

# THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500  
DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT  
BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG ĐỒ SƠN

*Địa điểm: Phường Đồ Sơn, Thành phố Hải Phòng*

\*\*\*

HẢI PHÒNG - NĂM 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự Do – Hạnh phúc

**THUYẾT MINH**

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG ĐỒ SƠN**

Địa điểm : Phường Đồ Sơn, Thành Phố Hải Phòng

\*\*\*

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐỒ SƠN**

Kèm theo Quyết định số: 647/QĐ-UBND ngày 28.. tháng 5... năm 2026



*[Handwritten signature]*

**CHỦ TỊCH**  
**NGUYỄN QUANG ĐIỆN**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH**

**PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG ĐỒ SƠN**

Kèm theo Tờ trình số: 41./BC-KT.HT ngày 26.. tháng 5... năm 2026



**TRƯỞNG PHÒNG**  
**Lê Việt Dương**

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH**  
**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG**

Kèm theo Tờ trình số: 451./T.T. - BQL DDCN

ngày 25.. tháng 5... năm 2026



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
**Phạm Trung Huy**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG DUNG ĐÔ THỊ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Nguyễn Việt Hà**

**MỤC LỤC**

<b>I. PHẦN MỞ ĐẦU</b> .....	<b>2</b>
1.1.Lý do điều chỉnh cục bộ Quy hoạch.....	2
1.2.Các căn cứ lập quy hoạch.....	3
<b>II. PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH</b> .....	<b>5</b>
2.1 Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch.....	5
2.2 Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch.....	5
2.3 Mục tiêu, tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch .....	5
<b>III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH</b> .....	<b>6</b>
<b>IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH</b> .....	<b>6</b>
4.1.Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật .....	6
4.2.Các nội dung khác:.....	6
<b>V. ĐÁNH GIÁ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH</b> .....	<b>7</b>
5.1.Tính liên tục và đồng bộ - sự phù hợp quy hoạch.....	7
5.2.Hiệu quả kinh tế - xã hội .....	7
5.3.Các chỉ tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	7
5.4.Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt.....	8
5.5.Các nội dung khác: .....	8
<b>VI. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ</b> .....	<b>8</b>

mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn theo quy định tại Điều 2 Khoản 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

## 1.2. Các căn cứ lập quy hoạch

- Nghị quyết số 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;

- Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các ĐVHC cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;

- Nghị quyết 60-NQ/TW (Ban Chấp hành Trung ương, ban hành ngày 12/4/2025) xác định phương án sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, không tổ chức cấp huyện, sáp nhập cấp xã và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp; sắp xếp các tổ chức chính trị - xã hội;

- Quốc hội thông qua Nghị quyết 202/2025/QH15 (ngày 12/6/2025) về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội ban hành Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Luật số 144/2025/QH15 do Quốc hội khóa XV thông qua ngày 11/12/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Luật số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025 của Quốc hội ban hành Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

- 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 (được đính chính bởi Công văn số 6914/VPCP-CN ngày 24/7/2025 của Văn phòng Chính phủ và Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng);

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 (được đính chính bởi Công văn số 6914/VPCP-CN ngày 24/7/2025 của Văn phòng Chính phủ và Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng);

- Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 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 (được đính chính bởi Công văn số 6914/VPCP-CN ngày 24/7/2025 của Văn phòng Chính phủ và Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng);

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng 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 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng);

- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ;

- Quyết định 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;

- 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;

- Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng (phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050);

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040;

- Thông báo số 70/TB-VP ngày 25/02/2025 về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo các dự án tái định cư trên địa bàn thành phố, trong đó thống nhất vị trí xây dựng khu tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn quận Đồ Sơn;

- Quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng: Quyết định về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn;

- Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

- Văn bản số 3750/SXD-KTQLĐTXD ngày 10/4/2026 của Sở Xây dựng về việc giải trình ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn

- Các quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội được duyệt trên địa bàn; Các dự án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành... được duyệt trên địa bàn;

- Các văn bản tham gia ý kiến của địa phương, các sở ngành, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư trên địa bàn.

- Các quy chuẩn, quy phạm, văn bản, tài liệu, quy định ngành có liên quan;

- Bản đồ khảo sát địa hình, bản đồ địa chính; số liệu thống kê do địa phương cung cấp; Công tác điều tra về văn hóa, kinh tế, xã hội tại địa phương...

## **II. PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH**

### **2.1 Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch**

- *Vị trí:* Thuộc địa giới hành chính phường Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

- *Phạm vi ranh giới được xác định như sau:* Thuộc phần đất giao thông đối ngoại Khu đất tái định cư phường Đồ Sơn trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

- + Phía Đông giáp đường giao thông hướng đi trung tâm thành phố;
- + Phía Tây giáp với một phần đất giao thông quy hoạch;
- + Phía Nam giáp với lô đất TDC7 và TDC9 của đồ án;
- + Phía Bắc là đường giao thông hướng đi đường Nguyễn Hữu Cầu và lô đất TDC10 và TDC11 của đồ án;

### **2.2 Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch**

- Quy mô diện tích: 15.568,48m<sup>2</sup>.

### **2.3 Mục tiêu, tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch**

- Mục tiêu:

+ Nhằm cụ thể hóa và hoàn thiện giải pháp hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hệ thống thoát nước mưa, trên cơ sở tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan.

+ Điều chỉnh nhằm làm rõ phương án đầu nổi thoát nước mưa của dự án, đảm bảo phù hợp với hiện trạng đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, tránh đầu tư chồng chéo, trùng lặp.

+ Đồng thời, việc điều chỉnh góp phần đảm bảo tính khả thi trong triển khai dự án, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt, làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định.

+ Xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt để bố trí chỗ ở tái định cư cho các hộ dân để thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án giao thông, dự án sạt lở, các dự án trọng điểm giai đoạn 2026-2030.

+ Góp phần mở rộng không gian đô thị, tăng quỹ đất ở nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, sử dụng đất hiệu quả theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tính chất: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

### III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH

Hiện trạng của khu đất điều chỉnh cục bộ được xác định theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn. Cụ thể như sau:

- Địa hình: Khu vực có địa hình tương đối đồng nhất.
- Cao độ (cao độ lục địa) nền hiện trạng:  $+1,75 \div +2,27$  m.
- Địa chất: nền đất yếu, cường độ chịu nén đất nền  $R= 0,1 \div 0,25$  kg/cm<sup>2</sup>.
- Hiện trạng dân số: không có dân số trong khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch.
- Hiện trạng sử dụng đất: chủ yếu là đất nông nghiệp, đất trồng và mặt nước.
- Hiện trạng hạ tầng xã hội: Khu vực lập quy hoạch chưa có hạ tầng xã hội

### IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

#### 4.1. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

Điều chỉnh nội dung Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện tích điều chỉnh cục bộ là 15.568,48m<sup>2</sup>. Cụ thể như sau:

- Chuẩn bị kỹ thuật:
  - + Bỏ tuyến cống BxH=1500x1500 ở dải phân cách đường quy hoạch (lộ giới 36,0m).
  - + Thay thế tuyến cống D1200 trên hè đường quy hoạch (lộ giới 36,0m) bằng tuyến cống D1500 có hướng thoát ra tuyến cống D1500 ở phía Bắc ngoài ranh giới, giáp tường rào khu công nghiệp Đồ Sơn.
  - + Điều chỉnh đường kính các cống thoát nước bao gồm: tuyến cống trục D800, D1200 trên đường quy hoạch 35m và cống D1200 trên tuyến đường nội bộ đấu nối với đường quy hoạch 35m thành D1000; bỏ các tuyến cống thoát nước ngang đường trên các tuyến đường quy hoạch (lộ giới 36,0m; 35,0m).
  - + Giai đoạn đầu để đảm bảo thoát nước cho dự án, nước mưa được thu gom vào hệ thống cống bê tông cốt thép D=1500mm và được dẫn qua đường 353C ra hồ ga khu vực thoát nước chung phía ngoài tường rào khu công nghiệp Đồ Sơn, từ khu vực thoát nước chung sẽ được dẫn theo các cống thoát nước bê tông cốt thép nằm tại phần dải cây xanh cách ly với khu công nghiệp Đồ Sơn về kênh Cống Than, thoát ra sông Họng. Giai đoạn sau nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa quy hoạch, hướng thoát ra sông Họng (tuân thủ theo Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040).
- Các hạ tầng kỹ thuật khác giữ nguyên theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn đã được phê duyệt tại Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn.

