

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG AE

BÁO CÁO

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
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG AN BIÊN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

HẢI PHÒNG, NĂM 2026

BÁO CÁO

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

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG AN BIÊN

Kèm theo quyết định số: 1518/QĐ-UBND ngày: 07/8/2026



CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Linh

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

PHÒNG XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG

Kèm theo báo cáo thẩm định số: 06/BC-XDM.T. ngày: 06/8/2026



TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Đức Toàn

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG PHƯỜNG AN BIÊN



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Khắc Dũng

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT
KẾ VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG AE



GIÁM ĐỐC

ThS.KS. Tô Đức Quân

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU	2
1.1. Sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch	2
1.2. Căn cứ pháp lý.....	3
1.3. Mục tiêu.....	5
II. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG.....	5
2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô	5
2.2. Đánh giá hiện trạng	8
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	9
3.1. Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch	9
3.2. Các nội dung về hạ tầng kỹ thuật:	10
3.3. Các nội dung khác	11
IV. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP SAU ĐIỀU CHỈNH	11
4.1. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội sau điều chỉnh.....	11
4.2. Đánh giá chỉ tiêu đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	12
4.3. Đánh giá tác động đến triển khai thực hiện quy hoạch đã duyệt	12
4.4. Đề xuất biện pháp khắc phục	14
4.5. Lộ trình, tiến độ thực hiện	14
V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	14

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Phường An Biên thuộc khu vực nội đô lịch sử của thành phố Hải Phòng (cũ) là địa bàn tập trung dân cư đông đúc và có mật độ dân số cao. Hiện trạng, các công trình y tế cấp đô thị trên địa bàn phường có bệnh viện Mắt Hải Phòng, bệnh viện Vinmec (hiện trạng xây dựng 1,52ha/3,73ha đất được cấp), bệnh viện Green, trung tâm y tế - cơ sở 2 tại 150 Lam Sơn và 01 trung tâm kiểm nghiệm thực phẩm với tổng diện tích khoảng 3,22ha chưa đáp ứng được nhu cầu khám, chữa bệnh ngày càng lớn của nhân dân, đặc biệt là nhu cầu khám chữa bệnh đa khoa, chuyên sâu và khám chữa bệnh chất lượng cao. Việc người dân trên địa bàn phường phải di chuyển đến các cơ sở y tế xa nơi cư trú gây quá tải cho các bệnh viện tuyến trên, bệnh viện đa chất lượng cao như bệnh viện Việt Tiệp và bệnh viện Đa khoa quốc tế, đồng thời phát sinh khó khăn trong tiếp cận dịch vụ y tế kịp thời.

Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Công văn số 13585/VP-XDCT ngày 23/12/2025 về việc rà soát đề xuất nghiên cứu đầu tư xây dựng bệnh viện, trung tâm chăm sóc người cao tuổi trên địa bàn thành phố Hải Phòng của Tổng Công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam. Ngày 29/12/2025, Sở Tài chính có Văn bản số 10615/STC-QLĐTNNNS về việc đầu tư xây dựng bệnh viện đa khoa; bệnh viện và trung tâm chăm sóc sức khỏe người cao tuổi; bệnh viện U bướu trên địa bàn thành phố. Thông báo số 148/TB-VP ngày 13/4/2026 của UBND thành phố 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. Thực hiện các chỉ đạo trên, UBND phường An Biên đã thực hiện việc rà soát đề xuất nghiên cứu đầu tư xây dựng bệnh viện đa khoa trên địa bàn phường An Biên của Tổng Công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam. Tuy nhiên theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040, vị trí khu vực đề xuất bệnh viện được xác định là đất bãi đỗ xe với tầng cao tối đa 4 tầng.

Theo khoản 5 điều 45 về điều kiện điều chỉnh quy hoạch tại luật quy hoạch đô thị và nông thôn có nội dung : “phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu đất quy hoạch,.... đảm bảo không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch”, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phù hợp với các điều kiện trên.

Do đó việc 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 nhằm phục vụ hạ tầng y tế nâng cao cho người dân là cần thiết và cấp bách để triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

1.2. Căn cứ pháp lý

a. Nghị quyết của Bộ Chính trị

Nghị quyết 45-NQ/TW ngày 24/1/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

b. Các Luật do Quốc hội ban hành

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025QH15 ngày 11/12/2025);

Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng.

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.

c. Các Nghị định, Thông tư

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ/CP ngày 22/1/2026); Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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;

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 (được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025); số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây Dựng, Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các Thông tư khác có liên quan.

d. Các Quyết định, Văn bản của Chính phủ, các Bộ ban ngành

Các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Quyết định số 323/QĐ- TTg ngày 30/3/2023 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 5455/QĐ-TTg 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;

e. Các Nghị quyết, Quyết định, Văn bản của UBND thành phố

Các Nghị quyết của Thành ủy; Hội đồng nhân dân Thành phố; Ủy ban nhân dân Thành phố;

Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040;

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;

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.

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;

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;

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;

Biên bản tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về 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.

Các Quyết định phê duyệt quy hoạch các khu tiếp giáp với khu vực Dự án.

f. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ

Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng;

Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch ngành được duyệt;

Các nguồn số liệu do Chủ đầu tư cung cấp.

1.3. Mục tiêu

- 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.

