

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt 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 tại tổ 24,26,27 phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân (nay là phường An Biên, Hải Phòng)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG AN BIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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 đình 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 Quyết định số 79/QĐ – UBND ngày 14/01/2021 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư A51 tại tổ 24, 26, 27 phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;

Căn cứ Văn bản số 853/SXD-QHKT ngày 23/1/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về 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 tại tổ 24, 26, 27 phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân (nay là phường An Biên, 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;

Căn cứ Thông báo số 33/TB-UBND ngày 06/02/2026 về Kết luận của Chủ tịch Hội đồng thẩm định tại Hội đồng thẩm định đồ án 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 tại tổ 24,26,27 phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân (nay là phường An Biên, Hải Phòng);

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 09 /TTr-VP ngày 07/02/2026 của Văn phòng HĐND&UBND phường và Báo cáo thẩm định số 05/BC-KTHT&ĐT ngày 07/02/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc thẩm định quy hoạch 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 tại tổ 24,26,27 phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân (nay là phường An Biên, Hải Phòng).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch 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 tại tổ 24,26,27 phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân (nay là phường An Biên, Hải Phòng) với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Vị trí: tổ dân phố số 13, phường An Biên, thành phố Hải Phòng.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Đông Bắc giáp tuyến đường có lộ giới 30m;
 - + Phía Đông Nam, Nam giáp các tuyến đường có lộ giới 15m;
 - + Phía Tây Nam giáp tuyến đường lộ giới 13,5m;
 - + Phía Tây, Tây Bắc giáp khu đất trống.
- Quy mô khu vực lập điều chỉnh cục bộ: 3.766,05m².
- Thời hạn quy hoạch: đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

2.1. Quan điểm:

- Điều chỉnh trên cơ sở kế thừa định hướng chính của quy hoạch đã được phê duyệt; bảo đảm phù hợp với quy hoạch cấp trên, định hướng phát triển kinh tế – xã hội của địa phương và các quy hoạch ngành có liên quan.
- Gắn điều chỉnh quy hoạch với nhu cầu phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chỉnh trang đô thị và nâng cao chất lượng sống của người dân.
- Sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu, bảo đảm quốc phòng – an ninh và trật tự an toàn xã hội.
- Bảo đảm tính khả thi, đồng bộ giữa quy hoạch và nguồn lực thực hiện, phù hợp khả năng huy động vốn đầu tư.

2.2. Mục tiêu:

- Tạo cơ sở triển khai dự án đầu tư xây dựng Nhà văn hóa tổ dân phố 13 nhằm bổ sung cơ sở văn hóa, sinh hoạt cộng đồng cho người dân trên địa bàn.
- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cải thiện cảnh quan đô thị, bảo đảm môi trường sống và điều kiện sinh hoạt của người dân.
- Góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội, chỉnh trang đô thị và phát triển bền vững của địa phương.

3. Tính chất, chức năng

- Tính chất: vườn hoa, cây xanh kết hợp công trình văn hóa, thể dục thể thao sử dụng công cộng.
- Chức năng:

- + Là vườn hoa, cây xanh nhóm ở sử dụng công cộng.
- + Là nhà văn hóa kết hợp thể dục thể thao tổ dân phố 13, phường An Biên.

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

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

+ Chỉ tiêu sử dụng đất: Lô đất cây xanh – TĐTT ký hiệu CX1: Mật độ xây dựng tối đa: 5%; Tầng cao tối đa: 1 tầng; Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

+ Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

. Cao độ san nền: $\geq + 2,46\text{m}$ (cao độ Lục địa).

. Cấp điện: Chiều sáng sân đường: $1\text{W}/\text{m}^2$; Chiều sáng vườn hoa: $0,5\text{W}/\text{m}^2$.

. Cấp nước: Nước tưới vườn hoa: $3\text{ lít}/\text{m}^2/\text{ngày đêm}$; Nước rửa đường: $0,4\text{ lít}/\text{m}^2/\text{ngày đêm}$; Nước thất thoát rò rỉ: $15\%Q$

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Nội dung điều chỉnh cục bộ kiến trúc, cảnh quan

- Xây dựng công trình nhà văn hóa tổ dân phố, cao 1 tầng có diện tích xây dựng $169,10\text{m}^2$, phong cách kiến trúc truyền thống, công năng đa dạng, hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Cải tạo khu vực thảm cỏ cây xanh, đường dạo, bố trí thêm khu vực sân chơi, lắp đặt thiết bị thể dục – thể thao ngoài trời,...nhằm mục đích phục vụ nhu cầu văn hóa – xã hội, nâng cao đời sống người dân.

Bảng so sánh điều chỉnh quy hoạch

STT	Chức năng đất	Theo Quyết định số 79/QĐ- UBND ngày 14/01/2021 của UBND quận Lê Chân			Điều chỉnh kỳ này		
		Diện tích	MĐXD tối đa	Tầng cao	Diện tích	MĐXD tối đa	Tầng cao
		(m^2)	(%)	(tầng)	(m^2)	(%)	(tầng)
1	Đất cây xanh thể dục - thể thao (lô đất CX1 trong khu tái định cư A51)	3.766,05	5,0	1	3.766,05	5,0	-
1.1	- Đất xây dựng công trình (Nhà văn hóa)	-	-	1	169,10	-	1
1.2	- Công trình hạ tầng kỹ thuật (Tủ điện)	-	-	-	18,92	-	-
1.3	- Sân vườn đường dạo, thể dục thể thao	-	-	-	3.578,03	-	-

- Khoảng lùi công trình và công trình ngầm:

+ Công trình nhà văn hóa có tầng cao tối đa là 1 tầng, chiều cao tối đa 7m < 19m thì khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ là 0m , chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình bê tông tự hoại đặt ngầm.

