

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG GIA VIÊN**

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

Số: /QĐ-UBND

Gia Viên, ngày tháng 08 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng
Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch
vụ (Trụ sở làm việc, văn phòng) tại số 5 Lạch Tray, phường Gia Viên**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG GIA VIÊN

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- 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 tháng 6 năm 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 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 việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040;
- Căn cứ Quyết định số 3547/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND Quận Ngô Quyền về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (trụ sở làm việc, văn phòng) tại số 5 Lạch Tray, phường Lạch Tray, Quận Ngô Quyền;
- Căn cứ Thông báo số 326/TB-VP ngày 16/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại cuộc họp nghe

báo cáo về việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng và tính bổ sung tiền thuê đất khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (trụ sở làm việc, văn phòng) tại số 5 Lạch Tray, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng;

- Căn cứ Văn bản số 5260/SXD-QHKT ngày 30/7/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đối với nội dung điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (trụ sở làm việc, văn phòng) tại số 05 Lạch Tray, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng;

- GCNQSDĐ số AP819996 do Ủy ban nhân dân thành phố cấp ngày 30/9/2024;

Theo kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 18/TTr-KTHT&ĐT ngày 05/08/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (trụ sở làm việc, văn phòng) tại số 05 Lạch Tray, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (trụ sở làm việc, văn phòng) tại số 05 Lạch Tray, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

- Vị trí: Số 5 Lạch Tray, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.
- Phạm vi ranh giới: Phía Đông Bắc giáp khu dân cư; phía Tây Nam giáp đường Lạch Tray; phía Tây Bắc giáp Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng; phía Đông Nam giáp Sở tư pháp thành phố Hải Phòng;
- Quy mô: Diện tích điều chỉnh quy hoạch: **824,70m²**.

3. Lý do và nội dung quy hoạch điều chỉnh kỳ này:

Điều chỉnh mật độ xây dựng lô đất phù hợp với QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Cập nhật tổng diện tích quy hoạch (Theo GCNQSDĐ số AP819996);
- Giảm diện tích xây dựng công trình;
- Điều chỉnh tầng cao xây dựng và bổ sung tầng hầm để đảm bảo nhu cầu hoạt động của doanh nghiệp và giao thông tại khu vực;

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất

Theo QĐ số 3547/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Ủy ban nhân dân phê duyệt						Theo phương án kỳ này						Tăng - giảm Diện tích (m2)
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TÀNG CAO	TÀNG HẦM	TỶ LỆ (%)	STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TÀNG CAO	TÀNG HẦM	TỶ LỆ (%)	
I	Diện tích khu đất xây dựng công trình	818,64			100,0	I	Diện tích khu đất xây dựng công trình	814,68			100,0	-3,96
1	Đất xây dựng công trình	572,96			70,0	1	Đất xây dựng công trình	570,07			70,0	-2,89
	<i>Nhà văn phòng</i>	572,96	9				<i>Nhà văn phòng</i>	570,07	15			
	<i>Hầm để xe</i>	0,00		0			<i>Hầm để xe</i>	712,00		2		
2	Đất giao thông và sân đường	245,68			30,0	2	Đất giao thông và sân đường	244,61			30,0	-1,07
II	Đất trong lộ giới quy hoạch đường Lạch Tray (Đường đối ngoại)	20,26				II	Đất trong lộ giới quy hoạch đường Lạch Tray (Đường đối ngoại)	10,02				-10,24
	TỔNG DIỆN TÍCH (I+II)	838,90					TỔNG DIỆN TÍCH (I+II)	824,70				-14,20

Sau điều chỉnh quy hoạch kỳ này, cơ cấu sử dụng các loại đất cụ thể như sau:

- Tổng diện tích quy hoạch có diện tích 824,70 m² giảm -14,20 so với quy hoạch được duyệt (Quyết định 3547/QĐ-UBND ngày 22/11/2023); phần diện tích đất giảm do tổng diện tích quy hoạch được cấp theo GCNQSDĐ số DP819996.

- Diện tích khu đất xây dựng công trình có diện tích 814,68 m² giảm -3,96 so với quy hoạch được duyệt (Quyết định 3547/QĐ-UBND ngày 22/11/2023). Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình có diện tích là 570,07 m² giảm -2,89m² so với quy hoạch được duyệt (Quyết định 3547/QĐ-UBND ngày 22/11/2023); phần diện tích đất giảm do định hướng lại kiến trúc công trình. Bổ sung thêm 02 tầng hầm với diện tích 712,00 m² để đảm bảo chỗ đỗ xe cho công trình.

+ Đất giao thông nội bộ: có diện tích 244,61 m² giảm -1,07m² so với quy hoạch được duyệt (Quyết định 3547/QĐ-UBND ngày 22/11/2023).

