

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG AN BIÊN**

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

Số: /UBND-KTHT&ĐT

An Biên, ngày tháng năm 2025

V/v tổ chức lập quy hoạch tổng  
mặt bằng Dự án khu nhà ở tại số  
91 Thiên Lôi, phường An Biên,  
thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 3202/VP-ĐC2 ngày 25/4/2025, theo đó, giao Ủy ban nhân dân quận Lê Chân chủ trì cùng Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng số 9 rà soát, tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu nhà ở tại số 91 Thiên Lôi theo quy định. UBND quận Lê Chân (cũ) đã có văn bản số 1733/UBND-KTHT&ĐT ngày 22/5/2025 đề nghị Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng chủ trì, có phương án và giao Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng số 9 (gọi tắt là Công ty) rà soát, lập hồ sơ quy hoạch dự án khu nhà ở tại số 91 Thiên Lôi, trình UBND quận thẩm định và phê duyệt theo quy định. Đến nay, Công ty không phối hợp, không có văn bản phản hồi về nội dung trên.

Ngày 20/6/2025, UBND quận Lê Chân có văn bản số 2142/UBND-KTHT&ĐT gửi Ủy ban nhân dân thành phố về việc lập hồ sơ và điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Dự án khu nhà ở tại số 91 Thiên Lôi, trong đó, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giao Sở Xây dựng chỉ đạo Viện Quy hoạch nghiên cứu, lập quy hoạch, trình UBND quận thẩm định, phê duyệt. Xét báo cáo và đề xuất của UBND quận Lê Chân, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Công văn số 5461/VP-QH ngày 26/6/2025 giao Sở Xây dựng chủ trì cùng các cơ quan, đơn vị liên quan nghiên cứu đề nghị UBND quận Lê Chân tại văn bản nêu trên, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

Tiếp theo, ngày 01/8/2025, Sở Xây dựng có Công văn số 5369/SXD-QHKT gửi UBND phường An Biên về việc lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án khu nhà ở tại số 91 Thiên Lôi đề nghị UBND phường An Biên tiếp tục làm việc với Công ty để thực hiện tổ chức lập quy hoạch chi tiết 1/500 dự án; trường hợp Công ty không phối hợp hoặc giải thể thì UBND phường An Biên tổ chức lập quy hoạch dự án và sử dụng nguồn kinh phí hỗ trợ hợp pháp theo quy định.

Ngày 18/9/2025, UBND phường An Biên tổ chức cuộc họp với đại diện các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường và Viện Quy hoạch về việc tổ

chức, lập quy hoạch tổng mặt bằng (điều chỉnh quy hoạch được duyệt tại CCQH-390) tại số 91 Thiên Lôi, phường An Biên.

Trên cơ sở tổng hợp quá trình thực hiện dự án, hoàn thiện, tiếp thu các ý kiến đóng góp từ cuộc họp, UBND phường An Biên báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố như sau:

1. Dự án khu nhà ở tại số 91 Thiên Lôi được Sở Xây dựng phê duyệt Chứng chỉ quy hoạch số 390/CCQH ngày 23/10/2003 với tổng diện tích nghiên cứu: 8.522,4m<sup>2</sup>, bao gồm: Đất xây dựng nhà ở: 6.455,1m<sup>2</sup> được chia thành 53 lô đất và đất trong phạm vi mở đường theo quy hoạch, tạm giao: 2.067,3m<sup>2</sup>. Sau khi trúng đấu giá và được bàn giao mặt bằng, Công ty không xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt mà chuyển nhượng đất cho các hộ dân tự xây dựng, dẫn đến tình trạng tự tách thửa đất, xây dựng nhà ở không đúng theo quy hoạch được duyệt, tự chuyển nhượng không theo quy định của pháp luật... Ngoài ra, có sự điều chỉnh của quy hoạch tỉ lệ 1/2000 quận Lê Chân được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 và Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 điều chỉnh hướng mở rộng đường Thiên Lôi, khu vực qua dự án từ 15,5m lên 25,0m làm ảnh hưởng đến quy hoạch được duyệt tại Chứng chỉ quy hoạch số 390. Vì vậy, việc tổ chức, lập quy hoạch tổng mặt bằng (điều chỉnh quy hoạch được duyệt – CCQH-390) dự án khu nhà ở số 91 Thiên Lôi là cần thiết nhằm từng bước tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với người mua nhà tại Dự án.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Nghị định 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 2024: “3. *Lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng đáp ứng đồng thời các điều kiện sau thì thực hiện việc lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:*

*a) Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu chung cư; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến được xác định theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 05 ha đối với các trường hợp còn lại;*

*b) Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc trong khu vực đã có quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu;*

*c) Do một chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoặc do cơ quan nhà nước được giao thực hiện lập quy hoạch tổng mặt bằng.”*

Khu đất thực hiện dự án tại số 91 Thiên Lôi có diện tích khoảng 0,85ha nên thực hiện việc lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng đồng thời với điều kiện tại điểm c khoản 3 Điều 10 Nghị định 178: *“Do một chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoặc do cơ quan nhà nước được giao thực hiện lập quy hoạch tổng mặt bằng”*.