#### **4.2. Các nội dung khác:**

Các nội dung khác giữ nguyên theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn đã được phê duyệt tại Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn.

### **V. ĐÁNH GIÁ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

#### **5.1. Tính liên tục và đồng bộ - sự phù hợp quy hoạch**

Các nội dung điều chỉnh cục bộ kỳ này không làm thay đổi vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô xây dựng các công trình chính, tính chất quy hoạch so với quy hoạch đã được duyệt do vậy phù hợp quy định về nguyên tắc, điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại Điều 45, Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024.

Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn kỳ này phù hợp với các Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040; Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

#### **5.2. Hiệu quả kinh tế - xã hội**

- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt để bố trí chỗ ở tái định cư cho các hộ dân để thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án giao thông, dự án sạt lở, các dự án trọng điểm giai đoạn 2026-2030.

- Góp phần mở rộng không gian đô thị, tăng quỹ đất ở nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, sử dụng hiệu quả theo quy hoạch được phê duyệt.

- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư với các hạng mục công trình chủ yếu: xây dựng tuyến đường theo quy hoạch kết nối khu tái định cư; san lấp mặt bằng; xây dựng đường giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, hệ thống cấp điện, trạm biến áp, chiếu sáng; di chuyển, hoàn trả các công trình hạ tầng kỹ thuật bị ảnh hưởng trong quá trình thực hiện dự án.

#### **5.3. Các chỉ tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Các chỉ tiêu về kiến trúc và kỹ thuật của đồ án không thay đổi do vậy phù hợp các quy hoạch cấp trên; phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

#### **5.4. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt**

##### **a) Tác động tích cực**

Việc điều chỉnh cục bộ phương án thoát nước mưa và mạng lưới cống không làm thay đổi định hướng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, góp phần cụ thể hóa giải pháp kỹ thuật, nâng cao tính khả thi trong triển khai thực hiện. Phương án thoát nước hợp lý giúp đảm bảo khả năng thoát nước đồng thời từng bước giảm thiểu nguy cơ ngập úng và đảm bảo đầu nối đồng bộ với hệ thống thoát nước khu vực và đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực trong quy hoạch đã được duyệt.

##### **b) Tác động tiêu cực**

Việc điều chỉnh cục bộ phương án thoát nước cũng tồn tại một số hạn chế nhất định. Cụ thể, giải pháp thoát nước được phân kỳ theo các giai đoạn, trong đó giai đoạn đầu sử dụng phương án đầu nối tạm vào hệ thống thoát nước hiện trạng khu vực, dẫn đến hệ thống chưa được đồng bộ hoàn chỉnh ngay từ đầu. Việc chuyển tiếp giữa các giai đoạn có thể phát sinh yêu cầu điều chỉnh, đầu nối lại hệ thống kỹ thuật, làm giảm tính ổn định lâu dài của giải pháp. Đồng thời, trong giai đoạn đầu, hướng thoát nước qua nhiều tuyến trung gian cũng làm gia tăng yêu cầu quản lý vận hành và phụ thuộc vào tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch được duyệt.

#### **5.5. Các nội dung khác:**

Đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh đủ năng lực chứng chỉ hoạt động theo quy định của pháp luật.

Thành phần hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn đảm bảo theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

## **VI. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

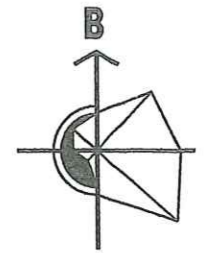
Tổng hợp các nội dung trên, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng kính đề nghị Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn thẩm định, phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, để làm cơ sở triển khai xây dựng hoàn thiện Dự án.

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được lập đúng với các quy định hiện hành, đảm bảo mục tiêu, nhiệm vụ đề ra. Quy hoạch được thực hiện sẽ hình thành khu đô thị theo định hướng đồng bộ, hiện đại, bền vững đồng thời tạo thêm quỹ đất đô thị để phát triển kinh tế - xã hội.

Kiến nghị chính quyền địa phương phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch, làm công cụ cấp giấy phép xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng, thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

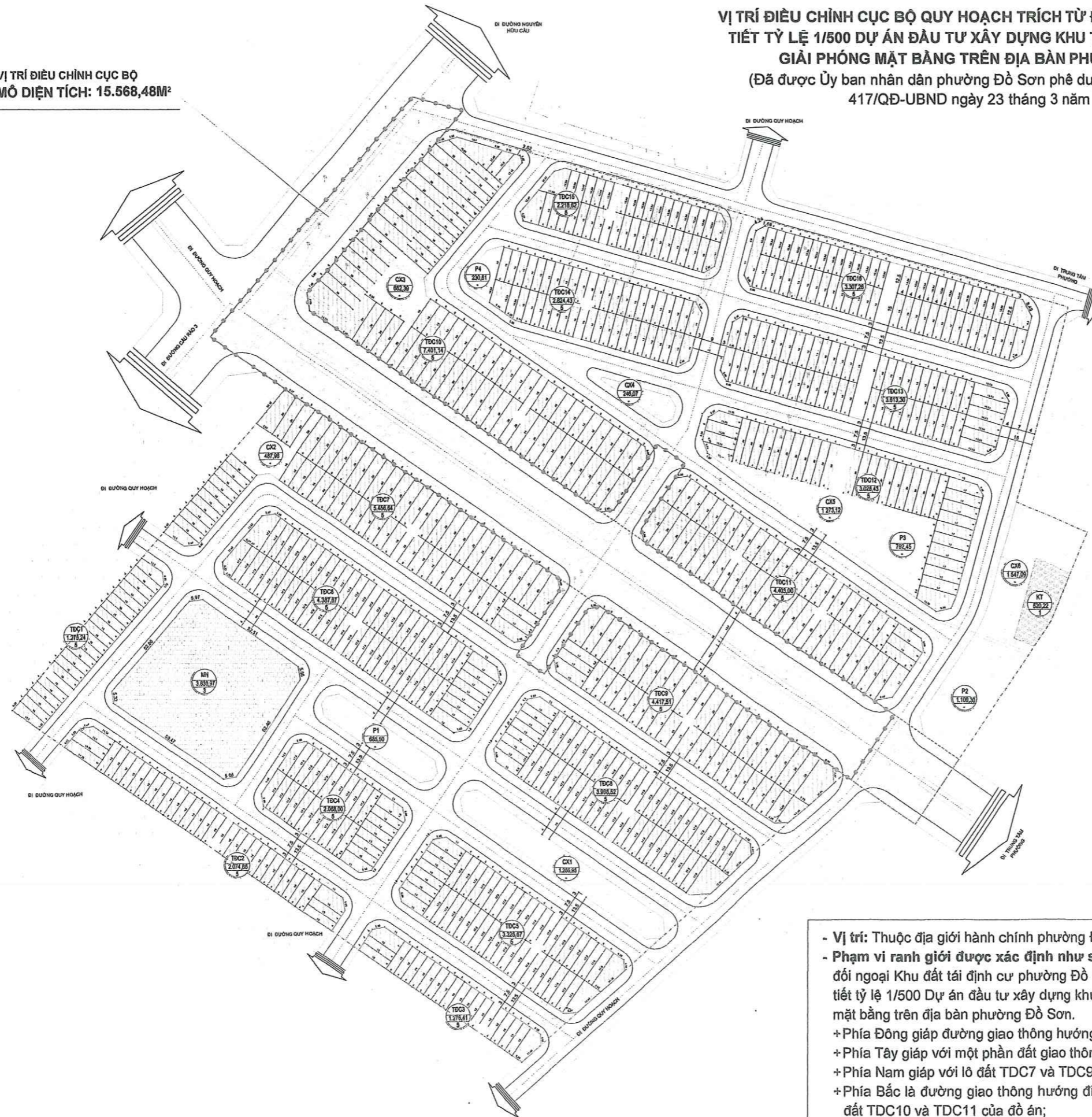
Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt, có kế hoạch công bố công khai, tuyên truyền rộng rãi để các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư thực hiện và giám sát việc thực hiện quy hoạch./.

# SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH



VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ  
QUY MÔ DIỆN TÍCH: 15.568,48M<sup>2</sup>

VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH TRÍCH TỪ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG ĐỒ SƠN  
(Đã được Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn phê duyệt tại Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2026)



## KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH KỶ NÀY
- RANH GIỚI QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT
- RANH GIỚI GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI
- ĐẤT Ở
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT GIÁO DỤC
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT BÃI ĐỖ XE
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

- KÝ HIỆU LỖ ĐẤT
- DIỆN TÍCH LỖ ĐẤT (M<sup>2</sup>)
- TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.
- Phạm vi ranh giới được xác định như sau: Thuộc phần đất giao thông đối ngoại Khu đất tái định cư phường Đồ Sơn trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.
  - + Phía Đông giáp đường giao thông hướng đi trung tâm thành phố;
  - + Phía Tây giáp với một phần đất giao thông quy hoạch.
  - + Phía Nam giáp với lô đất TDC7 và TDC9 của đồ án;
  - + Phía Bắc là đường giao thông hướng đi đường Nguyễn Hữu Cầu và lô đất TDC10 và TDC11 của đồ án;
- Quy mô diện tích: 15.568,48m<sup>2</sup>.

Số: 41/BC-KT,HT&ĐT

Đồ Sơn, ngày 26 tháng 5 năm 2026

## BÁO CÁO

### **Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường.

Căn cứ Tờ trình số 451/TTr- BQLDDCN ngày 25/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng, thực hiện chức năng thẩm định theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024. Sau khi xem xét hồ sơ, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo Ủy ban nhân dân phường về việc thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn như sau:

#### **I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH**

##### **1. Căn cứ pháp lý**

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 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 19/12/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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; 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 và 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 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 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về 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;

Căn cứ Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

Căn cứ Tờ trình số 451/TTr- BQLDDCN ngày 25/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

Căn cứ Thông báo số 180-TB/ĐU ngày 25/5/2026 của Đảng ủy phường Đồ Sơn về thông báo Kết luận của Thường trực, Ban Thường vụ Đảng ủy tại Hội nghị giao ban Thường trực, Ban Thường vụ Đảng ủy phường Tuần 20;

Căn cứ Văn bản số 5235/SXD-PTĐT ngày 20/5/2026 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc tham gia ý kiến đối với việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

Căn cứ Biên bản tổng kết ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

## **2. Hồ sơ trình phê duyệt**

- Thuyết minh đồ án.
- Hồ sơ bản vẽ:
  - + Bản vẽ QH-01: Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô khu vực điều chỉnh;
  - + Bản vẽ QH-02: Nội dung điều chỉnh cục bộ;
- Các văn bản liên quan:

+ Quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn;

+ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

+ Tờ trình số 401/TTr-BQLDDCN ngày 05/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng về việc thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

+ Thông báo số 180-TB/ĐU ngày 25/5/2026 của Đảng ủy phường Đồ Sơn về thông báo Kết luận của Thường trực, Ban Thường vụ Đảng ủy tại Hội nghị giao ban Thường trực, Ban Thường vụ Đảng ủy phường Tuần 20;

+ Văn bản số 5235/SXD-PTĐT ngày 20/5/2026 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc tham gia ý kiến đối với việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

+ Tờ trình số 451/TTr- BQLDDCN ngày 25/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn kèm theo Tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến của các sở, ngành về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

## **II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH**

### **1. Về quá trình thẩm định**

Ngày 10/04/2026, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng có Công văn số 1034/BQLDDCN về việc xin ý kiến của cơ quan và cộng đồng dân cư Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn.

Ngày 05/05/2026, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng phát hành Tờ trình số 401/TTr-BQLDDCN về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn.

Ngày 14/05/2026, UBND phường Đồ Sơn phát hành văn bản 1706/UBND-KTHTĐT về việc xin ý kiến về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn.

Ngày 20/05/2026, UBND phường Đồ Sơn phát hành văn bản số 1780/UBND-KT,HT&ĐT về việc cho ý kiến vào Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn.

Ngày 20/05/2026, Sở Xây dựng phát hành văn bản số 5235/SXD-PTĐT: Công văn v/v tham gia ý kiến đối với việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

Ngày 25/05/2026, BQL DA đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng phát hành Tờ trình số 451/TTr-BQLDDCN về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

Ngày 22/5/2026, Ban Thường vụ Đảng ủy phường họp và đồng ý chủ trương đối với những nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Căn cứ Điểm b Khoản 29 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, để có cơ sở xem xét, phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 bảo đảm tuân thủ các quy định hiện hành, Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn xin ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1706/UBND-KT,HT&ĐT ngày 14/5/2026 và Sở Xây dựng có văn bản thống nhất nội dung đồ án tại Công văn số 5235/SXD-PTĐT ngày 20/5/2026.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đồ Sơn yêu cầu BQL DA đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng tiếp thu ý kiến và hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

## **2. Tổ chức thẩm định**

Căn cứ Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc thành lập Hội đồng thẩm định Quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn;

Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường Đồ Sơn đã báo cáo, gửi xin ý kiến Hội đồng thẩm định Quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn gồm 06 thành viên. Kết quả tổng hợp các ý kiến tham gia của Hội đồng thẩm định, thống nhất thông qua việc phê duyệt đồ án theo các nội dung báo cáo tại Tờ trình số 401/TTr-BQLDDCN ngày 05/05/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng.

## **3. Quá trình lấy ý kiến và tiếp thu, giải trình của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng (cơ quan tổ chức lập quy hoạch) trong quá trình lập, thẩm định quy hoạch**

- Trong quá trình lập quy hoạch:

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng, đơn vị tư vấn và các đơn vị liên quan đã tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực vào tháng 4 năm 2026 về nội dung Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn. Tổng số phiếu lấy ý kiến phát ra: 19 phiếu, tỷ lệ đồng ý 100%, không đồng ý: 0%, có Biên bản tổng hợp kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư.

Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn đã ban hành Công văn số 1706/UBND-KT,HT&ĐT ngày 14/5/2026 tham vấn đơn vị liên quan là Sở Xây dựng về nội dung của Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã nhận được các ý kiến tham gia của Sở Xây dựng tại Công văn số 5235/SXD-PTĐT ngày 20/5/2026.

#### 4. Đánh giá của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

##### a) Về trình tự thủ tục và thành phần hồ sơ

Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn được tổ chức lập tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định về pháp luật quy hoạch xây dựng liên quan. Đồ án đã được lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định, đảm bảo thời gian, hình thức xin ý kiến và tổng hợp ý kiến để giải trình, tiếp thu hoàn thiện đồ án trình phê duyệt.

Quá trình thẩm định, đồ án đã được báo cáo xin ý kiến theo quy chế làm việc của Đảng ủy phường.

Thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ đảm bảo theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025.

##### b) Về nội dung tiếp thu, giải trình của đơn vị tổ chức lập quy hoạch trong quá trình lập, thẩm định quy hoạch:

Trong quá trình lập, trình thẩm định quy hoạch, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng (cơ quan tổ chức lập quy hoạch) đã giải trình, tiếp thu đầy đủ các ý kiến tham gia của cộng đồng dân cư, ý kiến tham gia của các Sở, ban, ngành và các thành viên Hội đồng thẩm định để hoàn thiện đồ án trình phê duyệt (có báo cáo giải trình, tiếp thu kèm theo).

##### c) Đánh giá về các nội dung quy hoạch

- Về sự phù hợp quy hoạch: Các nội dung Điều chỉnh cục bộ phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040 được phê duyệt tại quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

Theo điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, vị trí khu đất nghiên cứu quy hoạch nêu trên thuộc khu vực quy hoạch đất đơn vị ở và đất đường giao thông.

Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Đồ Sơn đến năm 2040 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, vị trí khu đất nghiên cứu lập quy hoạch nêu trên thuộc khu vực quy hoạch đất nhóm nhà ở (thuộc các ô đất ký hiệu I.1-2-OM, I.1-3-OM, I.1-4-OM) tầng cao tối đa 07 tầng; đất trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non (thuộc ô đất ký hiệu I.1-4-TH) tầng cao tối đa 05 tầng; đất cây xanh công cộng cấp đơn vị ở (thuộc ô đất ký hiệu I.1-8-X2); đất bãi đỗ xe (thuộc ô đất ký hiệu I.1-8-BX) và đất đường giao thông. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phù hợp với định hướng điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt nêu trên.

- Về quy chuẩn, tiêu chuẩn: Qua đối chiếu xác định các chỉ tiêu sử dụng đất của các lô đất sau điều chỉnh phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được Bộ Xây dựng ban hành ngày 19/5/2021.

- Về hiệu quả kinh tế - xã hội:

+ Xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt để bố trí chỗ ở tái định cư cho các hộ dân để thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án giao thông, dự án sạt lở, các dự án trọng điểm giai đoạn 2026-2030.

+ Góp phần mở rộng không gian đô thị, tăng quỹ đất ở nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, sử dụng hiệu quả theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư với các hạng mục công trình chủ yếu: xây dựng tuyến đường theo quy hoạch kết nối khu tái định cư; san lấp mặt bằng; xây dựng đường giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, hệ thống cấp điện, trạm biến áp, chiếu sáng; di chuyển, hoàn trả các công trình hạ tầng kỹ thuật bị ảnh hưởng trong quá trình thực hiện dự án.

- Về năng lực đơn vị tư vấn: Đơn vị tư vấn là Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng đô thị và phát triển công nghiệp (C.U.D.I), có chứng chỉ năng lực hoạt động số HAP-00004394 ngày 29/01/2019, đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực tổ chức thực hiện lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Chủ nhiệm và các chủ trì bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp. Đảm bảo các quy định về năng lực tổ chức tư vấn lập đồ án quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 và Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

## 5. Kết luận và Kiến nghị

Căn cứ các nội dung thẩm định nêu trên, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng đầu tư tổ chức lập tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024, đủ điều kiện để trình phê duyệt. Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Đồ Sơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án

đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường  
Đồ Sơn theo quy định.

Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị phường kính báo cáo Lãnh đạo Ủy ban nhân  
dân phường Đồ Sơn xem xét, phê duyệt./.

*(Gửi kèm theo dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy  
hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải  
phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn).*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, các PCT UBND phường;
- Lưu: KTHTĐT.



**Lê Viết Dương**



ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐTXD CÔNG TRÌNH  
DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG

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

Số: 451 /TTr-BQLDDCN

Hải Phòng, ngày 25 tháng 5 năm 2026

## TỜ TRÌNH

**V/v phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng  
trên địa bàn phường Đồ Sơn**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật Đường sắt ngày 27/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động 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 12/6/2025 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; 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 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

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 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 về việc 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 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

Căn cứ Văn bản số 5235/SXD-PTĐT ngày 20/5/2026 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc tham gia ý kiến đối với việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết

tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

*Căn cứ Biên bản tổng kết ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.*

### **I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

Thực hiện Quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng (*Ban Quản lý dự án*) đã tổ chức triển khai lập Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn và được Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn phê duyệt tại Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 11/02/2026.

Ngày 23/3/2026 Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn đã phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn tại Quyết định số 417/QĐ-UBND.

Ngày 31/3/2026, Ban Quản lý dự án đã có Tờ trình số 321/TTr-BQLDDCN gửi Sở Xây dựng về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn.

Ngày 10/4/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 3750/SXD-KTQLĐTXD về việc giải trình ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn, trong đó có nội dung:

+ *Làm rõ điểm điểm đấu nối (quy hoạch không rõ khoảng cách, công trình tiếp nhận) cống thoát nước mưa khu Tái định cư phường Đồ Sơn theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án;*

+ *Sự phù hợp với chủ trương đầu tư xây dựng tuyến cống thoát nước mưa BxH=1500x1500, dài khoảng 430m (quy mô sử dụng đất của tuyến cống tăng khoảng 0,1ha so với diện tích sử dụng đất khu tái định cư phường Đồ Sơn);*

*Qua quá trình kiểm tra, rà soát, vị trí xây dựng tuyến cống thoát nước mưa BxH=1500x1500, dài khoảng 430m sẽ được đầu tư xây dựng đoạn cống tròn D1500 do Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh địa ốc Phương Đông xây dựng. Do vậy, Dự án không thực hiện đầu tư đoạn cống thoát nước mưa trên theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.*

Trong quá trình hoàn thiện Dự án trên cơ sở tham gia ý kiến của Sở Xây dựng và các tổ chức có liên quan, Ban Quản lý dự án tiếp thu, chỉnh sửa phương án

đầu nổi thoát nước của Dự án.

Việc điều chỉnh phương án đầu nổi thoát nước của Dự án không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Đồng thời, nội dung điều chỉnh cục bộ kỳ này chỉ điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành về hạ tầng kỹ thuật thoát nước trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết, theo quy định tại Khoản 8 Điều 45, Điểm a Khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500 nêu trên không phải thực hiện rà soát quy hoạch.

Từ các phân tích nêu trên, việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500 Khu tái định cư phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn là cần thiết.

## **II. VIỆC LẤY Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH**

### **1. Trong quá trình lập quy hoạch**

Từ ngày 13/4/2026 đến ngày 04/5/2026, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng đã tổ chức lấy ý kiến cộng đồng và các tổ chức, cá nhân có liên quan về Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn thông qua hình thức trưng bày công khai và phát hành Phiếu xin ý kiến cộng đồng. Ban Quản lý dự án đã tổng hợp và tiếp thu ý kiến tham gia của các tổ chức cá nhân có liên quan.

### **2. Trong quá trình thẩm định quy hoạch**

Ngày 14/5/2026, Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn đã có Công văn số 1706/UBND-KT,HT&ĐT xin ý kiến Sở Xây dựng về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

Trên cơ sở tham gia ý kiến của Sở Xây dựng và các tổ chức có liên quan, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng tiếp thu và giải trình ý kiến (*gửi kèm theo Tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến của các sở, ngành về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn*).

### **3. Tổng hợp các nội dung thay đổi giữa hồ sơ trình phê duyệt so với hồ sơ trình thẩm định.**

Các nội dung của hồ sơ trình phê duyệt cơ bản không thay đổi so với hồ sơ

trình thẩm định.

### III. NỘI DUNG TRÌNH PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

Ban Quản lý dự án đã tổ chức lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn với những nội dung chính như sau:

#### 1. Tên đồ án:

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

#### 2. Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch

- Vị trí: Thuộc địa giới hành chính phường Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.  
- Phạm vi ranh giới được xác định như sau: Thuộc phần đất giao thông đối ngoại Khu đất tái định cư phường Đồ Sơn trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

- + Phía Đông giáp đường giao thông hướng đi trung tâm thành phố;
- + Phía Tây giáp với một phần đất giao thông quy hoạch;
- + Phía Nam giáp với lô đất TDC7 và TDC9 của đồ án;
- + Phía Bắc là đường giao thông hướng đi đường Nguyễn Hữu Cầu và lô đất TDC10 và TDC11 của đồ án;

#### 3. Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch

Quy mô diện tích: 15.568,48m<sup>2</sup>.

#### 4. Tính chất, chức năng khu vực điều chỉnh cục bộ:

- Khu vực giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

#### 5. Nội dung điều chỉnh cục bộ

Điều chỉnh nội dung Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện tích điều chỉnh cục bộ là 15.568,48m<sup>2</sup>. Cụ thể như sau:

- Chuẩn bị kỹ thuật:
  - + Bỏ tuyến cống BxH=1500x1500 ở dải phân cách đường quy hoạch (lộ giới 36,0m).
  - + Thay thế tuyến cống D1200 trên hè đường quy hoạch (lộ giới 36,0m) bằng tuyến cống D1500 có hướng thoát ra tuyến cống D1500 ở phía Bắc ngoài ranh giới, giáp tường rào khu công nghiệp Đồ Sơn.
  - + Điều chỉnh đường kính các cống thoát nước bao gồm: tuyến cống trục D800, D1200 trên đường quy hoạch 35m và cống D1200 trên tuyến đường nội bộ đấu nối với đường quy hoạch 35m thành D1000; bỏ các tuyến cống thoát nước ngang đường trên các tuyến đường quy hoạch (lộ giới 36,0m; 35,0m).

