UỶ BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG TỨ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 794/QĐ-UBND	*Tứ Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đại An, phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500, (điều chỉnh lần 3)

UỶ BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TỨ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 của Quốc hội ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật 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 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; Số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về 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 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 Thông báo số 412-TB/TU ngày 05/6/2026 của Thành uỷ Hải Phòng thông báo ý kiến Ban Thường vụ Thành uỷ về kết quả rà soát, giải quyết các dự án tồn đọng, dừng thi công, chậm tiến độ trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu 1B (Điều chỉnh phân khu khu vực phường Tứ Minh), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 3677/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thành phố Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đại An, phường Tứ Minh, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 2);

Căn cứ các Công văn tham gia ý kiến số 7852/ SXD-QHKT ngày 14/7/2026 của Sở Xây dựng và Số 8382/SNNMT-QLĐĐ ngày 10/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về Nhiệm vụ và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đại An, phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3);

Căn cứ Báo cáo số 122/BC-ĐA ngày 28/7/2026 của Công ty Cổ phần Đại An về việc Báo cáo tổng hợp giải trình các ý kiến tham gia về Nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đại An, phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3);

Căn cứ Quyết định số 774/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND phường Tứ Minh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đại An, phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3);

Theo đề nghị tại Tờ trình số 128/TTr-ĐA ngày 05/8/2026 của Công ty Cổ phần Đại An về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đại An, phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3) và Báo cáo thẩm định số 07/BCTĐ-XDNNMT ngày 10/8/2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đại An, phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3), với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đại An, phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3).

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đại An.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch điều chỉnh: Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư xây dựng Bảo Hoàng.

4. Vị trí, quy mô:

a) Vị trí, ranh giới:

- Khu vực quy hoạch điều chỉnh thuộc địa bàn phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng, có các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp Quốc lộ 5;

+ Phía Nam giáp Tổ dân phố Thượng Xuân Dương;

+ Phía Đông giáp Tổ dân phố Cẩm Khê;

+ Phía Tây giáp khu công nghiệp Đại An.

b) Quy mô:

- Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch khoảng: 17,5203 ha (giảm 0,0329ha so với quy hoạch điều chỉnh được duyệt).

- Quy mô dân số: khoảng 4.200 người (giữ nguyên theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt).

5. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đại An, phường Tứ Minh, thành phố Hải Dương cho phù hợp theo ranh giới đất hiện có, với các quy định hiện hành và đáp ứng nhu cầu thực tế của khu vực, đảm bảo tính khả thi thực hiện.

- Xây dựng khu vực trở thành một khu đô thị văn minh, hiện đại, đáp ứng nhu cầu về đất ở cho người dân. Cung cấp các công trình dịch vụ, công trình công cộng, giáo dục; cung cấp quỹ nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc thực hiện dự án và quản lý xây dựng theo quy hoạch. Nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất khu vực.

6. Tính chất, chức năng khu vực quy hoạch

Là khu dân cư với các khu chức năng sau: Khu nhà ở liền kề, khu biệt thự, khu công trình công cộng; khu công viên, cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe; khu nhà ở xã hội, khu thương mại dịch vụ, khu hạ tầng kỹ thuật, kết nối tốt với các khu dân cư hiện có về hạ tầng và kiến trúc cảnh quan và tạo một môi trường sống tốt cho người dân trong khu vực.

7. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

a) Ranh giới:

- Điều chỉnh thu hẹp diện tích ranh giới phía Đông giáp với tổ dân phố Cẩm Khê tại khu đất của hộ gia đình ông Đào Văn Tình (diện tích khoảng 150m2).

- Điều chỉnh thu hẹp diện tích ranh giới phía Nam giáp với tổ dân phố Thượng Xuân Dương tại khu đất của hộ gia đình ông Đỗ Văn Bách (diện tích khoảng 179m2).