- Diện tích trong lộ giới quy hoạch đường Lạch Tray có diện tích 10,02 m² giảm -10,24 m² so với quy hoạch được duyệt (Quyết định 3547/QĐ-UBND ngày 22/11/2023).

4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Đồ án “Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất đầu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (Trụ sở làm việc, văn phòng), tại số 5 Lạch Tray, phường Gia Viên” bao gồm các chức năng đất cụ thể trong bảng sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình dịch vụ, văn phòng	814,68	100,0
1	Đất xây dựng công trình	570,07	70,0
2	Đất giao thông, sân đường nội bộ	244,61	30,0
II	Đất trong lộ giới quy hoạch đường Lạch Tray (Đường đối ngoại)	10,02	
	TỔNG DIỆN TÍCH (I+II)	824,70	

4.1. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng có diện tích 824,70 m² bao gồm:

- Đất trong lộ giới quy hoạch đường Lạch Tray với diện tích đất 10,02 m².
- Khu đất xây dựng công trình với diện tích đất 814,64 m², bao gồm các chức năng sau:

+ Công trình xây dựng diện tích 570,07 m²: Công trình nhà văn phòng, cao 15 tầng và 02 tầng hầm được bố trí trên khu đất. Tầng hầm bố trí chỗ để xe, tầng 1 trở lên làm khu cho thuê văn phòng dịch vụ. Công trình sử dụng hình thức kiến trúc đơn giản, nhẹ, thanh mảnh.

+ Đất giao thông, sân đường nội bộ diện tích 244,61 m². Là hệ thống đường giao thông nội bộ chạy xung quanh khu đất, kết hợp với sân.

4.2. Định hướng hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cốt nền xây dựng: +2.60m (hệ cao độ lục địa).
- Thoát nước mặt:
 - + Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước thải.
 - + Phương án thoát nước: Căn cứ vào địa hình khu vực; dựa vào mặt bằng tổng thể khu vực, lựa chọn mạng lưới thoát nước mưa trong dự án được thiết kế dạng công hộp B400 tự chảy ra hệ thống cống D1000 hiện có trên đường Lạch Tray và thoát ra sông Lạch Tray.
 - + Hướng thoát nước: Hướng thoát theo độ dốc san nền và theo độ dốc địa hình thoát ra hệ thống cống thoát nước sau đó thoát ra sông Lạch Tray.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại đường Lạch Tray mặt cắt 1-1 lộ giới Bn= 29,32 m, thực hiện theo thiết kế riêng.
- Chỗ đỗ xe ô tô con của công trình: Bố trí 02 hầm ngầm đỗ xe.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ Nhà máy nước An Dương tới. - Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế kết hợp mạng lưới vòng và mạng cắt, phân phối vào từng công trình đơn vị; bố trí kết hợp cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

+ Vật liệu ống cấp nước dùng ống HDPE có đường kính $\Phi 50$. Độ sâu chôn

ống tối thiểu cách mặt đất 0,7 m khi ở trên hè và 1,0 m khi đi qua đường (tính từ đỉnh ống đến mặt đất).

- + Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các công trình đơn vị có bố trí tê chờ, hồ van để đấu nối với ống cấp nước chính.

- Cấp nước chữa cháy: Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

d) Cấp điện:

- Nguồn cung cấp:

- + Từ trạm biến áp 110/35/22Kv Lạch Tray tới.

- + Hiện trạng bên cạnh khu đất 1 trạm biến áp 22/0,4Kv công suất dự kiến 250KVA.

- Lưới điện: Đường dây 0,4kV: Tuyến cáp quy hoạch đi đến khu vực bố trí đi ngầm trong bể cáp kỹ thuật.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

- + Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- + Với tính chất nhà văn phòng, nước thải phát sinh trong khu vực chủ yếu là 4 nước thải từ nhà vệ sinh trong công trình. Nước thải được thu gom xử lý sơ bộ qua bể tự hoại 3 ngăn và chảy vào hệ thống thoát nước của khu vực bằng ống D200 và được đưa về khu xử lý nước thải khu vực.

- Vệ sinh môi trường:

- + Rác thải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại vị trí phù hợp.

- + Rác thải được thu gom 100%, vận chuyển về Khu xử lý rác thải tập trung của quận để xử lý.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Công ty cổ phần đầu tư công nghiệp Trường An chủ trì, phối hợp với phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (trụ sở làm việc, văn phòng) tại số 05 Lạch Tray, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

- Đồ án quy hoạch được phê duyệt làm căn cứ để lập Dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định; Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch,

Công ty cổ phần đầu tư công nghiệp Trường An có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh gửi cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND & UBND phường; Trưởng phòng các phòng, đơn vị: Kinh tế, hạ tầng và Đô thị, phòng Văn hóa – Xã hội, Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư công nghiệp Trường An và Thủ trưởng các phòng, ban, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

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

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND phường;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Chu Thanh Lương