+ Giai đoạn đầu để đảm bảo thoát nước cho dự án, nước mưa được thu gom vào hệ thống cống bê tông cốt thép D=1500mm và được dẫn qua đường 353C ra hố ga khu vực thoát nước chung phía ngoài tường rào khu công nghiệp Đồ Sơn, từ khu vực thoát nước chung sẽ được dẫn theo các cống thoát nước bê tông cốt thép nằm tại phần dải cây xanh cách ly với khu công nghiệp Đồ Sơn về kênh Cống Than, thoát ra sông Hạng. Giai đoạn sau nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa quy hoạch, hướng thoát ra sông Hạng (tuân thủ theo Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040).

- Các hạ tầng kỹ thuật khác giữ nguyên theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn đã được phê duyệt tại Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn.

#### 6. Các nội dung khác:

Các nội dung khác giữ nguyên theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn đã được phê duyệt tại Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn.


#### IV. KIẾN NGHỊ

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng xác nhận Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn phê duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về toàn bộ nội dung trình phê duyệt./.

##### Nơi nhận:

- Như trên;
- GĐ (để b/c);
- PGĐ P.T.Huy;
- Phòng ĐHDA4;
- Lưu VT.

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phạm Trung Huy**

**TỔNG HỢP TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN CỦA CÁC SỞ, NGÀNH VỀ**

*(Kèm theo Tờ trình số 451 /TTr-BQLDDCN ngày 25 / 5 /2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng)*

Nội dung ý kiến	Nội dung tiếp thu và giải trình
<b>Công văn số 2235/SXD-PTĐT ngày 20/5/2026 của Sở Xây dựng</b>	
<p>3. Về các chỉ tiêu quy hoạch</p> <p>- Về phạm vi, ranh giới: Theo nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch, phạm vi điều chỉnh tại 02 tuyến đường: tuyến đường trục Bắc Nam lộ giới 36m phía Tây của dự án và tuyến đường trục Đông Tây lộ giới 35m. Tuy nhiên, phạm vi, ranh giới điều chỉnh cục bộ tại hồ sơ quy hoạch chưa bao gồm phạm vi tuyến đường trục Đông Tây lộ giới 35m; đề nghị nghiên cứu, bổ sung.</p>	<p>Về nội dung này, Ban Quản lý dự án và đơn vị Tư vấn có ý kiến như sau:</p> <p>Tiếp thu ý kiến Đồ án quy hoạch đã rà soát, cập nhật trong hồ sơ thuyết minh và hồ sơ bản vẽ nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch, chỉnh sửa phạm vi, ranh giới điều chỉnh cục bộ tại hồ sơ quy hoạch bao gồm phạm vi tuyến đường trục Bắc Nam lộ giới 36m phía Tây của dự án và tuyến đường trục Đông Tây lộ giới 35m.</p>
<p>- Về hạ tầng kỹ thuật:</p> <p>+ Trong Giai đoạn đầu, nước mưa sau khi được thu gom sẽ đầu nối vào tuyến công tại dải cây xanh cách ly Khu công nghiệp Đồ Sơn. Do đó, đề nghị làm rõ, đánh giá đối với tuyến công tại dải cây xanh cách ly Khu công nghiệp Đồ Sơn: tuyến công hiện trạng hay chưa được đầu tư; nếu chưa được đầu tư cần làm rõ thời điểm hoàn thành; khả năng tiếp nhận; bổ sung thỏa thuận đầu nối để đảm bảo tính khả thi của dự án.</p>	<p>Về nội dung này, Ban Quản lý dự án và đơn vị Tư vấn có ý kiến như sau:</p> <p>Giai đoạn đầu, nước mưa sau khi được thu gom vào công bê tông cốt thép D1500, dẫn qua đường 353C và đầu nối vào hố ga thoát nước chung, từ ga đầu nối thoát nước chung sẽ được dẫn theo 2 công thoát nước bê tông cốt thép D1500 của Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Ngọc Xuyên do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Phương Đông đầu tư xây dựng dẫn về kênh Công Than thoát ra sông Họng.</p> <p>Ngày 21/5/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Phương Đông đã có Văn bản số 46/PĐ-PTDA gửi Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc đề xuất thi công bổ sung tuyến công D1500 (D2) thoát nước mưa, nước thải sau xử lý tại Dự án Khu nhà ở Ngọc Xuyên và Khu tái định cư Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu Tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn, theo đó thời gian dự kiến thi công trong Quý IV/năm 2026.</p> <p>Ngày 22/5/2026, Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn đã có Văn bản số 1828/UBND-KT,HT&amp;ĐT về việc thỏa thuận đầu nối bổ sung tuyến công D1500 (D2) thoát nước</p>

Nội dung ý kiến	Nội dung tiếp thu và giải trình
	<p>mưa, nước thải sau xử lý tại Dự án Khu nhà ở Ngọc Xuyên và Khu tái định cư phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu Tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn.</p> <p>Ngày 25/5/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Phương Đông đã có Văn bản số 48/PĐ-PTDA gửi Ban Quản lý dự án về việc phản hồi phương án đấu nối hệ thống thoát nước Khu tái định cư phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu Tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn, theo đó chấp thuận cho phép Khu Tái định cư phường Đồ Sơn đấu nối vào hồ ga thoát nước chung trên phần dải cây xanh cách ly, sau đó thoát theo tuyến D1500 thứ 2 (D2) dẫn về kênh Cống Than và từ Kênh Cống Than thoát ra sông Họng.</p>
<p>+ Tuyến cống thoát nước D1500 của tuyến đường trục Bắc Nam lộ giới 36m được thiết kế để thoát nước cho cả 02 giai đoạn, với hướng dòng chảy, độ dốc (hướng Bắc – Nam) theo quy hoạch phân khu được duyệt. Tuy nhiên, trong Giai đoạn đầu, tuyến cống nêu trên được nghiên cứu chức năng thoát nước theo hướng ngược dốc (hướng Nam – Bắc). Do đó, đề nghị nghiên cứu độ dốc tuyến cống, phương án hoành triệt trong Giai đoạn đầu để đảm bảo dòng chảy, khả năng tiêu thoát nước trong cả 02 giai đoạn, tránh phát sinh sửa chữa, thay thế ảnh hưởng tới hiệu quả đầu tư, tính khả thi của dự án.</p>	<p>Về nội dung này, Ban Quản lý dự án và đơn vị Tư vấn có ý kiến như sau:</p> <p>Giai đoạn đầu, tuyến cống nêu trên được nghiên cứu chức năng thoát nước theo hướng ngược dốc (hướng Nam – Bắc).</p> <p>Đối với độ dốc tuyến cống tối thiểu <math>1/D = 0,07\%</math> với chiều dài tuyến cống khoảng <math>L=128m</math> chênh lệch tại hai điểm thoát nước là 9cm, giai đoạn đầu khi Dự án triển khai đầu tư xây dựng, phương án hoành triệt xây kín bịt tại ga phía Nam cuối cùng trong phạm vi dự án của tuyến đường trục Bắc Nam lộ giới 36m. Vì vậy, với cao độ chênh lệch 9cm nêu trên, tiết diện tuyến cống có đường kính D1500 vẫn đảm bảo thoát nước của dự án theo hướng Nam Bắc phía Bắc sang ga thoát nước chung.</p>

\*

Số 180-TB/ĐU

Đồ Sơn, ngày 25 tháng 5 năm 2026

## THÔNG BÁO

KẾT LUẬN CỦA THƯỜNG TRỰC, BAN THƯỜNG VỤ ĐẢNG ỦY  
tại Hội nghị giao ban Thường trực, Ban Thường vụ Đảng ủy phường Tuần 20

-----  
Ngày 22/5/2026, Đảng ủy phường tổ chức hội nghị giao ban Thường trực, Ban Thường vụ Đảng ủy phường Tuần 20, sau khi xem xét các báo cáo của Ủy ban nhân dân phường, các đơn vị đề xuất, ý kiến của các đồng chí Thường trực Đảng ủy, các đồng chí Ủy viên Ban Thường vụ Đảng ủy và các đồng chí dự hội nghị; Thường trực, Ban Thường vụ Đảng ủy thống nhất kết luận một số nội dung cần tập trung triển khai trong Tuần 21 và thời gian tiếp theo:

1. Tiếp tục tập trung cao công tác lãnh đạo, chỉ đạo, triển khai kịp thời, hiệu quả các nhiệm vụ của chính quyền, địa phương, đảm bảo hệ thống chính trị được vận hành thông suốt, phục vụ người dân, doanh nghiệp trên địa bàn; Tập trung triển khai có hiệu quả các nghị quyết của Bộ Chính trị, Chương trình hành động, kế hoạch của Thành ủy triển khai các Nghị quyết: Nghị Quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025, Nghị Quyết Đại hội Đảng các cấp...; Các cơ quan đơn vị chủ động, tập trung thực hiện các nhiệm vụ, chỉ tiêu xây dựng đảng, phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2026.