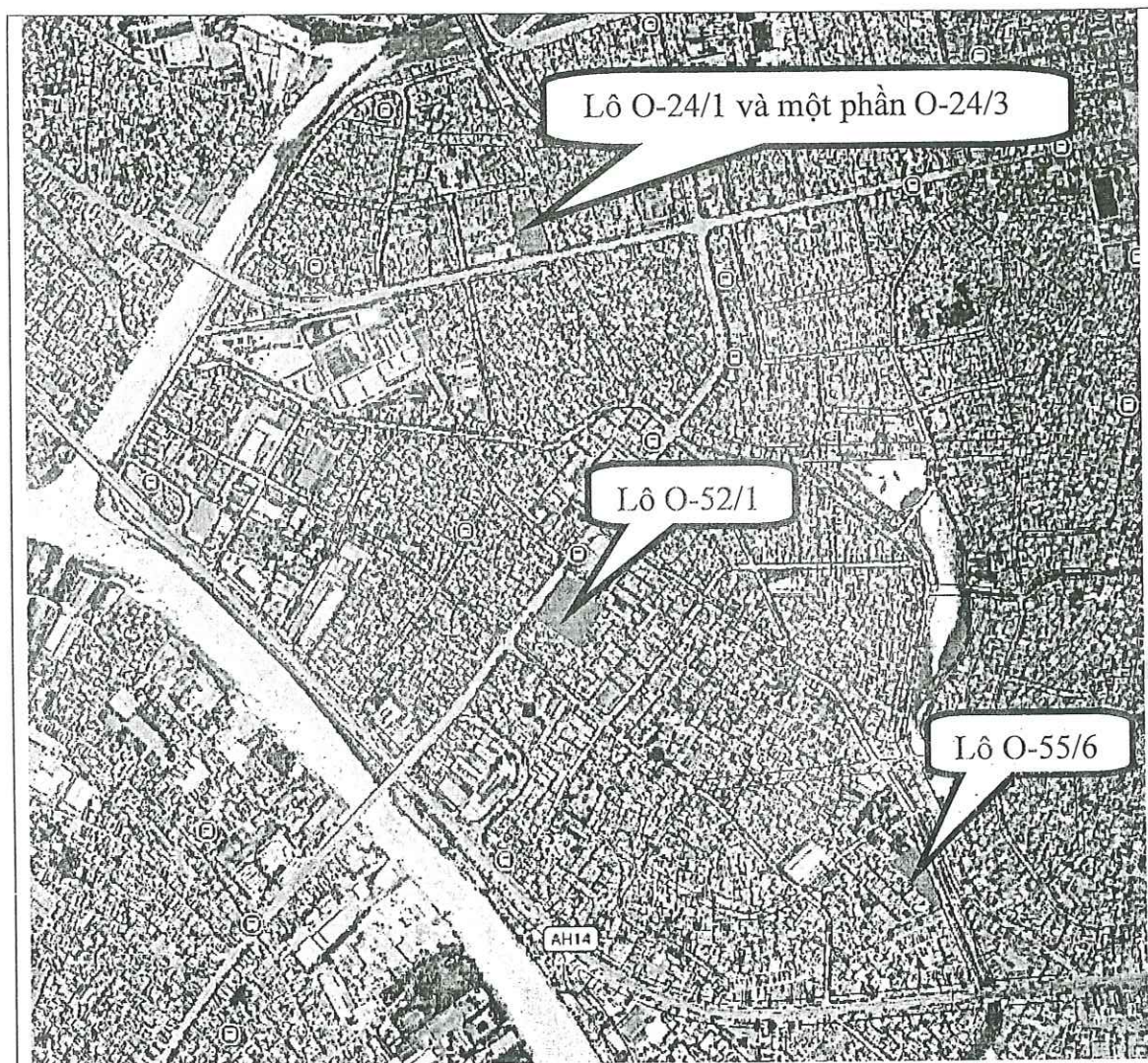
- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cải thiện cảnh quan đô thị, bảo đảm môi trường sống và điều kiện sinh hoạt của người dân.

- 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.

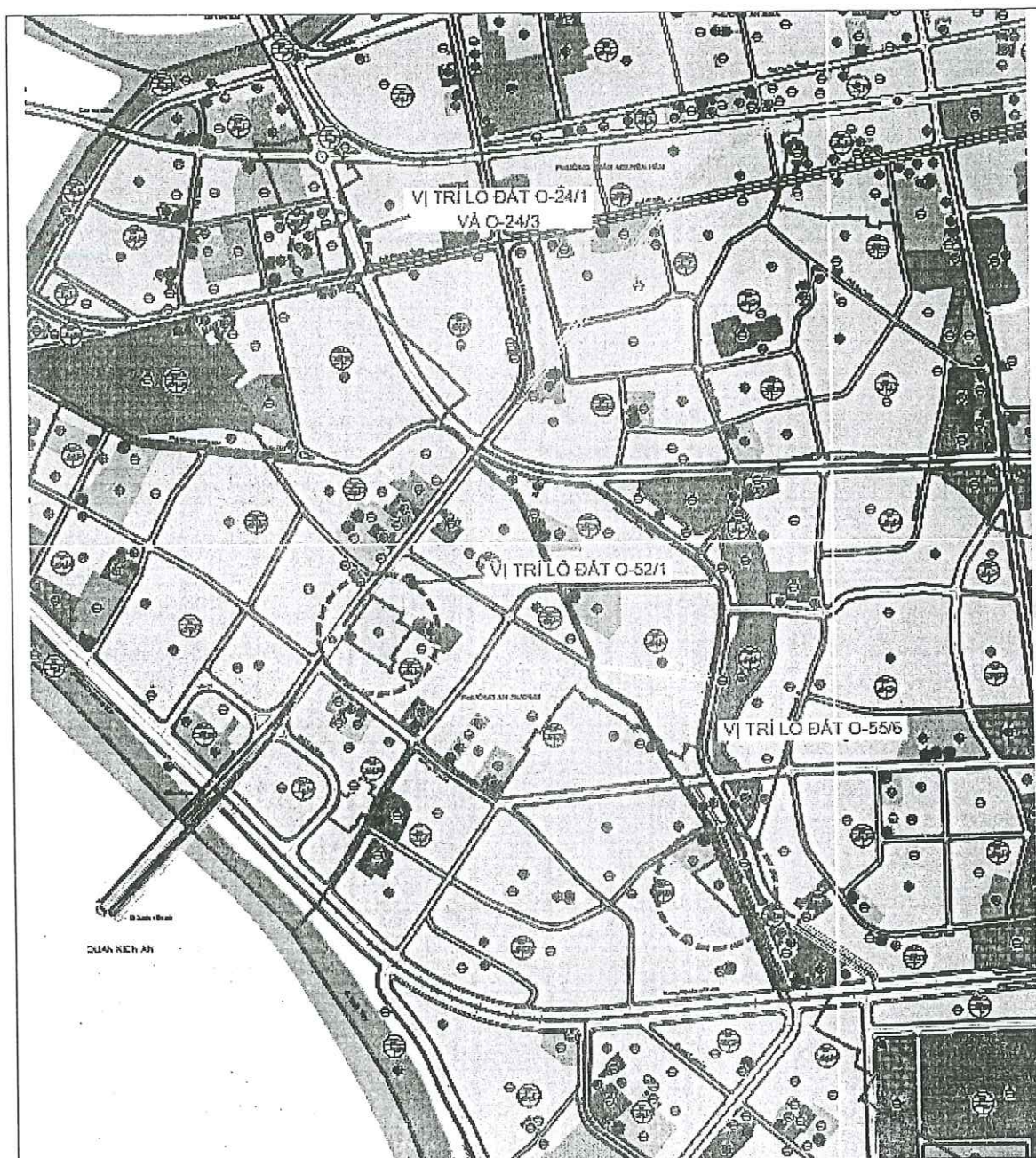
II. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô

- Vị trí: thuộc địa bàn phường An Biên, thành phố Hải Phòng.



