy hoạch được phê duyệt.

+ Kiểm tra, hướng dẫn, giám sát việc triển khai thực hiện Quy hoạch tổng mặt bằng Văn phòng làm việc và nhà giới thiệu trưng bày sản phẩm, tỷ lệ 1/500.

+ Tổ chức công bố công khai quy hoạch; cấm và quản lý mốc giới quy hoạch đảm bảo theo đúng quy định.

Trên đây là nội dung chấp thuận đối với đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng Văn phòng làm việc và nhà giới thiệu trưng bày sản phẩm, tỷ lệ 1/500 của UBND phường Thành Đông. Công ty cổ phần Sứ Hải Dương 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, KT,HT&ĐT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đặng Vũ Sơn