2. Ban Thường vụ Đảng ủy nhất trí chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn theo đề xuất của Ủy ban nhân dân phường tại Văn bản số 1780/UBND-KT,HT&ĐT ngày 20/5/2026. Giao Ủy ban nhân dân phường hoàn thiện các quy trình, thủ tục, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

3. Nhất trí chủ trương triển khai, tổ chức giải chạy với chủ đề “Tự hào lịch sử - vững bước tương lai” theo đề xuất của Công đoàn phường tại Kế hoạch số 16/KH-CĐDS ngày 06/5/2026. Giao Ủy ban nhân dân phường, Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam phường và các tổ chức chính trị xã hội phường chủ động phối hợp với Công đoàn phường tổ chức triển khai thực hiện đảm bảo an toàn, thành công.

4. Giao đồng chí Phó Bí thư thường trực chỉ đạo xây dựng Kế hoạch, Báo cáo, tổ chức sơ kết 01 năm vận hành mô hình tổ chức tổng thể của hệ thống chính trị, mô hình chính quyền địa phương 02 cấp trên địa bàn phường (bằng hình thức phù hợp) theo chỉ đạo của Thành ủy tại Kế hoạch số 59-KH/TU ngày 21/5/2026; báo cáo gửi Thành ủy trước 17h00' ngày 25/5/2026.

5. Giao Ủy ban nhân dân phường:

- Chủ động xây dựng báo cáo, các nội kiến nghị đề xuất để làm việc với đồng chí Ủy viên Ban Thường vụ, Phó Chủ tịch UBND thành phố (phụ trách đảng bộ phường) gửi Thường trực Đảng ủy phường chậm nhất ngày 27/5/2026.

- Tập trung cao, đẩy nhanh tiến độ triển khai công tác giải phóng mặt bằng, thực hiện các Dự án: Mở rộng đường Lý Thái Tổ; phá dỡ chung cư 5 tầng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngõ 75 Lý Thánh Tông; xây dựng đường cống, tiến độ, thời gian cụ thể thực hiện các quy trình, hoàn thành giai đoạn và toàn bộ công tác giải phóng mặt bằng của Dự án.

- Đôn đốc, đẩy nhanh tiến độ dài ngân vốn đầu tư công, đẩy nhanh tiến độ thi công, hoàn thiện các thủ tục thanh quyết toán các dự án trên địa bàn; tăng cường kiểm tra, giám sát đảm bảo chất lượng công trình; Dự án Xây dựng trường THCS Ngọc Xuyên đưa vào sử dụng, phục vụ khai giảng năm học 2026-2027.

- Tăng cường công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, quản lý tài sản công, các cơ sở nhà đất dôi dư sau sắp xếp; kiểm tra, rà soát, thống kê, các cơ sở nhà đất trên địa bàn do bộ ngành, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, địa phương quản lý, để xây dựng phương án xử lý, quản lý, khai thác hiệu quả, đề xuất cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định, tránh lãng phí, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, chỉnh trang đô thị.

- Chủ động phối hợp với các Sở, ngành thành phố, nghiên cứu, xem xét đề xuất điều chỉnh phân luồng giao thông tuyến đường Vạn Sơn, Vạn Hương thành 2 chiều xe chạy.

- Tăng cường công tác kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng, đất đai tại TDP 8, trật tự đường hè tại đường Lý Thánh Tông, Lý Thái Tổ, đường Vạn Sơn, khu vực trước cổng khu lịch quốc tế Hòn Dấu...

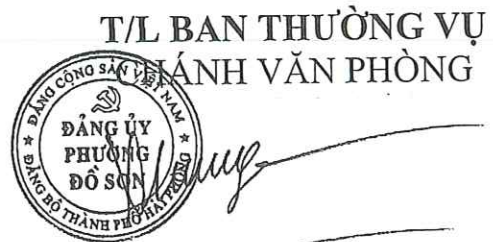
- Báo cáo bằng văn bản kết quả thực hiện các nội dung trên về Đảng ủy phường *trước ngày 29/5/2026*.

6. Giao Ban Xây dựng Đảng chủ trì phối hợp với Văn phòng Đảng ủy, Văn phòng HĐND & UBND phường nghiên cứu, đề xuất xây dựng trại sáng tác trên địa bàn; tham mưu, đề xuất việc thành lập Ban quản lý di tích lịch sử quốc gia đặc biệt bến K15 khi được bàn giao, quản lý.

7. Giao Văn phòng Đảng ủy theo dõi, đôn đốc việc thực hiện của các đơn vị, tổng hợp kết quả thực hiện, báo cáo Thường trực Đảng ủy để kịp thời chỉ đạo.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng ủy,
- Hội đồng nhân dân phường,
- Ủy ban nhân dân phường,
- UBMTTQVN phường;
- Các đồng chí Ủy viên VBTV,
- Lưu Văn phòng Đảng ủy.



Đỗ Xuân Hùng

V/v tham gia ý kiến đối với việc điều chỉnh  
cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án  
đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ  
giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường  
Đồ Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 1706/UBND-KT,HT&ĐT ngày 14/5/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc xin ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn (sau đây gọi tắt là Dự án);

Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến tham gia như sau:

### I. Về nội dung đề nghị

Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025; Ủy ban nhân dân quận Đồ Sơn phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026.

Ngày 10/4/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 3750/SXD-KTQLĐTĐTXD về việc giải trình ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn.

Theo đó, Chủ đầu tư đã tiếp thu, chỉnh sửa phương án đấu nối thoát nước của Dự án theo Văn bản số 3750/SXD-KTQLĐTĐTXD ngày 10/4/2026, tổ chức lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án, lấy ý kiến Sở Xây dựng trước khi phê duyệt với các nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

2. Tính chất, chức năng khu vực điều chỉnh cục bộ: Khu vực giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

3. Nội dung Điều chỉnh cục bộ: Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước mưa), cụ thể:

\* Phương án thoát nước mưa:

- Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước quy hoạch, hướng thoát ra sông Hạng (tuân thủ theo Quy hoạch quận Đồ Sơn tại Quyết định số 2332/QĐ-UBND).

\* Mạng lưới cống thoát nước

- Quy hoạch mạng lưới đường cống tròn D400mm đến D1000mm, cống bê tông cốt thép D1500mm.

- Công thoát nước được bố trí chôn ngầm dưới vỉa hè hoặc dưới lòng đường, dọc theo tuyến công thoát nước bố trí các giếng thăm tại vị trí thay đổi hướng dòng chảy hoặc thay đổi đường kính cống. Hệ thống thu nước hai bên đường bằng các giếng thu hàm ếch.

- Giai đoạn đầu để đảm bảo thoát nước cho dự án nước mưa được thu gom vào hệ thống cống bê tông cốt thép D=1500mm và được dẫn qua đường 353C ra khu vực thoát nước chung phía ngoài tường rào khu công nghiệp Đồ Sơn, từ khu vực thoát nước chung sẽ được dẫn theo các cống thoát nước bê tông cốt thép nằm tại phần dải cây xanh cách ly với khu công nghiệp Đồ Sơn về kênh Cống Than thoát ra sông Hạng.