Sơ đồ vị trí các khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong địa giới hành chính phường An Biên trên bản đồ vệ tinh



Sơ đồ vị trí các khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040

- 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 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.

2.2. Đánh giá hiện trạng

a. Lô đất O-52/1

- Hiện trạng sử dụng đất: là đất dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu tái định cư và bãi đỗ xe phục vụ chỉnh trang đô thị.
- Hiện trạng kiến trúc công trình: dự án đã giải phóng mặt bằng xong, hiện trạng là khu đất trống.

b. Lô đất O-24/1 và một phần lô đất O-24/3

- Hiện trạng sử dụng đất: là đất ở hiện trạng
- Hiện trạng kiến trúc công trình: công trình nhà ở chung cư thấp tầng cấp độ D là lô 4, lô 5, lô 6 An Dương, một số nhà giáp chung cư và tuyến đường Tôn Đức Thắng.

c. Lô đất O-55/6

- Hiện trạng sử dụng đất: đất ở hiện trạng và đất vườn
- Hiện trạng kiến trúc công trình: công trình cao 1-4 tầng, chủ yếu là nhà dân hiện trạng.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

3.1. Điều chỉnh 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 lập quy hoạch chi tiết (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng) đảm bảo tuân thủ theo QCVN.01: 2021/BXD.

- 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
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	

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	Stt	Ký hiệu	Mã	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối thiểu
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 ĐIỀU CHỈNH CHỈ TIÊU Ô PHỐ		
	Theo quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025	Theo phương án điều chỉnh cục bộ kì này
KÍ HIỆU Ô PHỐ	O-52	O-52
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
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.

3.3. Các nội dung khác

- Giữ nguyên theo đồ án 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.

IV. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP SAU ĐIỀU CHỈNH

4.1. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội sau điều chỉnh

a. Về sự phù hợp quy hoạch:

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, các khu vực điều chỉnh cục bộ được xác định chức năng sử dụng đất là đất đơn vị ở. Như vậy, việc điều chỉnh cục bộ các khu vực từ đất bãi đỗ xe; đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở và đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang sang chức năng đất y tế cấp đô thị; đất dịch vụ, thương mại cấp đô thị (kết hợp bãi đỗ xe cao tầng) là cơ bản phù hợp với quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; các nội dung điều chỉnh sẽ được rà soát, cập nhật trong quá trình lập Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075 đang thực hiện theo quy định.

Đồng thời, việc bổ sung quỹ đất y tế để xây dựng bệnh viện đa khoa là phù hợp với chủ trương của Đảng, Nhà nước về tăng cường năng lực hệ thống y tế và các cơ chế, chính sách đặc thù trong lĩnh vực bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe nhân dân theo Nghị quyết số 261/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội.

b. Tính liên tục, đồng bộ của đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế-xã hội sau điều chỉnh:

- Về việc điều chỉnh chức năng đất bãi đỗ xe tại khu vực Bến xe Niệm Nghĩa cũ thành đất y tế đô thị để xây dựng bệnh viện đa khoa; đồng thời nghiên cứu bố trí chức năng bãi đỗ xe cao tầng tại các khu vực khác nhằm duy trì và bảo đảm năng lực phục vụ giao thông tĩnh trên địa bàn phường. Phương án điều chỉnh không làm gián đoạn mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm phân bố hợp lý các công trình giao thông tĩnh trên địa bàn phường. Việc điều chỉnh bảo đảm tính kế thừa, liên tục và đồng bộ giữa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và định hướng triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn.

- Về hiệu quả kinh tế – xã hội: Việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất đã bổ sung quỹ đất phát triển công trình y tế đô thị, góp phần nâng cao khả năng tiếp

cận dịch vụ khám bệnh, chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe cho người dân phường An Biên cũng như thành phố Hải Phòng. Đồng thời, việc bố trí các bãi đỗ xe cao tầng giúp nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu đỗ xe ngày càng tăng tại khu vực nội đô, giảm áp lực đỗ xe trên các tuyến đường, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý đô thị và cải thiện trật tự giao thông. Nội dung điều chỉnh góp phần khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị, nâng cao giá trị sử dụng đất, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và tạo điều kiện thu hút các nguồn lực đầu tư phục vụ phát triển đô thị.

4.2. Đánh giá chỉ tiêu đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:
- + Diện tích đất y tế cấp đô thị tăng thêm 1,26 ha.
- + Diện tích đất dịch vụ, thương mại cấp đô thị (kết hợp bãi đỗ xe cao tầng) tăng thêm 0,6 ha
- + Tổng diện tích sàn bãi đỗ xe sau điều chỉnh đảm bảo năng lực phục vụ giao thông tĩnh của khu vực được duy trì, bảo đảm tương đương hoặc cao hơn phương án quy hoạch đã được phê duyệt.
- + Diện tích cây xanh sử dụng công cộng giảm khoảng 1,01 ha. Phần diện tích cây xanh thiếu hụt của quy hoạch phân khu quận Lê Chân sẽ được rà soát, cân đối và bổ sung trong quá trình lập quy hoạch phân khu tương ứng sau khi quy hoạch chung thành phố được phê duyệt. Việc lựa chọn vị trí quỹ đất thay thế sẽ được xem xét trên cơ sở phù hợp với quy hoạch cấp trên, hiện trạng sử dụng đất, nhu cầu dân cư, khả năng tiếp cận, bán kính phục vụ, điều kiện đầu tư và khả năng quản lý, khai thác sau khi hình thành, bảo đảm quỹ đất bổ sung thực sự tạo lập được không gian xanh, không gian công cộng phục vụ cộng đồng dân cư.
- + Chỉ tiêu tầng hầm thực hiện theo Quy hoạch phân khu quận Lê Chân được phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025.
- + Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu kỹ thuật khác sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng), bảo đảm tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

4.3. Đánh giá tác động đến triển khai thực hiện quy hoạch đã duyệt

Các khu vực điều chỉnh cục bộ được xem xét, đánh giá các tác động như sau:

- *Tác động đến định hướng phát triển không gian*
- + Điều chỉnh khu vực lô đất bãi đỗ xe, kí hiệu O-52/1 (mã P), tăng cao tối đa 4 tầng thành lô đất y tế cấp đô thị kí hiệu O-52/1 (mã YTDT) có tầng cao tối đa 25 tầng đã góp phần hình thành công trình điểm nhấn kiến trúc trên tuyến đường

trung tâm đô thị Trần Nguyên Hãn, nâng cao và hoàn thiện không gian cảnh quan tuyến đường

- Tác động đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật

+ Về giao thông: Năng lực phục vụ đỗ xe của khu vực tiếp tục được bảo đảm thông qua phương án bố trí bãi đỗ xe thay thế; hệ thống giao thông đối ngoại và giao thông nội bộ đáp ứng yêu cầu khai thác, sử dụng sau điều chỉnh.