- Thiết kế đô thị: Công trình nhà văn hóa: Chiều cao nền nhà tính từ vỉa hè: từ $0,3 \div 0,75\text{m}$; Chiều cao tầng 1: từ $3,9 \div 4,5\text{m}$.

5.2. Nội dung điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật.

- Bổ sung nội dung cấp nước, cấp điện chiếu sáng, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc thụ động cho khu vực điều chỉnh quy hoạch, cụ thể như sau:

a. Quy hoạch hệ thống công trình cấp nước

- Nguồn nước: Từ nhà máy nước An Dương.

- Mạng lưới đường ống:

+ Khu vực quy hoạch được cấp nước từ điểm đầu nối với tuyến ống cấp nước DN50 dưới đường giao thông phía Đông.

+ Quy hoạch ống cấp nước cho khu lập quy hoạch có kích thước DN25 đến DN40. Vật liệu ống là HDPE.

b. Quy hoạch cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng

* Cấp điện:

- Nguồn cấp điện: từ TBA TĐC A51 số 3, công suất hiện trạng 750kVA phía Đông dự án.

- Lưới điện (Lưới hạ áp 0,4kV):

+ Từ trạm biến áp, cấp nguồn đến các phụ tải bằng cáp ngầm 0,4kV-CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện từ $4 \times 10\text{mm}^2$ đến $4 \times 95\text{mm}^2$.

+ Lưới điện đi trong hào kỹ thuật dọc vỉa hè, đoạn qua đường giao thông được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực.

* Cấp điện chiếu sáng

- Nguồn cấp chiếu sáng: từ tủ điện chung dự án, thông qua tủ chiếu sáng.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Quy hoạch tuyến cáp chiếu sáng riêng. Sử dụng cáp ngầm 0,4kV-CU/XPLE/PVC, tiết diện $4 \times 10\text{mm}^2$.

+ Cáp điện chiếu sáng được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn trực tiếp trong đất, cách cốt san nền 0,7m.

+ Tuyến cáp ngầm được đặt hào cáp.

- Giải pháp chiếu sáng:

+ Điều khiển chiếu sáng trong khu vực quy hoạch bằng hệ thống tự động theo thời gian.

+ Chiều sáng vườn hoa, công viên, đường dạo: Sử dụng cột đèn trang trí 3 bóng, khoảng cách giữa 2 cột từ 20m đến 30m; kết hợp đèn cao áp cần đơn.

+ Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường; Công suất 80w/đèn; Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I.

c. Quy hoạch hệ thống công trình thoát nước thải.

- Giải pháp thoát nước thải

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng và tự chảy.

+ Bố trí 01 bể tự hoại, kích thước 03m³ đặt ngầm để xử lý nước thải cho nhà văn hóa. Nước thải được xử lý đảm bảo theo QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

+ Quy hoạch đường ống thu gom nước thải kích thước từ HDPE-D200;

- Hướng thoát nước

+ Giai đoạn đầu: đầu nối vào công thoát nước mưa dưới tuyến đường phía Đông Bắc.

+ Giai đoạn sau: đầu nối vào đường ống thoát nước thải D400 dưới đường phía Đông Bắc (theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư A51).

d. Quản lý chất thải rắn

+ Chất thải rắn được phân loại ngay từ nguồn phát sinh thành: Chất thải rắn hữu cơ và chất thải rắn vô cơ.

+ Bố trí các thùng lưu chứa chất thải rắn có ngăn phân loại, có nắp đậy, đặt trên các đường dạo, đảm bảo khoảng cách giữa 2 vị trí $\leq 100m$.

+ Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của Thành phố để xử lý.

e. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Số thuê bao cần cung cấp 01 thuê bao cố định.

- Giải pháp thiết kế: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đầu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn phường An Biên.

f. Các nội dung hạ tầng kỹ thuật cơ bản khác: giữ nguyên theo Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 14/01/2021 của UBND quận Lê Chân về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư A51 tại tổ 24, 26, 27 phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân.

5.3. Các nội dung và chỉ tiêu quy hoạch khác

Các nội dung không được nhắc đến trong điều chỉnh kỳ này giữ nguyên theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư A51 tại tổ

24,26,27 phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân của UBND quận Lê Chân và các văn bản pháp lý, quy chuẩn, quy phạm liên quan hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Văn phòng HĐND&UBND có trách nhiệm phối hợp với các phòng ban, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai 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 tại tổ 24,26,27 phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân (nay là phường An Biên, Hải Phòng) 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; số hóa hồ sơ điện tử quy hoạch theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

- 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 tại tổ 24,26,27 phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng lập được phê duyệt 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 cây xanh thể dục thể thao theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Trưởng phòng Văn hóa – Xã hội; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường và Thủ trưởng các ngành, cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như điều 3;
- Thường trực Đảng ủy (để b/c);
- CT, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT, P.T.T.Trang.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Tịnh