- Giai đoạn sau nước mưa được thu gom vào hệ thống công thoát nước BxH=2000x2000mm quy hoạch, hướng thoát ra sông Hạng (tuân thủ theo Quy hoạch quận Đồ Sơn tại Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040)

## **II. Ý kiến tham gia đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch:**

### **1. Về thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết**

Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư, đơn vị tư vấn rà soát nội dung và thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, hoàn thiện theo quy định tại Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 và các quy định có liên quan.

### **2. Về sự phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn**

Theo điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, vị trí khu đất nghiên cứu quy hoạch nêu trên thuộc khu vực quy hoạch đất đơn vị ở và đất đường giao thông.

Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Đồ Sơn đến năm 2040 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, vị trí khu đất nghiên cứu lập quy hoạch nêu trên thuộc khu vực quy hoạch đất nhóm nhà ở (thuộc các ô đất ký hiệu I.1-2-OM, I.1-3-OM, I.1-4-OM) tầng cao tối đa 07 tầng; đất trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non (thuộc ô đất ký hiệu I.1-4-TH) tầng cao tối đa 05 tầng; đất cây xanh công cộng cấp đơn vị ở (thuộc ô đất ký hiệu I.1-8-X2); đất bãi đỗ xe (thuộc ô đất ký hiệu I.1-8-BX) và đất đường giao thông.

Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phù hợp với định hướng điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt nêu trên.

### **3. Về các chỉ tiêu quy hoạch**

- Về phạm vi, ranh giới: Theo nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch, phạm vi điều chỉnh tại 02 tuyến đường: tuyến đường trục Bắc Nam lộ giới 36m phía Tây của dự án và tuyến đường trục Đông Tây lộ giới 35m. Tuy nhiên, phạm vi, ranh giới điều chỉnh cục bộ tại hồ sơ quy hoạch chưa bao gồm phạm vi tuyến đường trục Đông Tây lộ giới 35m; đề nghị nghiên cứu, bổ sung.

- Các chỉ tiêu quy hoạch: Nội dung điều chỉnh kỳ này không làm thay đổi về dự báo dân số, diện tích, tính chất, chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch (mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất) đã được phê duyệt tại Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn.

- Về hạ tầng kỹ thuật:

+ Trong Giai đoạn đầu, nước mưa sau khi được thu gom sẽ đầu nối vào tuyến cống tại dải cây xanh cách ly Khu công nghiệp Đồ Sơn. Do đó, đề nghị làm rõ, đánh giá đối với tuyến cống tại dải cây xanh cách ly Khu công nghiệp Đồ Sơn: tuyến cống hiện trạng hay chưa được đầu tư; nếu chưa được đầu tư cần làm rõ thời điểm hoàn thành; khả năng tiếp nhận; bổ sung thỏa thuận đầu nối để đảm bảo tính khả thi của dự án.

+ Tuyến cống thoát nước D1500 của tuyến đường trục Bắc Nam lộ giới 36m được thiết kế để thoát nước cho cả 02 giai đoạn, với hướng dòng chảy, độ dốc (hướng Bắc – Nam) theo quy hoạch phân khu được duyệt. Tuy nhiên, trong Giai đoạn đầu, tuyến cống nêu trên được nghiên cứu chức năng thoát nước theo hướng ngược dốc (hướng Nam – Bắc). Do đó, đề nghị nghiên cứu độ dốc tuyến cống, phương án hoành triệt trong Giai đoạn đầu để đảm bảo dòng chảy, khả năng tiêu thoát nước trong cả 02 giai đoạn, tránh phát sinh sửa chữa, thay thế ảnh hưởng tới hiệu quả đầu tư, tính khả thi của dự án.

+ Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn căn cứ Quy hoạch phân khu được duyệt, các Đồ án quy hoạch hệ thống thoát nước mặt và cao độ nền được duyệt, các Quy chuẩn xây dựng có liên quan, các thỏa thuận đầu nối, rà soát hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh, trên cơ sở công năng sử dụng của khu vực quy hoạch, chịu trách nhiệm đối với các điểm đầu nối xác định trong Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch, đảm bảo tính khả thi, hiệu quả đầu tư, kiểm tra, cập nhật và tính toán kích thước đường ống, khả năng đầu nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực, đảm bảo hệ thống thoát nước, bảo vệ môi trường phù hợp theo quy định.

### III. Các nội dung lưu ý

Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn có trách nhiệm:

- Cùng đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung đề xuất, số liệu trong hồ sơ đồ án quy hoạch gửi tham vấn ý kiến; tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ theo quy định, trong đó lưu ý các nội dung Sở Xây dựng đã tham gia tại các mục nêu trên và ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan (nếu có) về nội dung quy hoạch theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 25 Điều 1 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn sửa đổi năm 2025).

- Đảm bảo điều kiện, năng lực đơn vị tư vấn lập quy hoạch theo quy định Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành pháp luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Thành phần hồ sơ và nội dung bản vẽ phải đảm bảo quy định tại Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 28/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch, thực hiện dự án, đảm bảo điều kiện, loại hình điều chỉnh quy hoạch, tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch theo quy định. Chịu trách nhiệm về việc rà soát, đánh giá hiện trạng, số liệu và nội dung điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án, không hợp thức hóa sai phạm, tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, quy hoạch, đầu tư, xây dựng,... và các quy định có liên quan.

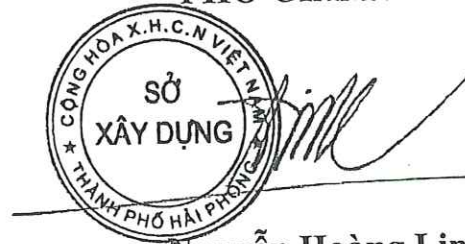
- Số hóa và quản lý hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS) sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt; triển khai công bố công khai quy hoạch, đăng tải thông tin theo quy định tại Điều 2 Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi bởi Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng), đồng thời gửi Sở Xây dựng 01 bộ hồ sơ quy hoạch bằng bản giấy được đóng dấu xác nhận để kiểm tra và theo dõi.

Sở Xây dựng tham gia ý kiến, gửi Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn nghiên cứu, tổ chức thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- Lưu: VT, PTĐT (N.T.Đạt).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Hoàng Linh**

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐTXD CÔNG TRÌNH  
DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG

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

Số:401 /TTr-BQLDDCN

Hải Phòng, ngày 05 tháng 5 năm 2026

### TỜ TRÌNH

V/v thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ  
1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn thuộc Dự án  
đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng  
trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14  
sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật Đường sắt ngày  
27/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều  
của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều  
của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh  
doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số  
32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024  
của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây  
dựng về quản lý hoạt động 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 12/6/2025 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; 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 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

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 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 về việc 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 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

## I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

Thực hiện Quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng (*Ban Quản lý dự án*) đã tổ chức triển khai lập Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn và được Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn phê duyệt tại Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 11/02/2026.

Ngày 23/03/2026 Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn đã phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn tại Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026.

Ngày 31/3/2026, Ban Quản lý dự án đã có Tờ trình số 321/TTr-BQLDDCN về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn.

Ngày 10/4/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 3750/SXD-KTQLĐTXD về việc giải trình ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn, trong đó có nội dung:

+ *Làm rõ điểm điểm đấu nối (quy hoạch không rõ khoảng cách, công trình tiếp nhận) cống thoát nước mưa khu Tái định cư phường Đồ Sơn theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án;*

+ *Sự phù hợp với chủ trương đầu tư xây dựng tuyến cống thoát nước mưa BxH=1500x1500, dài khoảng 430m (quy mô sử dụng đất của tuyến cống tăng khoảng 0,1ha so với diện tích sử dụng đất khu tái định cư phường Đồ Sơn);*

*Qua quá trình kiểm tra, rà soát, vị trí xây dựng tuyến cống thoát nước mưa BxH=1500x1500, dài khoảng 430m sẽ được đầu tư xây dựng đoạn cống tròn D1500 do Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh địa ốc Phương Đông xây dựng. Do vậy, Dự án không thực hiện đầu tư đoạn cống thoát nước mưa trên theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.*

Trong quá trình hoàn thiện Dự án trên cơ sở tham gia ý kiến của Sở Xây dựng và các tổ chức có liên quan, Ban Quản lý dự án tiếp thu, chỉnh sửa phương án đấu nối thoát nước của Dự án.