+ Về cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông: Nhu cầu hạ tầng kỹ thuật phát sinh sẽ được tính toán, bổ sung cụ thể trong các bước quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư.

+ Về môi trường và thoát nước mưa: Các giải pháp kỹ thuật sẽ được nghiên cứu, tính toán theo quy chuẩn kỹ thuật hiện hành nhằm bảo đảm khả năng tiêu thoát nước và bảo vệ môi trường đô thị.

Kết luận: Tác động có giải pháp khắc phục, bổ sung phù hợp.

- Tác động đến hệ thống hạ tầng xã hội

+ Việc điều chỉnh cục bộ đất bãi đỗ xe thành đất y tế cấp đô thị tăng chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, cụ thể là đất y tế, phù hợp với đường lối, định hướng chung của nhà nước, đưa chất lượng sống của người dân đi lên.

- Tác động đến quỹ đất và chỉ tiêu sử dụng đất

+ Quy mô đất điều chỉnh cơ bản phù hợp với quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt ngày 30/3/2023, điều chỉnh quy hoạch thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 được phê duyệt tại quyết định số 5455/QĐ-TTg ngày 31/12/2025 và tình hình thực tế sáp nhập đơn vị hành chính, vì vậy không tác động đến quỹ đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo định hướng của thành phố.

- Tác động đến công tác quản lý và tính khả thi đầu tư

+ Nội dung điều chỉnh đáp ứng nhu cầu thực tiễn về phát triển hạ tầng y tế và giao thông tỉnh tại khu vực. Các chức năng sử dụng đất sau điều chỉnh có khả năng triển khai đầu tư cao, phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển đô thị của địa phương.

+ Phường An Biên là phường nội đô với tài nguyên đất hạn chế, dân cư tập trung đông, nhu cầu sử dụng chỗ đỗ xe cao, việc định hướng phát triển các bãi đỗ xe cao tầng góp phần chỉnh trang, trật tự cho các tuyến phố, giảm bớt gánh nặng quản lý đối với các cơ quan chức năng.

- Tác động đến người dân và cộng đồng

+ Nâng cao chất lượng khám chữa bệnh cũng như chăm sóc sức khỏe của cộng đồng.

+ Đảm bảo quyền tiếp cận hạ tầng và môi trường sống không bị suy giảm.

+ Việc bổ sung công trình y tế và các công trình công cộng, bãi đỗ xe góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ đô thị, cải thiện điều kiện sống của người dân, đồng thời bảo đảm khả năng tiếp cận các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của cộng đồng dân cư trong khu vực. Điều chỉnh sẽ góp phần khai thác sử dụng hiệu quả quỹ đất, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao chất lượng sống cho người dân trong khu vực.

4.4. Đề xuất biện pháp khắc phục

- Việc thực hiện điều chỉnh cục bộ phải tuân thủ định hướng phát triển không gian và quy hoạch chung của thành phố; bảo đảm nguyên tắc phát triển bền vững, dài hạn, phù hợp yêu cầu và xu thế phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong từng giai đoạn.

- Các giải pháp triển khai sau điều chỉnh cần được rà soát để bảo đảm tính đồng bộ hạ tầng, không gây tác động xấu đến môi trường, cảnh quan và không làm phát sinh mâu thuẫn với các dự án lân cận.

- Rà soát, bổ sung quỹ đất cây xanh công cộng thay thế nhằm bảo đảm các chỉ tiêu cây xanh đô thị theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và định hướng phát triển đô thị bền vững.

4.5. Lộ trình, tiến độ thực hiện

a. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch - trình duyệt: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phường An Biên

- Cơ quan thẩm định: Phòng Xây dựng và Môi trường phường An Biên

- Cơ quan tham gia ý kiến: Sở Xây dựng Hải Phòng và các Sở ngành liên quan.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân phường An Biên

b. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.

- Công bố, công khai đồ án: Trong thời gian 15 ngày sau phê duyệt.

- Cập nhật đồ án vào hệ thống GIS, cơ sở dữ liệu quy hoạch: theo quy định hiện hành.

- Lập dự án, triển khai các hạng mục công việc tiếp theo: Theo tiến độ cụ thể.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

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 đã được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu tài liệu, số liệu thu thập và đánh giá chi tiết những yếu tố liên quan. Quy hoạch được phê duyệt sẽ làm cơ sở để triển khai các

bước tiếp theo theo đúng quy định của pháp luật.

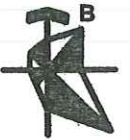
Kính đề nghị Phòng Xây dựng và Môi trường phường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân phường phê duyệt theo quy định./.

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 QUẬN LÊ CHÂN ĐẾN NĂM 2040 TẠI
 LÔ ĐẤT O-52/1, O-24/1, MỘT PHẦN LÔ ĐẤT O-24/3 VÀ LÔ ĐẤT O-55/6
 VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ



