

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG AN BIÊN**

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

Số: 359 /UBND-KTHT&ĐT
V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt
bằng khu đất xây dựng Nhà văn hóa tổ
dân phố số 9, phường An Biên

An Biên, ngày 07 tháng 02 năm 2026

Kính gửi: Văn phòng HĐND & UBND phường

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 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 258/2025/NĐ-CP ngày 9/10/2025 về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước;

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; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP 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, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/06/2025 của Thủ tướng

Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040;

Căn cứ Văn bản số 834/SXD-QHKT ngày 23/1/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất xây dựng nhà văn hóa tổ dân phố số 9, phường An Biên, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Thông báo số 92-TB/ĐU ngày 06/02/2026 của Đảng ủy phường An Biên thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng khu đất xây dựng nhà văn hóa tổ dân phố số 9; Điều chỉnh cục bộ lô đất CX1 trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư A51 và Danh mục đề xuất công trình, dự án đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn phường An Biên;

Sau khi xem xét đề nghị của Văn phòng HĐND&UBND phường tại Tờ trình số 06/TTr-VP ngày 02/02/2026 về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng nhà văn hóa tổ dân phố số 9, phường An Biên, UBND phường An Biên chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng với các nội dung như sau:

1. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng

1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô

- Vị trí: thuộc địa bàn Tổ dân phố số 9, phường An Biên, Hải Phòng.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;
 - + Phía Nam giáp nhà thờ họ Nguyễn Công;
 - + Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng;
 - + Phía Tây giáp đình Niệm Nghĩa.
- Quy mô: khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng: 626,20m².

1.2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Tính chất: Là khu đất xây dựng nhà văn hóa tổ dân phố số 09.
- Chức năng: nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng dân cư.

1.3. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng:

1.3.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực lập quy hoạch gồm các loại đất: đất xây dựng công trình, đất cây xanh và đất sân đường nội bộ. Cụ thể:

- Bố trí đất xây dựng công trình nhà văn hóa cao 01 tầng với diện tích là 248,2m² chiếm tỷ lệ 39,63% diện tích nghiên cứu quy hoạch.

- Đất cây xanh tổng diện tích là 188,8m² chiếm tỷ lệ 30,15% diện tích nghiên cứu quy hoạch.

- Tổng diện tích đất sân, đường nội bộ có tổng diện tích khoảng 189,2m² chiếm tỷ lệ 30,22% diện tích nghiên cứu quy hoạch.

Tỷ lệ các loại đất và các chỉ tiêu sử dụng đất với từng loại đất cụ thể trong bảng thống kê sau:

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TẦNG CAO (TẦNG)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình		248,2		39,63
1	Công trình nhà văn hóa	1	248,2	1	
II	Đất cây xanh		188,8		30,15
	Cây xanh	2	188,8		
III	Đất sân, đường nội bộ		189,2		30,22
	Diện tích khu vực lập quy hoạch		626,2		100,0
Mật độ xây dựng thuần của khu vực lập quy hoạch : 39,63%					
Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần					
Tỷ lệ đất trồng cây xanh: 30,15%					

1.3.2. Nội dung tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ và đảm bảo cơ cấu, hoạt động của nhà văn hóa; bố trí vườn hoa, cây xanh, đường dạo, xây dựng mới công trình hoàn chỉnh cơ cấu của nhà văn hóa đáp ứng nhu cầu của cộng đồng khi tập trung.

- Kiến trúc: Hình thức kiến trúc công tình hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng sinh hoạt văn hóa và các công trình kiến trúc lân cận.

- Cảnh quan: cảnh quan mang định hướng của một nhà văn hóa hiện đại, mục tiêu phục vụ cộng đồng lên hàng đầu.

1.3.3. Nội dung quy hoạch kỹ thuật:

a. Quy hoạch giao thông

- Phía Đông Bắc giáp đường ngõ 380 Thiên Lôi, hiện trạng 3-4m, kết nối với tuyến đường Thiên Lôi.

b. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Căn cứ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040, khu vực nghiên cứu cốt nền $\geq +2,46$ m.

- Lựa chọn cao độ nền khu vực quy hoạch +2,46m (cao độ Lục địa).

c. Quy hoạch thoát nước mưa

- Phương án thoát nước mưa:

+ Thoát nước mưa riêng với nước thải.

+ Hướng thoát nước: Nước mặt được thu gom vào rãnh thoát nước có nắp đan, dẫn ra đường ngõ phía Đông Bắc sau đó kết nối với đường cống D600 dưới đường Thiên Lô, ra mương Tây Nam.

- Giải pháp thoát nước mưa:

+ Chọn hướng thoát theo hướng dốc của san nền và được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất.

+ Mạng lưới đường cống trong khu vực nghiên cứu: B300, D400.

d. Quy hoạch cấp nước

d.1. Cấp nước:

- Nguồn cấp: từ đường ống cấp nước $\Phi 200$ dưới đường Thiên Lô, lấy từ nhà máy nước An Dương.

