

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
quận Lê Chân đến năm 2040 tại các lô đất O-52/1, O-24/1, một phần
lô đất O-24/3 và lô đất O-55/6**

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 Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Văn bản hợp nhất số 33/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội ngày 13/3/2026;

Căn cứ Nghị quyết số 261/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt tạo sự đột phá cho công tác bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe nhân dân.

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;

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 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành 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 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 Thông báo số 148/TB-VP ngày 13/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Văn Quân tại cuộc họp nghe báo cáo về việc đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa tại phường An Biên, Bệnh viện và Trung tâm chăm sóc sức khỏe người cao tuổi tại phường Kiến An, Bệnh viện U bướu tại phường Thạch Khôi;

Căn cứ Văn bản số 8857/SXD-PTĐT ngày 04/8/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 tại các lô đất O-52/1, O-24/1, một phần lô đất O-24/3 và lô đất O-55/6; Văn bản số 8625/SYT-KHTC ngày 04/8/2026 của Sở Y tế về việc tham gia ý kiến về Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 tại các lô đất O-52/1, O-24/1, một phần lô đất O-24/3 và lô đất O-55/6;

Căn cứ Thông báo số 166-TB/ĐU ngày 06/08/2026 của Đảng ủy phường An Biên thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 tại các lô đất O-52/1, O-24/1, một phần lô đất O-24/3 và lô đất O-55/6;

Căn cứ Thông báo số 1170/TB-UBND ngày 06/08/2026 về Kết luận của Chủ tịch Hội đồng thẩm định tại Hội đồng thẩm định đồ án Điều chỉnh cục bộ

quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 tại các lô đất O-52/1, O-24/1, một phần lô đất O-24/3 và lô đất O-55/6;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 117 /TTr-QLDA ngày 06/08/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường và Báo cáo thẩm định số 06/BC-XDMT ngày 06/08/2026 của phòng Xây dựng và Môi trường về việc thẩm định quy hoạch Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 tại các lô đất O-52/1, O-24/1, một phần lô đất O-24/3 và lô đất O-55/6.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 tại các lô đất O-52/1, O-24/1, một phần lô đất O-24/3 và lô đất O-55/6 tại phường An Biên, thành phố Hải Phòng với những nội dung chủ yếu như sau:

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

- Vị trí: thuộc địa bàn phường An Biên, thành phố Hải Phòng.
- Phạm vi ranh giới: Căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025, khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc các ô phố O-52, O-24 và O-55. Phạm vi ranh giới khu vực điều chỉnh cục bộ như sau:

+ Vị trí 1: Lô đất O-52/1: Phía Tây Bắc giáp đường Trần Nguyên Hãn; Các phía còn lại giáp khu dân cư hiện trạng.

+ Vị trí 2: Lô đất O-24/1 và một phần lô đất O-24/3: Phía Nam giáp đường Tôn Đức Thắng; Phía Tây giáp ngõ 128 Tôn Đức Thắng; Các phía còn lại giáp khu dân cư hiện trạng.

+ Vị trí 3: Lô đất O-55/6: Phía Đông Bắc giáp đường Vũ Chí Thắng và đường Tây Nam; Phía còn lại giáp đường nội bộ khu dân cư và khu dân cư hiện trạng.

- Quy mô: Tổng quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch là 2,39 ha, bao gồm:

+ Vị trí 1: Lô đất O-52/1: 1,26 ha.

+ Vị trí 2: Lô đất O-24/1 và một phần lô đất O-24/3: 0,60 ha.

+ Vị trí 3: Lô đất O-55/6: 0,53 ha.

- Thời hạn lập quy hoạch: đến năm 2040.

2. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Nâng cao chất lượng dịch vụ chăm sóc sức khỏe, đáp ứng nhu cầu khám, chữa bệnh của người dân trong khu vực và góp phần giảm tải cho hệ thống y tế của thành phố.

- Thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, làm cơ sở triển khai các bước chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án.
- 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 các mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thúc đẩy chỉnh trang đô thị và phát triển bền vững của địa phương.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

3.1. Điều chỉnh chức năng sử dụng đất quy hoạch:

Căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được phê duyệt, phương án điều chỉnh cục bộ kỳ này cụ thể như sau:

- Tại vị trí 1: Điều chỉnh lô đất bãi đỗ xe, kí hiệu O-52/1 (mã P), diện tích khoảng 1,26 ha, cao tối đa 4 tầng thành đất y tế cấp đô thị kí hiệu O-52/1 (mã YTDT) cao tối đa 25 tầng.
- Tại vị trí 2: Điều chỉnh lô đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở, kí hiệu O-24/1 (mã CXO), diện tích khoảng 0,48 ha, tầng cao tối đa là 1 tầng và một phần lô đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang, kí hiệu O-24/3 (mã OHT), có diện tích khoảng 0,12 ha, tầng cao tối đa là 7 tầng thành đất dịch vụ, thương mại cấp đô thị (kết hợp bãi đỗ xe cao tầng), kí hiệu O-24/1 (mã DVDT), có diện tích khoảng 0,60 ha, tầng cao tối đa là 15 tầng.
- Tại vị trí 3: Điều chỉnh lô đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở, kí hiệu O-55/6 (mã CXO), diện tích khoảng 0,53 ha, tầng cao tối đa là 1 tầng thành đất bãi đỗ xe, kí hiệu O-55/6 (mã P) có tầng cao tối đa là 5 tầng.

Ghi chú:

- *Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi công trình các lô đất được cụ thể trong quá trình triển khai thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan hiện hành.*

- *Tầng hầm tối đa quy định cho lô đất đảm bảo tuân thủ theo nội dung quy định chung của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 được phê duyệt.*

Bảng thống kê các chỉ tiêu đã được phê duyệt và điều chỉnh kỳ này

Theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025 của UBND thành phố						Theo phương án điều chỉnh cục bộ kỳ này					
Stt	Ký hiệu	Mã	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối thiểu -tối đa (tầng)	Stt	Ký hiệu	Mã	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối thiểu -tối đa (tầng)
A	Vị trí 1: Khu vực điều chỉnh lô đất O-52/1			1,26		A	Vị trí 1: Khu vực điều chỉnh lô đất O-52/1			1,26	
1	O-52/1	P	Đất bãi đỗ xe	1,26	1-4	1	O-52/1	YTDT	Đất y tế cấp đô thị	1,26	1-25

Theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025 của UBND thành phố						Theo phương án điều chỉnh cục bộ kỳ này					
Stt	Ký hiệu	Mã	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối thiểu -tối đa (tầng)	Stt	Ký hiệu	Mã	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối thiểu -tối đa (tầng)
B	Vị trí 2: Khu vực điều chỉnh lô đất O-24/1 và một phần lô đất O-24/3			0,6		B	Vị trí 2: Khu vực điều chỉnh lô đất O-24/1 và một phần lô đất O-24/3			0,6	
1	O-24/1	CXO	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	0,48	1-1	1	O-24/1	DVDT	Đất dịch vụ, thương mại cấp đô thị (kết hợp bãi đỗ xe cao tầng)	0,60	1-15
2	Một phần O-24/3	OHT	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang	0,12	1-7						
C	Vị trí 3: Khu vực điều chỉnh lô đất O-55/6			0,53		C	Vị trí 3: Khu vực điều chỉnh lô đất O-55/6			0,53	
1	O-55/6	CXO	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	0,53	1-1	1	O-55/6	P	Đất bãi đỗ xe	0,53	1-5
Tổng diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch				2,39		Tổng diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch				2,39	
Tầng hầm tối đa quy định cho lô đất sau khi điều chỉnh chức năng sử dụng đất phải tuân thủ theo nội dung quy định chung của Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 được phê duyệt.											

Bảng thống kê các chỉ tiêu ô phố O-52 đã được phê duyệt và điều chỉnh kỳ này

Các chỉ tiêu sử dụng đất	Theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025 của UBND thành phố	Theo phương án điều chỉnh cục bộ kỳ này
Diện tích (ha)	8,19	8,19
Mật độ xây dựng tối đa (%)	80	70
Tầng cao tối thiểu – tối đa (tầng)	1-7	1-25
Hệ số sử dụng đất (lần)	5,6	7,0
Dân số (người)	2.265	2.265

3.2. Các nội dung về hạ tầng kỹ thuật:

- Các nội dung về hạ tầng kỹ thuật tại khu vực điều chỉnh được tính toán cụ thể trong quá trình thực hiện dự án tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan hiện hành; đảm bảo không làm quá tải lên hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nguyễn Thị Tịnh