2. Hiện trạng, khu nhà ở 91 Thiên Lôi có 104 công trình nhà ở (tầng 51 lô so với CCQH-390) với khoảng 325 người đang ăn ở, sinh hoạt khoảng từ năm 2005. Hầu hết, các công trình được xây dựng kiên cố và có diện tích thay đổi so với chứng chỉ quy hoạch, tầng cao công trình từ 01÷5 tầng. Tất cả các lô đều xây dựng không đúng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt tại CCQH-390. Trong khu nhà ở tổng diện tích đất trồng cây xanh là khoảng 20,0m<sup>2</sup> (diện tích đất cây xanh  $\approx$  0,06m<sup>2</sup>/người); Chiều dài dãy nhà liền kề tiếp giáp với phố Chợ Đôn và đường Thiên Lôi là khoảng 136m; tự điều chỉnh giảm diện tích lô 16, lô 50 (theo CCQH-390) làm ngõ đi hiện trạng và cổng vào Trạm y tế phường An Dương cũ.

Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD quy định: Dự án có quy mô dân số dưới 4000 người, chỉ tiêu cây xanh phải đảm bảo tối thiểu là 1m<sup>2</sup>/người; Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liền kề có 2 mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m.

Như vậy, quy hoạch tổng mặt bằng dự án khu nhà ở tại số 91 Thiên Lôi theo hướng hiện trạng sử dụng đất thực tế là chưa đảm bảo về tỷ lệ cây xanh, chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liền kề và kích thước trong lô đất quy hoạch xây dựng công trình nhà ở theo Quy chuẩn 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Việc cập nhật Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 làm điều chỉnh giảm diện tích khu nhà ở số 91 Thiên Lôi (06 lô, ký hiệu: 1,2,17,18,19,20) với CCQH-390 và quyết định trúng đấu giá của Công ty tại khu vực tiếp giáp đường Thiên Lôi (mở rộng đường Thiên Lôi từ 15,5m lên 25m). Ngoài ra, việc các lô đất xây dựng không tuân thủ quy hoạch được duyệt tại CCQH-390, theo hướng điều chỉnh tăng mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất dẫn đến việc điều chỉnh tăng giá trị sử dụng đất khu đất đã đấu giá.

### 3. Đề xuất của Ủy ban nhân dân phường An Biên:

Để công tác tổ chức lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng khu nhà ở tại số 91 Thiên Lôi được hoàn thiện, làm cơ sở để cấp GCNQSDĐ cho các hộ

dân sau hơn 22 năm kể từ Công ty trúng đấu giá; đáp ứng nhu cầu mong mỏi của người dân, góp phần giải quyết dứt điểm các dự án vướng mắc, tồn tại trên địa bàn phường, UBND phường An Biên kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố:

- Đồng ý chủ trương lập quy hoạch tổng mặt bằng dự án khu nhà ở tại số 91 Thiên Lôì theo định hướng quy hoạch phân khu quận Lê Chân tỉ lệ 1/2.000 (QĐ-1559) được duyệt và hiện trạng sử dụng đất thực tế.

- Giao nhiệm vụ thực hiện lập quy hoạch tổng mặt bằng dự án khu nhà ở 91 Thiên Lôì cho Ban Quản lý dự án khu vực Lê Chân để đảm bảo tính độc lập giữa việc lập, xem xét và chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng;

- Giao Viện Quy hoạch Hải Phòng là đơn vị tư vấn, phối hợp cùng cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện rà soát, lập quy hoạch tổng mặt bằng khu nhà ở tại số 91 Thiên Lôì, trình UBND phường An Biên chấp thuận theo quy định.

Ủy ban nhân dân phường An Biên kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố quan tâm, xem xét./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Xây dựng (để báo cáo);
- Sở NN và MT (để báo cáo);
- Viện Quy hoạch HP;
- CT, PCT TT UBND phường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT, P.T.T.Trang.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Thị Tịnh**