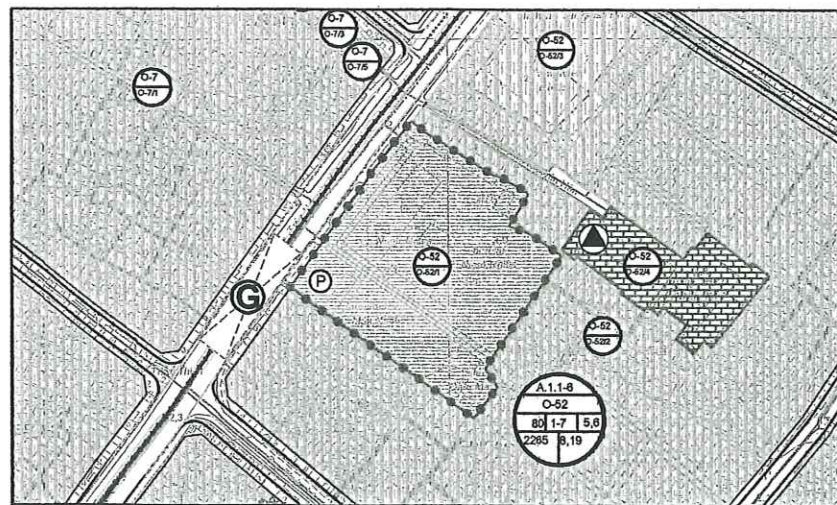
- KÝ HIỆU:**
- Hệ thống Quy hoạch**
- ĐẤT NHÓM NHÀ Ở
 - ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ
 - ĐẤT Y TẾ ĐƠN VỊ Ở
 - ĐẤT Y TẾ CẤP ĐÔ THỊ
 - ĐẤT VĂN HÓA
 - ĐẤT TRUNG TÂM VĂN HÓA CẤP ĐÔ THỊ
 - ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO CƠ BẢN
 - ĐẤT TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO
 - ĐẤT TRƯỜNG THPT
 - ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐVĐ
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
 - ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
 - ĐẤT BẢO TÀO, NGHIÊN CỨU
 - ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
 - ĐẤT CÔNG CỘNG, HỖN HỢP, ĐA CHỨC NĂNG (KHÔNG CÓ Ở)
 - ĐẤT DỊCH VỤ ĐVĐ
 - ĐẤT DỊCH VỤ, THƯƠNG MẠI CẤP ĐÔ THỊ (khi hợp bãi để xe cao tầng)
 - ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO
 - ĐẤT AN NINH
 - ĐẤT QUỐC PHÒNG
 - ĐẤT BÀI ĐỖ XE
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC CẤP ĐÔ THỊ
 - MẶT NƯỚC (HỒ, AO, ĐÀM,...)
 - MẶT NƯỚC (SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH,...)
 - PHẠM VI RANH GIỚI LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH QUY MÔ DIỆN TÍCH KHOẢNG 2,39HA
- A: TÊN ĐƠN VỊ Ở**
B: KÝ HIỆU LÔ PHỐ
C: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG MIN - MAX (%)
D: TẦNG CAO MIN - MAX (TẦNG)
E: HẸ SỞ SỬ DỤNG ĐẤT (JAN)
F: DÂN SỐ (NGƯỜI)
G: DIỆN TÍCH (HA)
- B: KÝ HIỆU LÔ PHỐ**
B1: KÝ HIỆU LÔ ĐẤT

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 QUẬN LÊ CHÂN ĐẾN NĂM 2040 TẠI
LÔ ĐẤT O-52/1, O-24/1, MỘT PHẦN LÔ ĐẤT O-24/3 VÀ LÔ ĐẤT O-55/6
BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

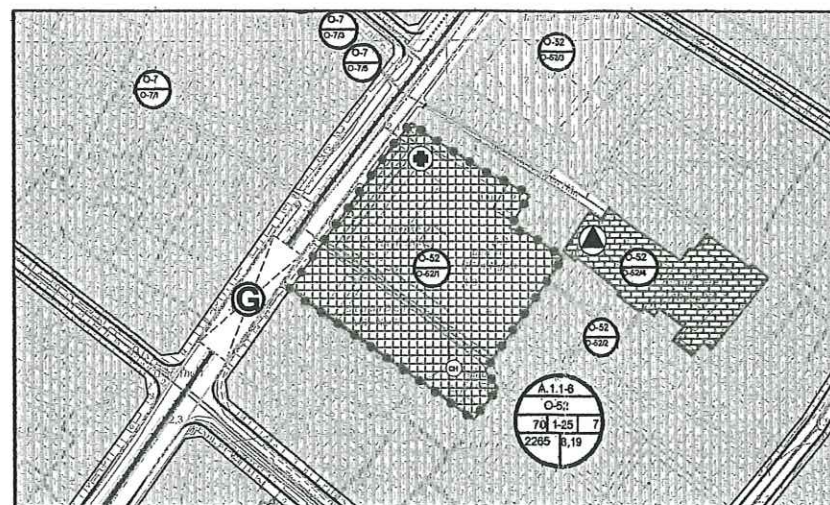


CÁC KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1559/QĐ-UBND NGÀY 23/05/2025

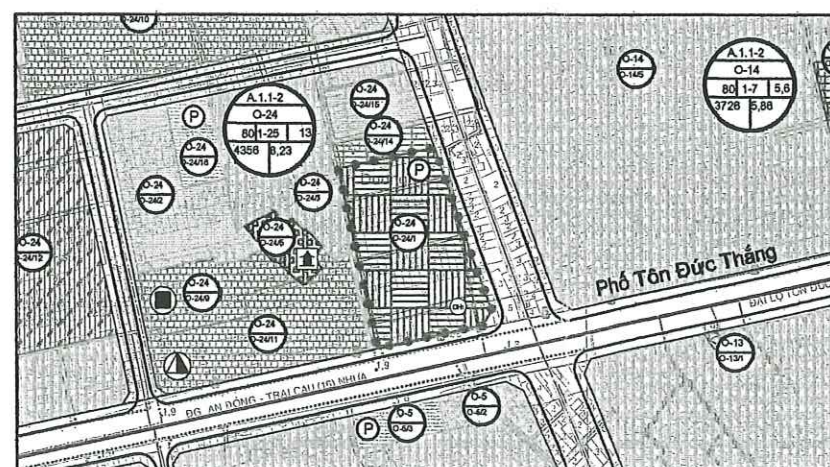
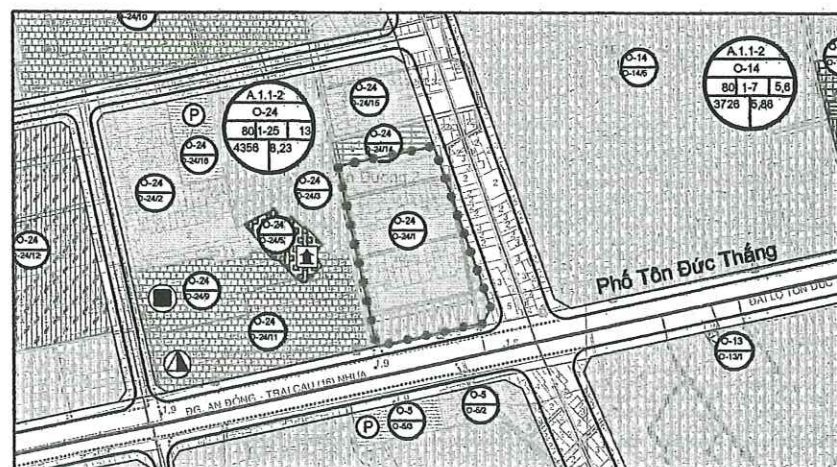
A - VỊ TRÍ 1: LÔ ĐẤT O-52/1



