

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG AN HẢI**

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

Số: 2190 /UBND-XDNNMT

An Hải, ngày 10 tháng 9 năm 2026

V/v chấp thuận đồ án Quy hoạch tổng mặt
bằng dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng
khu đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất
tại tổ dân phố Bạch Mai, phường An Hải

Kính gửi: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường An Hải

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương 72/025/QH15

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 của Quốc hội ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 12/6/2025 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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;

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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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 ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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;

Căn cứ Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng 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 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 1597/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường An Hải về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng - Khu vực phường An Hải;

Căn cứ Văn bản số 10014/SXD-PTĐT ngày 27/8/2026 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc tham gia ý kiến Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại Tổ dân phố Bạch Mai, phường An Hải;

Căn cứ Văn bản số 3343/PC07-Đ1 ngày 27/8/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến vào đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại Tổ dân phố Bạch Mai, phường An Hải;

Căn cứ Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 14/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường An Hải về chủ trương đầu tư công trình Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại Tổ dân phố Bạch Mai, phường An Hải;

Trên cơ sở đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường tại các Tờ trình: số 75/TTr-BQL ngày 17/8/2026, số 87/TTr-BQL ngày 09/9/2026 về việc chấp thuận đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại tổ dân phố Bạch Mai, phường An Hải.

Ủy ban nhân dân phường An Hải chấp thuận nội dung Đồ án nêu trên với các nội dung sau (có hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng và bản giải trình các ý kiến gửi kèm theo):

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:

Vị trí: Khu đất đấu giá Bạch Mai, thuộc Tổ dân phố Bạch Mai, phường An Hải, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:
- + Phía Bắc và Tây giáp khu dân cư hiện trạng ven kênh An Kim Hải;
- + Phía Đông giáp trực chính tổ dân phố kết nối trực tiếp với đường An Kim Hải (ĐT 220);
- + Phía Nam giáp khu đất vườn.
- Quy mô nghiên cứu tổng thể có diện tích khoảng: 3.396,46 m².
- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 88 người (22 hộ, 4 người/hộ).

2. Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Là khu đất ở mới trong nhóm nhà ở hiện hữu.
- Chức năng: Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành;
- Tuân thủ chỉ tiêu quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng và các đồ án quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan đã được phê duyệt.

4. Nội dung Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy mô dân số khoảng 88 người (22 hộ, 4 người/hộ)
- Khu đất lập quy hoạch bao gồm các loại đất chính sau:
 - + Đất ở liền kề phục vụ đấu giá có diện tích khoảng 1.523,39 m² chiếm tỷ lệ 44,9% trên tổng diện tích quy hoạch. Tổng số lô: 22 lô, tầng cao tối đa 5-7 tầng.
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích khoảng 88,84m², chiếm tỷ lệ 2,6% trên tổng diện tích đất quy hoạch.
 - + Đất giao thông có diện tích khoảng 1.784,23 m² chiếm tỷ lệ 52,5% trên tổng diện tích đất 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:

TT	TÊN LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	MĐXD	TÀNG CAO	HSSDD
			(LÔ)	(M ²)	(%)	(%)	TỐI ĐA (TÀNG)	(LẦN)
I	ĐẤT Ở LIỀN KỀ	LK	22	1.523,39	44,9%	100,0	5 - 7	5,0 - 7,0
		LK-01		81,31		100,0	5	5,0
		LK-02		72,97		100,0	7	7,0
		LK-03		72,62		100,0	7	7,0
		LK-04		72,28		100,0	7	7,0