- Kết nối từ hệ thống cấp nước hiện trạng bằng ống DN25.

d.2. Cấp nước chữa cháy (ngoài nhà):

- Nguồn cấp nước chữa cháy: Cấp nước chữa cháy cho dự án sử dụng nước chữa cháy hạ tầng chung của khu vực.

* Ghi chú: Đối với công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy bên trong được thiết kế tại các bước tiếp theo của dự án.

e. Quy hoạch cung cấp năng lượng (cấp điện)

e.1. Nguồn điện:

- Từ trạm biến áp Vĩnh Niệm 1, công suất 630KVA trên đường Thiên Lô.

e.2. Lưới điện:

- Lưới hạ áp: từ trạm biến áp Vĩnh Niệm 1 cấp nguồn đến các hộp phụ tải bằng các tuyến cáp ngầm.

- Đường cáp ngầm được đặt trực tiếp trong hào cáp, đoạn qua đường được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực và được chôn trực tiếp trong đất.

f. Quy hoạch chiếu sáng:

- Khu vực dự án đang sử dụng hệ thống chiếu sáng hiện trạng. Trong các giai đoạn thực hiện dự án sẽ tính toán và bổ sung thiết kế gắn với công trình.

g. Quy hoạch thoát nước thải xử lý chất thải rắn

g.1. Thoát nước thải:

* Giải pháp thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng.

- Bố trí 01 bể tự hoại ngầm có thể tích $03m^3$ để xử lý nước thải phát sinh.

+ Giai đoạn đầu: Nước thải sẽ được xử lý đảm bảo theo QCVN 14:2008/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, sau đó đầu nối vào đường cống thoát nước mưa D600 dưới đường Thiên Lôi.

+ Giai đoạn sau: Đầu nối với đường ống D300 dưới đường Thiên Lôi, dẫn về trạm xử lý Vĩnh Niệm.

* *Mạng lưới đường cống:*

- Cống thoát nước tự chảy có kích thước D200.

g.2 Xử lý chất thải rắn:

* *Quản lý chất thải rắn:*

- Phân loại CTR ngay từ nguồn phát thải thành vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hàng ngày). Bố trí điểm tập kết chất thải rắn (thùng rác) bên trong công trình để thuận tiện thu gom.

- Chất thải rắn sinh hoạt được vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung cấp thành phố.

h. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch được kết nối vào mạng viễn thông chung của phường An Biên, đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

2. Nhận xét, đánh giá:

2.1. Về sự phù hợp quy hoạch:

Theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 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, khu đất quy hoạch tổng mặt bằng được định hướng là lô đất văn hóa cấp đơn vị ở, ký hiệu O-94/8, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất là 2 lần, tầng cao tối đa 5 tầng.

Như vậy, vị trí, phạm vi và quy mô xây dựng nhà văn hóa là phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên.

2.2. Về quy chuẩn, tiêu chuẩn:

- Về các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng thuần của khu đất xây dựng nhà văn hóa tổ dân phố là 39,63% < 40%, đảm bảo mật độ xây dựng tối đa cho phép theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

+ Bố trí đất cây xanh, vườn hoa trong khu đất với diện tích là 188,8m² chiếm tỷ lệ 30,15% diện tích quy hoạch, đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh ≥ 30% trong công trình văn hóa theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD;

+ Hệ số sử dụng đất tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040.

- Về hạ tầng kỹ thuật: thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của dự án, đồng thời khớp nối với hiện trạng các công trình đã xây dựng và hệ thống hạ tầng khung tổng thể khu vực theo các đồ án quy hoạch cấp trên được duyệt.

3. Các nội dung khác:

- Văn phòng HĐND&UBND phường có trách nhiệm phối hợp với các phòng ban, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Quy hoạch tổng mặt bằng khu đất xây dựng nhà văn hóa tổ dân phố số 9 theo quy định; trong quá trình triển khai dự án có yêu cầu điều chỉnh, bổ sung quy hoạch có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình UBND phường xem xét, chấp thuận theo quy định; thực hiện đầy đủ các thủ tục về PCCC cho công trình; thực hiện các quy định về quản lý môi trường; đảm bảo các vấn đề về an toàn cho công trình và các công trình lân cận theo quy định.

- Quy hoạch tổng mặt bằng khu đất xây dựng nhà văn hóa tổ dân phố số 9, phường An Biên do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng lập được chấp thuận là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch. Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ đồ án về quy mô, phạm vi ranh giới, tỷ lệ, tọa độ của khu đất nằm trong khu vực có tính chất sử dụng là đất văn hóa theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

Ủy ban nhân dân phường An Biên chấp thuận đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng khu đất xây dựng nhà văn hóa tổ dân phố số 9, phường An Biên làm cơ sở để Chủ đầu tư triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND phường;
- Văn phòng HĐND&UBND;
- Phòng VH-XH;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT, P.T.T.Trang.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Tịnh