Sau khi điều chỉnh ranh giới, diện tích đất quy hoạch xây dựng Khu dân cư Đại An sẽ là: 17,5203 ha (giảm 0,0329ha so với quy hoạch điều chỉnh được duyệt).

b) Cơ cấu sử dụng đất:

- Trên cơ sở điều chỉnh ranh giới quy hoạch, cơ cấu quy hoạch sử dụng đất có một số điều chỉnh như sau:

- Điều chỉnh giảm diện tích lô đất bãi đỗ xe ký hiệu BGX5 - diện tích 0,306 ha xuống thành 0,301ha.

- Điều chỉnh giảm diện tích đất cây xanh ký hiệu CX4 - diện tích 0,2885ha xuống thành 0,2882ha.

- Điều chỉnh giảm diện tích đất giao thông từ 5,1544ha thành 5,1268ha.

Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

STT	Loại đất	Quy hoạch điều chỉnh lần 2		Quy hoạch điều chỉnh lần 3		Chênh lệch (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	**Đất ở**	**6,3319**	**36,07**	**6,3319**	**36,14**	0
1.1	Đất ở biệt thự (BT, NV)	0,8616	4,91	0,8616	4,92	0
1.2	Đất ở liền kề (LK)	4,2032	23,95	4,2032	23,99	0
1.3	Đất nhà ở xã hội	1,2671	7,22	1,2671	7,23	0
-	*Đất nhà ở thương mại (OTM)*	*0,2628*	*1,5*	*0,2628*	1,50	*0*
-	*Đất chung cư cao tầng (CT)*	*1,0043*	*5,72*	*1,0043*	5,73	*0*
2	**Đất công cộng**	**2,9582**	**16,85**	**2,9532**	**16,86**	**-0,005**
2.1	Đất dịch vụ thương mại (DV)	1,0532	6	1,0532	6,01	0
2.2	Đất trường học (cấp1) (TH)	0,5493	3,13	0,5493	3,14	0
2.3	Đất Nhà trẻ (NT)	0,2201	1,25	0,2201	1,26	0
2.4	Đất nhà truyền thống	-	-	-	-	-
2.5	Đất bãi đỗ xe (BGX)	1,0556	6,01	1,0506	6,00	-0,005
2.6	Đất nhà văn hóa (VH)	0,08	0,46	0,08	0,46	0
3	**Đất cây xanh mặt nước**	**3,1087**	**17,71**	**3,1084**	**17,74**	**-0,0003**
3.1	Đất cây xanh (CX)	2,8387	16,17	2,8384	16,20	-0,0003
3.2	Mặt nước (MN)	0,27	1,54	0,27	1,54	0
4	**Đất giao thông**	**5,1544**	**29,36**	**5,1268**	**29,26**	**-0,0276**
Tổng diện tích quy hoạch		**17,5532**	**100,0**	**17,5203**	**100,0**	**-0,0329**

b) Điều chỉnh Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt. Thực hiện điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo các nội dung điều chỉnh sử dụng đất nêu trên

(Nội dung chi tiết tại thuyết minh và bản vẽ Điều chỉnh quy hoạch kèm theo)

8. Quy định quản lý quy hoạch: Giữ nguyên theo hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.

Điều 2. Đề nghị Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đại An) và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch đảm bảo thời gian theo quy định; Tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch theo đúng các quy định hiện hành; Thực hiện điều chỉnh dự án (nếu có) và các nội dung khác liên quan đến triển khai dự án theo quy định.

Giao Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, giám sát thực hiện.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng các phòng, đơn vị: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Kinh tế; Văn hoá- Xã hội; Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường; Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đại An, Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư xây dựng Bảo Hoàng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Các Sở: Xây dựng, Tài Chính, Nông nghiệp và Môi trường (để b/c);
- Thường trực Đảng uỷ phường (để b/c);
- Lãnh đạo UBND Phường;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, XDNNMT (CTHN).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Văn Trung