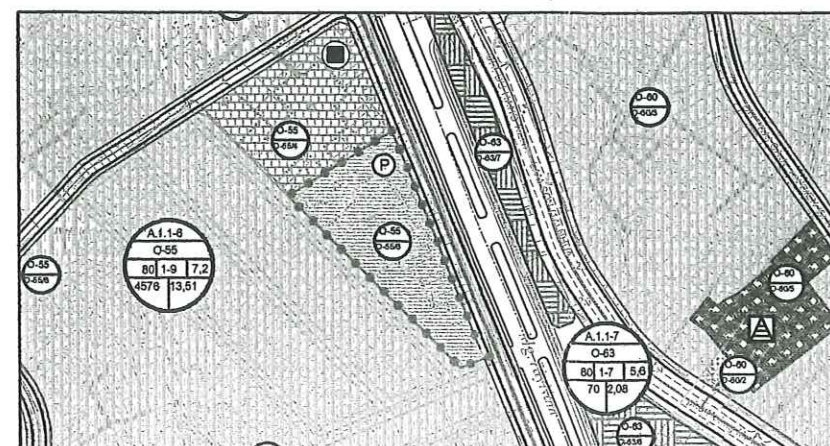
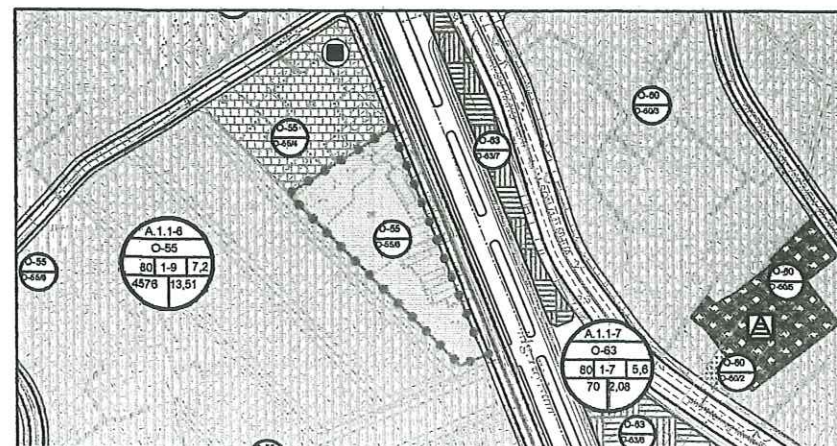
CÁC KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ
THEO PHƯƠNG ÁN KỸ NÀY



B - VỊ TRÍ 2: LÔ ĐẤT O-24/1 VÀ MỘT PHẦN LÔ ĐẤT O-24/3



C - VỊ TRÍ 3: LÔ ĐẤT O-55/6



KÝ HIỆU:

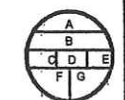
Hiện trạng Quy hoạch

- ĐẤT NHÓM NHÀ Ở
ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ
ĐẤT Y TẾ ĐƠN VỊ
ĐẤT Y TẾ CẤP ĐỘ THỊ
ĐẤT TRƯỜNG THPT
ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐV
ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐỘ THỊ

- ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
ĐẤT CÔNG CỘNG, HỖN HỢP, ĐA CHỨC NĂNG (KHÔNG CÓ Ơ)
ĐẤT DỊCH VỤ ĐV
ĐẤT DỊCH VỤ, THƯƠNG MẠI CẤP ĐỘ THỊ (kết hợp bãi đỗ xe cao tầng)
ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO
ĐẤT AN NINH
ĐẤT QUỐC PHÒNG
ĐẤT BÃI ĐỖ XE
ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC CẤP ĐỘ THỊ
PHẠM VI RANH GIỚI LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH QUY MÔ DIỆN TÍCH KHOẢNG 2,39 HA

KÍ HIỆU Ồ PHỐ	Theo quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025	Theo phương án điều chỉnh cục bộ ki này
	O-52	O-52
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
DÂN SỐ (NGƯỜI)	2265	2265

- TRƯỜNG PHỔ THÔNG TRUNG HỌC
TRƯỜNG THCS
TRƯỜNG TIỂU HỌC
TRƯỜNG MẦM NON
Y TẾ, BỆNH VIỆN
ĐÌNH, CHÙA
TRẠM ĐIỆN
GA ĐƯỜNG SẮT



B: KÝ HIỆU LỒ PHỐ
B/1: KÝ HIỆU LỒ ĐẤT

Theo quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/05/2025

Stt	Kí hiệu lô đất	Mã	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối thiểu-tối đa (tầng)
Vị trí 1: điều chỉnh lô đất O-52/1					
1	O-52/1	P	Đất bãi đỗ xe	1,26	1-4
Vị trí 2: điều chỉnh lô đất O-24/1 và một phần lô đất O-24/3					
1	O-24/1	CXO	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	0,48	1-1
2	Một phần O-24/3	OHT	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang	0,12	1-7
Vị trí 3: điều chỉnh lô đất O-55/6					
1	O-55/6	CXO	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	0,53	1-1
Tổng diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch				2,39	

Theo phương án điều chỉnh cục bộ ki này

Stt	Kí hiệu lô đất	Mã	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối thiểu-tối đa (tầng)
Vị trí 1: điều chỉnh lô đất O-52/1					
1	O-52/1	YTD	Đất y tế cấp độ thị	1,26	1-25
Vị trí 2: điều chỉnh lô đất O-24/1 và một phần lô đất O-24/3					
1	O-24/1	DVDT	Đất dịch vụ, thương mại cấp độ thị (kết hợp bãi đỗ xe cao tầng)	0,60	1-15
Vị trí 3: điều chỉnh lô đất O-55/6					
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	

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 8857 /SXD-PTĐT
V/v tham gia ý kiến vào điều chỉnh
cục bộ 03 lô đất trong Đồ án Quy hoạch
phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân

Hải Phòng, ngày 04 tháng 8 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường An Biên.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2119/UBND-XDMT ngày 03/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường An Biên đề nghị lấy ý kiến tham gia về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 tại các lô đất O-52/1, O-24/1, O-55/6 và một phần lô đất O-24/3;

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, bản vẽ; Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Để sớm triển khai các dự án đầu tư các cơ sở y tế (đầu tư công hoặc thu hút đầu tư) phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân, tại Thông báo số 148/TB-VP ngày 13/4/2026, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Văn Quân kết luận và chỉ đạo giao Ủy ban nhân dân phường An Biên: “Cần cứ nhu cầu phát triển của địa phương về hạ tầng bãi đỗ xe, y tế, cây xanh..., xem xét điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân theo đúng quy định pháp luật; việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phải tuân thủ theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, đảm bảo cảnh quan đô thị và tính khả thi trong việc triển khai thực hiện.”.