TT	TÊN LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	MĐXD	TẦNG CAO	HSSDD
			(LÔ)	(M2)	(%)	(%)	TỐI ĐA (TẦNG)	(LẦN)
		LK-05		71,99		100,0	7	7,0
		LK-06		71,71		100,0	7	7,0
		LK-07		71,34		100,0	7	7,0
		LK-08		70,66		100,0	7	7,0
		LK-09		69,91		100,0	7	7,0
		LK-10		69,32		100,0	7	7,0
		LK-11		61,90		100,0	7	7,0
		LK-12		61,37		100,0	7	7,0
		LK-13		67,73		100,0	7	7,0
		LK-14		67,36		100,0	7	7,0
		LK-15		67,35		100,0	7	7,0
		LK-16		67,34		100,0	7	7,0
		LK-17		67,33		100,0	7	7,0
		LK-18		67,32		100,0	7	7,0
		LK-19		67,33		100,0	7	7,0
		LK-20		67,34		100,0	7	7,0
		LK-21		67,29		100,0	7	7,0
		LK-22		69,62		100,0	7	7,0
II	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	CX		88,84	2,6%	5,0	1	0,05
II	ĐẤT GIAO THÔNG			1.784,23	52,5%			
	TỔNG			3.396,46	100,0%			

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ:

+ Đảm bảo mỹ quan và công năng sử dụng;

+ Hình thành tổng thể kiến trúc hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn đô thị.

Khai thác có hiệu quả quỹ đất, bảo vệ tài nguyên môi trường.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Kiến trúc: Khu đất nhà ở liên kế có tầng cao tối đa từ 5 - 7 tầng. Các công trình nhà ở có hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc các dự án lân cận và kiến trúc khu vực.

+ Cảnh quan: Bố trí không gian cảnh quan hài hoà với không gian cảnh quan đô thị hiện hữu và cảnh quan các dự án lân cận.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

a1. Giao thông đối ngoại:

- Đường tiếp giáp phía Đông khu vực lập quy hoạch có lộ giới 16,0m (mặt cắt 1-1), trong đó: Chiều rộng lòng đường 8,0m; Chiều rộng vỉa hè hai bên $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

a2. Giao thông đối nội:

- Giữ nguyên ngõ hiện trạng tiếp giáp phía Nam khu vực lập quy hoạch để kết nối với đường phía Đông, lộ giới 6,9m-7,9m (mặt cắt 2-2): Chiều rộng lòng đường từ 7,0m - 7,9m.

- Giữ nguyên ngõ hiện trạng tiếp giáp phía Bắc khu vực lập quy hoạch để kết nối với đường phía Đông và ngõ hiện trạng kết nối với ngõ giáp phía Nam đi Khu dân cư; lộ giới 4,6m-5,2m (mặt cắt 3-3): Chiều rộng lòng đường 4,5m-5,2m.

b. Quy hoạch hệ thống công trình chuẩn bị kỹ thuật

- Chọn cao độ nền xây dựng khu vực $\geq +2,46\text{m}$ (theo Quyết định số 515/QĐ-UB ngày 23/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng).

- Mạng lưới cống và hướng thoát nước mưa:

+ Quy hoạch cống tròn thoát nước kích thước D500, D600.

+ Hướng thoát nước mưa: Nước mưa khu vực quy hoạch thoát vào cống thoát nước mưa D1000 hiện trạng chôn ngầm dưới đường phía Đông, thoát ra kênh An Kim Hải nhánh 2.

c. Quy hoạch hệ thống công trình cấp nước

- Nguồn cấp nước: Từ nhà máy nước An Dương, thông qua tuyến ống cấp nước Ø180 hiện trạng chôn ngầm dọc đường phía Đông khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống: Quy hoạch đường ống cấp nước có kích thước Ø40 đến Ø110.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Mạng cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt.

+ Quy hoạch đường ống cấp nước chữa cháy kích thước Ø110, trên tuyến

ống cấp nước chữa cháy bố trí 01 trụ nước chữa cháy (ngoài nhà).

+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài nhà và công trình. Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong nhà và công trình được xác định tại các bước tiếp theo của dự án và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

d. Quy hoạch hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch từ TBA 110kV An Lạc, thông qua trạm hạ thế hiện trạng Bạch Mai 3, công suất 560kVA - 22/0,4kV.

- Quy hoạch 02 tủ kỹ thuật để cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng cho khu vực quy hoạch.

- Lưới hạ áp 0,4kV: Từ trạm biến áp Bạch Mai 3 hiện trạng, cấp nguồn cho phụ tải điện bằng cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện từ 4x10mm² đến 4x16mm².