Việc điều chỉnh phương án đấu nối thoát nước của Dự án không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Đồng thời, nội dung điều chỉnh cục bộ kỳ này chỉ điều chỉnh các yêu cầu kỹ

thuật chuyên ngành về hạ tầng kỹ thuật thoát nước trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết, theo quy định tại Khoản 8 Điều 45, Điểm a Khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500 nêu trên không phải thực hiện rà soát quy hoạch.

Từ các phân tích nêu trên, việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500 Khu tái định cư phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn là cần thiết.

## **II. NỘI DUNG TRÌNH THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

Ban Quản lý dự án đã cùng đơn vị tư vấn lập Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn với những nội dung chính như sau:

### **1. Tên đồ án:**

Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn

### **2. Phạm vi, ranh giới quy hoạch**

- *Vị trí:* Thuộc địa giới hành chính phường Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

- *Phạm vi ranh giới được xác định như sau:* Khu tái định cư thuộc các lô I.1-2, Lô I.1-3, Lô I.1-4, Lô I.1-8-X2, Lô I.1-8-BX trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040, được giới hạn bởi:

+ Phía Đông Bắc giáp với đường tỉnh 353C và lô đất y tế I.1-1, lô đất nhóm nhà ở I.1-1.

+ Phía Tây Bắc giáp với đường quy hoạch và lô đất dịch vụ V.1-24-DV, lô đất nhóm nhà ở V.1-17-OM.

+ Phía Tây Nam giáp với phần lô đất I.1-4, lô đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ I.1-5.

+ Phía Đông Nam giáp với lô đất tôn giáo I.1-8-TG, lô đất cây xanh I.1-8-X2, lô đất bãi xe I.1-8-BX;

### **3. Quy mô diện tích lập quy hoạch**

- Quy mô diện tích: **120.000,0m<sup>2</sup>**.

**4. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Thoát nước mưa sau điều chỉnh**

*a) Phương án thoát nước mưa:*

- Nước mưa được thu gom vào hệ thống công thoát nước quy hoạch, hướng thoát ra sông Họng (tuân thủ theo Quy hoạch quận Đồ Sơn tại Quyết định số 2332/QĐ-UBND).

*b) Mạng lưới cống thoát nước*

- Quy hoạch mạng lưới đường cống tròn D400mm đến D1000mm, cống bê tông cốt thép D1500mm.

- Cống thoát nước được bố trí chôn ngầm dưới vỉa hè hoặc dưới lòng đường, dọc theo tuyến cống thoát nước bố trí các giếng thăm tại vị trí thay đổi hướng dòng chảy hoặc thay đổi đường kính cống. Hệ thống thu nước hai bên đường bằng các giếng thu hàm ếch.

- Giai đoạn đầu để đảm bảo thoát nước cho dự án nước mưa được thu gom vào hệ thống cống bê tông cốt thép D=1500mm và được dẫn qua đường 353C ra khu vực thoát nước chung phía ngoài tường rào khu công nghiệp Đồ Sơn, từ khu vực thoát nước chung sẽ được dẫn theo các cống thoát nước bê tông cốt thép nằm tại phần dải cây xanh cách ly với khu công nghiệp Đồ Sơn về kênh Công Than thoát ra sông Họng. Giai đoạn sau nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước BxH=2000x2000mm quy hoạch, hướng thoát ra sông Họng (tuân thủ theo Quy hoạch quận Đồ Sơn tại Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040).

Các nội dung khác giữ nguyên theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn đã được Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn phê duyệt tại Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026.

### III. KIẾN NGHỊ

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng xác nhận Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn thẩm định, phê duyệt, chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung trình phê duyệt./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- GD (để b/c);
- PGĐ P.T.Huy;
- Phòng ĐHDA4;
- Lưu VT.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Trung Huy

Hải Phòng, ngày 5 tháng 5 năm 2026

**BIÊN BẢN TỔNG HỢP KẾT QUẢ LẤY Ý KIẾN  
CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN VÀ CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ  
Tham gia vào Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn thuộc Dự án  
đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng  
trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn**

*Địa điểm: Phường Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Đường sắt ngày 27/6/2025;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

*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 ngày 11/12/2025;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động 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 12/6/2025 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; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình chỉ 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 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 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 30/6/2025 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 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc 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 4947/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 316/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của Ủy ban nhân dân phường Đồ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng đã tổ chức lấy ý kiến cộng đồng và các tổ chức, cá nhân có liên quan về Đồ

án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn thông qua hình thức trưng bày công khai và phát hành Phiếu xin ý kiến cộng đồng đủ thời gian theo quy định.

Hôm nay, vào hồi 8h30' ngày 05/5/2026, Ban Quản lý dự án và đơn vị tư vấn tổ chức tổng kết kết quả lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư trên địa bàn về Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn thuộc Dự án nêu trên. Kết quả tổng hợp các ý kiến tham gia vào Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:

**1. Thời gian lấy ý kiến:** từ ngày 13/4/2026 đến ngày 04/5/2026

- Lấy ý kiến trong thời hạn 15 ngày đối với các cơ quan, tổ chức và chuyên gia.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.

**2. Địa điểm lấy ý kiến:** Ủy ban nhân dân Phường Đồ Sơn.

**3. Thành phần lấy ý kiến:** cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

**4. Nội dung lấy ý kiến:**

- Hồ sơ, bản vẽ quy hoạch theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025.

- Tài liệu, phiếu lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan.

- Thống kê ý kiến góp ý :

STT	NỘI DUNG	ĐỒNG Ý	KHÔNG ĐỒNG Ý
1	Địa điểm	100%	0%
2	Quy mô	100%	0%
3	Nội dung, phạm vi nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500	100%	0%

STT	NỘI DUNG	ĐỒNG Ý	KHÔNG ĐỒNG Ý
4	Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, Thoát nước mưa sau điều chỉnh: Bản vẽ QH 07A1(Bản đồ quy hoạch điều chỉnh cục bộ hệ thống công trình chuẩn bị kỹ thuật)	100%	0%
5	Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, Thoát nước mưa sau điều chỉnh: Bản vẽ QH 081(Bản đồ quy hoạch điều chỉnh cục bộ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật)	100%	0%
6	Các nội dung Quy hoạch khác giữ nguyên theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn đã được phê duyệt tại Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 23/3/2026.	100%	0%

- Ý kiến cụ thể khác:

STT	Nội dung góp ý	Nội dung giải trình
	Không có	Không có

### 5. Hình thức lấy ý kiến:

- Lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu.

- Lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án quy hoạch chung được thực hiện thông qua lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

### 6. Hình thức tham gia ý kiến:

- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia ý kiến bằng văn bản (hoặc vào Phiếu lấy ý kiến do cơ quan tổ chức lập quy hoạch cung cấp).

- Cộng đồng dân cư tham gia ý kiến vào Phiếu lấy ý kiến do cơ quan tổ chức lập quy hoạch cung cấp.

### 7. Kết quả:

- Tổng số thu về: 19 phiếu, trong đó: số phiếu hợp lệ 19 phiếu, số phiếu không hợp lệ 0 phiếu. Cụ thể:

+ Số phiếu đồng ý: 19 phiếu, chiếm 100% phiếu hợp lệ.

+ Số phiếu không đồng ý: 0 phiếu, chiếm 0% phiếu hợp lệ.

- Các ý kiến khác phải tiếp thu, giải trình (nếu có): có văn bản tiếp thu, giải trình của đơn vị tư vấn kèm theo Báo cáo này.

Trên đây là Biên bản tổng hợp kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân trên địa bàn Tham gia vào Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi

tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tái định cư trên địa bàn phường Đồ Sơn thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường Đồ Sơn, phường Nam Đồ Sơn ./.

**ĐẠI DIỆN  
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ  
ĐÔ THỊ PHƯỜNG ĐỒ SƠN**

**ĐẠI DIỆN  
CHỦ ĐẦU TƯ**



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Phạm Trung Huy*

**ĐẠI DIỆN  
ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Việt Hà*