Thực hiện chỉ đạo nêu trên, Ủy ban nhân dân phường An Biên đã tổ chức lập điều chỉnh cục bộ 03 lô đất trong Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân (thuộc địa bàn phường An Biên) và gửi hồ sơ xin tham vấn Sở Xây dựng trước khi phê duyệt theo quy định.

1. Nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

1.1. Về quy hoạch 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					
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	Khu vực điều chỉnh lô đất O-52/1			1,26		A	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
B	Khu vực điều chỉnh lô đất O-24/1 và một phần lô đất O-24/3			0,6		B	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	CC_HH	Đất công cộng hỗn hợp, đa chức năng (không có ở),	0,60	1-15
2	Một phần O-24/3	OHT	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	0,12	1-7						

Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 và một phần lô đất O-24/3 từ đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang sang đất công cộng hỗn hợp, đa chức năng (không có ở), bãi đỗ xe cao tầng.

- Xem xét, điều chỉnh tính chất sử dụng đất và tên gọi của lô đất O-24/1 sau điều chỉnh cục bộ để đảm bảo phù hợp theo quy định.

3. Các nội dung lưu ý khác có liên quan.

Ủy ban nhân dân phường An Biên có trách nhiệm:

- Rà soát lại tổng thể thuyết minh, bản vẽ về căn cứ pháp lý, bảng biểu số liệu, tên gọi lô đất, ô phố, tên gọi của đồ án... đảm bảo thống nhất với quy hoạch được duyệt và các quy định khác có liên quan.

- Tổ chức lập, thẩm định theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 1 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn sửa đổi 2025; điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; đồng thời tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư; và hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành liên quan trước khi phê duyệt theo quy định.

Sở Xây dựng tham gia ý kiến như trên, đề nghị Ủy ban nhân dân phường An Biên tổ chức thực hiện theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc (để theo dõi);
- Lưu: VP, PTĐT (NMĐ).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Vũ Minh Nghĩa

THÔNG BÁO

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.

Ngày 06/4/2026, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Văn Quân chủ trì họp nghe Sở Tài chính 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 (Công văn số 887/STC-QLĐTNNNS ngày 30/01/2026). Cùng tham dự cuộc họp có đại diện Lãnh đạo các sở, ngành, đơn vị: Tài chính, Y tế, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân các phường: Thạch Khôi, An Biên, Kiến An; Tổng Công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam.

Sau khi nghe Sở Tài chính báo cáo và ý kiến tham gia của các đại biểu dự họp, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Văn Quân cơ bản nhất trí về sự cần thiết phải đầu tư xây dựng các cơ sở khám chữa bệnh trên địa bàn thành phố để phục vụ nhu cầu của nhân dân. Tuy nhiên, đối với các đề xuất đầu tư các Bệnh viện, Trung tâm chăm sóc sức khỏe người cao tuổi của Tổng Công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (nêu trên) hiện nay chưa đủ cơ sở để xem xét; mặt khác, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Để sớm triển khai các dự án đầu tư các cơ sở y tế (đầu tư công hoặc thu hút đầu tư) phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Văn Quân kết luận và chỉ đạo như sau:

1. Đối với đề xuất dự án Bệnh viện đa khoa tại phường An Biên

- Giao Ủy ban nhân dân phường An Biên: Chỉ đạo các nhà thầu đẩy nhanh tiến độ thi công, sớm hoàn thành nghiệm thu, quyết toán, bàn giao Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu tái định cư và bãi đỗ xe phục vụ chỉnh trang đô thị khu vực bến xe Niệm Nghĩa cũ.

- Căn cứ nhu cầu phát triển của địa phương về hạ tầng bãi đỗ xe, y tế, cây xanh..., xem xét điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân theo đúng quy định pháp luật; việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phải tuân

**TỔNG HỢP TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN CÁC SỞ NGÀNH
THAM GIA VÀO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ
1/2000 QUẬN LÊ CHÂN TẠI CÁC LÔ ĐẤT O-52/1, O-24/1,
MỘT PHẦN LÔ ĐẤT O-24/3 VÀ LÔ ĐẤT O-55/6**

(Công văn số 2119/UBND-XDMT ngày 03/8/2026 Ủy ban nhân dân phường An Biên về việc lấy ý kiến tham gia về đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân tại các lô đất O-52/1, O-24/1, một phần lô đất O-24/3 và lô đất O-55/6)

Stt	Ý kiến sở ban ngành	Tiếp thu, giải trình	
		Tiếp thu	Giải trình
1	SỞ XÂY DỰNG (Công văn số 8857/SXD-PTĐT ngày 04/8/2026)		
	Rà soát, chịu trách nhiệm đảm bảo các điều kiện và quy định về điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại điều 45 và khoản 2 điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.		Thực hiện Thông báo số 148/TB-VP ngày 13/4/2026 của UBND thành phố, UBND phường An Biên đã tổ chức lập quy hoạch và thực hiện các nội dung về điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại điều 45 và khoản 2 điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
	Nghiên cứu bố trí quỹ đất đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở tại vị trí khác trên địa bàn do việc điều chỉnh quy hoạch kỳ này làm giảm diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở khoảng 1,01 ha		UBND phường tiếp tục phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát quỹ đất trên địa bàn, đặc biệt là các khu đất công, quỹ đất do Nhà nước quản lý; các khu vực có khả năng chuyển đổi chức năng sử dụng đất và các vị trí phù hợp khác để nghiên cứu, đề xuất bố trí quỹ đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở tại vị trí khác, bù đắp phần diện tích khoảng 1,01 ha bị giảm do điều chỉnh quy hoạch. Việc bổ sung phần diện tích 1,01ha cây xanh sẽ được thực hiện trong đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 phường An Biên, sau khu đồ án Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075 được duyệt. Việc lựa chọn vị trí quỹ đất thay thế sẽ được xem xét trên cơ sở phù hợp với quy hoạch cấp trên, hiện trạng sử dụng đất, nhu cầu dân cư, khả năng tiếp cận, bán kính phục vụ, điều kiện đầu tư và khả năng quản lý, khai thác sau khi hình thành, bảo đảm quỹ đất bổ sung thực sự tạo lập được không gian xanh, không gian công cộng phục vụ cộng đồng dân cư.
	Đảm bảo đánh giá việc điều chỉnh cục bộ làm tăng chiều cao, tính chất sử dụng đất của các lô đất kỳ này không làm quá tải lên hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo các chỉ tiêu về sử dụng đất, bán kính phục vụ theo QCVN 01:2021/BXD và đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch.		Các chỉ tiêu về sử dụng đất (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi công trình...) và 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 UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025.
	Đánh giá, làm rõ sự phù hợp của việc điều chỉnh cục bộ lô đất O-		- Theo Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 của HĐND thành phố Hải Phòng về di