- Chiếu sáng:

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

+ Đèn chiếu sáng (khuyến khích sử dụng bóng đèn thông minh, đèn năng lượng mặt trời): Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường; Công suất 100-150w/đèn; Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I.

đ. Quy hoạch hệ thống công trình thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

đ1. Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với thoát nước mưa.

- Dưới các công trình (nhà ở) phải xây bể tự hoại 03 ngăn. Nước thải phải được xử lý sơ bộ tại bể 03 ngăn trước khi thoát vào cống thoát nước thải chung.

- Quy hoạch cống thoát nước thải kích thước D200.

- Nước thải phải được xử lý đạt theo QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung trước khi thoát ra môi trường.

- Hướng thoát nước thải:

+ Giai đoạn đầu: Nước thải được xử lý tại bể xử lý cục bộ (bể phốt) tại mỗi công trình. Sau đó, thoát vào cống thoát nước mưa hiện trạng chôn ngầm dưới đường giao thông phía Đông khu vực lập quy hoạch.

+ Giai đoạn sau: Nước thải được thoát vào cống D300 quy hoạch, sau đó được đưa về khu xử lý nước thải An Dương 1 (theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị An Dương đã được phê duyệt tại Quyết định số

515/QĐ-UBND ngày 23/2/2024).

đ2. Quản lý chất thải rắn:

- Phân loại CTR ngay từ nguồn phát sinh.
- Chất thải rắn sinh hoạt sẽ được thu gom đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của Thành phố để xử lý.

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

- Nguồn cấp: 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 Hải; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ trong khu vực quy hoạch.

7. Các vấn đề cần lưu ý:

7.1. Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường An Hải tham mưu UBND phường trong việc tổ chức công bố công khai quy hoạch; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện; giám sát xây dựng theo quy hoạch và các nội dung khác theo yêu cầu.

7.2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường An Hải:

- Thực hiện số hóa toàn bộ hồ sơ quy hoạch (gồm: HoSoBASIC, HoSoScan, HoSoGIS); bàn giao cho Sở Xây dựng, Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường cùng các đơn vị liên quan (mỗi đơn vị 01 bộ hồ sơ bản chính và 01 USB dữ liệu) trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Tổ chức lập Hồ sơ cấm mốc giới quy hoạch theo đồ án được duyệt (lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ năng lực chuyên môn về đo đạc và bản đồ để thực hiện lập hồ sơ); gửi Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân phường An Hải phê duyệt làm cơ sở tổ chức triển khai thực hiện cấm mốc ngoài thực địa.

- Phối hợp với phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường cung cấp, cập nhật dữ liệu quy hoạch vào hệ thống thông tin theo đúng quy định tại Nghị định số 212/2026/NĐ-CP và Thông tư số 39/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng.

7.3. Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng đô thị và Phát triển công nghiệp:

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính pháp lý, tính chính xác, tính trung thực và độ tin cậy của các số liệu, tài liệu điều tra khảo sát, bản đồ hiện trạng, số liệu tính toán trong thuyết minh và hệ thống bản vẽ đồ án quy hoạch được duyệt; bảo đảm tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia

hiện hành và các quy định pháp luật liên quan.

- Chủ nhiệm đồ án, chủ trì các bộ môn kiến trúc, quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật chịu trách nhiệm trực tiếp theo quy định của pháp luật về chất lượng đồ án, tính khả thi và an toàn của các giải pháp quy hoạch, kỹ thuật hạ tầng và tính chính xác trong hồ sơ quy hoạch.

- Thực hiện trách nhiệm giám sát tác giả trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư và triển khai thực hiện theo quy hoạch; kịp thời phối hợp giải thích, làm rõ các nội dung đồ án và xử lý các sai sót, bất cập phát sinh giữa hồ sơ quy hoạch với thực tế triển khai (nếu có) theo đúng quy định.

Ủy ban nhân dân phường An Hải thông báo để Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường và các đơn vị có liên quan thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng XDNNMT;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Văn Sinh