Stt	Ý kiến sở ban ngành	Tiếp thu, giải trình	
		Tiếp thu	Giải trình
	24/1 (hiện trạng là các lô chung cư tập thể An Dương cũ) từ đất cây xanh sang đất công cộng hỗn hợp, đa chức năng (không có ở), bãi đỗ xe cao tầng với Đề án di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại 3 Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 và một phần lô đất O-24/3 từ đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang sang đất công cộng hỗn hợp, đa chức năng (không có ở), bãi đỗ xe cao tầng.		đời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố, các nhóm giải pháp thực hiện bao gồm: Chỉnh trang, tái thiết đô thị; bố trí tái định cư và giải quyết chỗ ở cho người dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố; Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP theo hướng thu hút đầu tư, ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai các dự án điểm... Trên cơ sở đó, việc nghiên cứu điều chỉnh cục bộ lô đất O-24/1, hiện trạng là các lô chung cư tập thể An Dương cũ, từ Đất cây xanh và một phần lô đất O-24/3 từ Đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang sang đất dịch vụ, thương mại cấp đô thị kết hợp bãi đỗ xe cao tầng tại đồ án có cơ sở để xem xét trong mối quan hệ tổng thể với định hướng di dời cư dân, chỉnh trang và tái thiết khu vực chung cư cũ. Việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất là Đất dịch vụ, thương mại cấp đô thị kết hợp bãi đỗ xe cao tầng, góp phần tạo lập không gian đô thị mới sau khi thực hiện di dời cư dân, nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất, bổ sung các chức năng phục vụ đô thị và tăng cường hạ tầng giao thông tĩnh. Đồng thời, phương án này tạo cơ sở để thu hút nguồn lực xã hội, huy động nguồn lực đầu tư và tập trung nguồn lực triển khai dự án chỉnh trang, tái thiết tại khu vực chung cư tập thể An Dương cũ, phù hợp với định hướng của Nghị quyết số 35/NQ-HĐND. Qua rà soát hiện trạng, trong vòng bán kính 700m quanh khu vực nghiên cứu chưa có trung tâm thương mại hiện đại, chất lượng hoặc bãi đỗ xe cao tầng, trong khi khu vực có mật độ dân cư, hoạt động đô thị và nhu cầu giao thông tương đối cao. Do đó, việc nghiên cứu bố trí chức năng dịch vụ, thương mại kết hợp bãi đỗ xe cao tầng tại khu vực này sẽ góp phần bổ sung các tiện ích đô thị và giải quyết một phần nhu cầu về giao thông tĩnh. Đề nghị các nhà đầu tư trong quá trình nghiên cứu triển khai dự án, phối hợp với UBND phường và các cơ quan có liên quan rà soát, nghiên cứu phương án bố trí tái định cư, giải quyết chỗ ở cho các hộ dân phải di dời theo quy định, trong đó ưu tiên nghiên cứu khả năng bố trí tại các khu vực phù hợp trên địa bàn phường nếu có quỹ đất và điều kiện đáp ứng. Đồng thời, tiếp tục việc nghiên cứu bố trí quỹ đất đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở tại vị trí khác trên địa bàn do lượng cây xanh

Stt	Ý kiến sở ban ngành	Tiếp thu, giải trình	
		Tiếp thu	Giải trình
			thiếu hụt do điều chỉnh quy hoạch; bảo đảm không làm suy giảm khả năng đáp ứng nhu cầu không gian xanh, vui chơi, sinh hoạt cộng đồng của người dân. - Ngoài ra theo Chỉ thị số 17/CT-UBND ngày 14/11/2025 của UBND TP về việc tăng cường công tác bảo đảm trật tự cộng đồng, trật tự đô thị, trật tự đường hè và hành lang an toàn đường bộ, đường sắt trên địa bàn thành phố Hải Phòng chỉ đạo các nội dung trong đó có nội dung giao xã phường đặc khu về việc giải quyết vấn đề đỗ xe, và các bãi đỗ xe, việc nhu cầu về bãi đỗ xe trên địa bàn phường An Biên là rất cần thiết, phục vụ cho nhu cầu sử dụng hàng ngày của người dân, cơ quan, các tổ chức... Do đó, việc đầu tư xây dựng các bãi đỗ xe cao tầng trên địa bàn phường là rất cần thiết, góp phần chỉnh trang và nâng cao chất lượng không gian đô thị.
	Xem xét, điều chỉnh tính chất sử dụng đất và tên gọi của lô đất O-24/1 sau điều chỉnh cục bộ để đảm bảo phù hợp theo quy định .	Tiếp thu và chỉnh sửa	- Điều chỉnh tính chất sử dụng đất của lô đất O-24/1 là đất dịch vụ, thương mại cấp đô thị (kết hợp bãi đỗ xe cao tầng) đảm bảo tuân thủ hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025, các quy định hiện hành liên quan và đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025
2	SỞ Y TẾ (Công văn số 8625/SXD-PTĐT ngày 04/8/2026)		
	Sở Y tế nhất trí với đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 tại các lô đất O-52/1, O-24/1, một phần lô đất O-24/3 và O-55/6.		

Số: 8625/SYT-KHTC
V/v tham gia ý kiến điều chỉnh cục
bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
quận Lê Chân đến năm 2040 tại các
lô đất O-52/1, O-24/1, một phần lô
đất O-24/3 và O-55/6

Hải Phòng, ngày 04 tháng 8 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường An Biên.

Sở Y tế nhận được Công văn số 2119/UBND-KTHT&ĐT ngày 03/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường An Biên về việc lấy ý kiến tham gia về điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 tại các lô đất O-52/1, O-24/1, một phần lô đất O-24/3 và O-55/6.

Sau khi nghiên cứu, Sở Y tế nhất trí với đề án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 tại các lô đất O-52/1, O-24/1, một phần lô đất O-24/3 và O-55/6.

Trên đây là ý kiến của Sở Y tế gửi Ủy ban nhân dân phường An Biên tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc SYT (để báo cáo);
- Các PGĐ SYT;
- Lưu: VT, KHTC, Nam.



Nhữ Hữu Nhuận