

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Điều chỉnh cục bộ lô N17 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu Đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HẢI AN

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

Căn cứ 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 sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 9/2/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An;

Căn cứ Văn bản số 7310/SXD-PTĐT ngày 03/7/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Đồ án điều chỉnh cục bộ lô đất N17 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị mới Đằng Hải, phường Hải An;

Căn cứ Thông báo số 584/TB-HĐTD ngày 17/7/2026 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn phường Hải An về việc thẩm định Đồ án “Điều chỉnh cục bộ lô đất N17 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An”;

Căn cứ Tờ trình số 14/TTr-XDMT ngày 21/7/2026 của Phòng Xây dựng và Môi trường về việc Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ lô đất N17 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 “Khu Đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An”;

Căn cứ Kết luận số 495-KL/ĐU ngày 24/7/2026 của Thường trực Đảng ủy phường Hải An về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hải An;

Theo đề nghị tại Văn bản số 26/2026/TT-PTN ngày 26/5/2026 của Công ty CP Phát triển nhà về việc Điều chỉnh cục bộ lô đất N17 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 “Khu Đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An” và Báo cáo số 08/BC-XDMT ngày 17/7/2026 của phòng Xây dựng và Môi trường phường về Kết quả thẩm định Đồ án “Điều chỉnh cục bộ lô đất N17 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An”.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ lô đất N17 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An với những nội dung chủ yếu như sau:

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

- Phạm vi: Lô N17 trong Khu Đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An (ĐTM PĐH), nay thuộc địa bàn phường Hải An, thành phố Hải Phòng;
- + Phía Bắc: giáp đường giao thông và khu dân cư khu ĐTM PĐH;
- + Phía Đông - Nam: giáp đường giao thông nội bộ ĐTM PĐH;
- + Phía Đông: giáp đường giao thông khu ĐTM PĐH;
- + Phía Tây: giáp đường giao thông và khu dân cư.
- Quy mô: tổng diện tích khu vực lập quy hoạch 10.067,9 m².
- Thời hạn lập quy hoạch: đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Quan điểm: Tuân thủ chặt chẽ các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt và các quy định hiện hành.
- Mục tiêu:

+ Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.

+ Xây dựng các công trình và hệ thống hạ tầng hiện đại, đồng bộ và phù hợp với tổng thể khu Đô thị mới phường Đằng Hải (nay là phường Hải An), góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân trên địa bàn.

3. Tính chất, chức năng, vai trò:

Khu vực quy hoạch sau khi điều chỉnh giữ nguyên tính chất, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch theo Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 9/2/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch:

Giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch theo Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 09/02/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Đằng Hải, quận Hải An.

Phương án điều chỉnh cục bộ không thay đổi tính chất chính của khu đất, chỉ thực hiện điều chỉnh lại quy mô các hạng mục công trình trên đất, không điều chỉnh tầng tầng cao, không thay đổi quy mô số căn hộ, do đó không phát sinh tăng dân số đảm bảo phù hợp định hướng Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 được duyệt

5. Các nội dung chính của điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Các nội dung chính của điều chỉnh cục bộ quy hoạch cụ thể như sau:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng so sánh sử dụng đất của lô N17 trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

BẢNG SO SÁNH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU KHI ĐIỀU CHỈNH										
KÝ HIỆU LÔ ĐẤT ĐIỀU CHỈNH	S T T	LOẠI ĐẤT	QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT (Theo Quyết định số 209/QĐUBND ngày 09/02/2011 của UBND TP Hải Phòng)				QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH KỲ NÀY			
			DIỆN TÍCH (m)	MẬT ĐỘ (%)	SỐ CĂN HỘ	TẦNG CAO (Tầng)	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ (%)	SỐ CĂN HỘ	TẦNG CAO (Tầng)
N17	1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	4,027.0	40.0	688	19	3,806.15	37.8	688	19
		NHÀ N1	1,931.0		256	19	1,389.46		246	19

	NHÀ N2	698.67		144	19	1,374.34		255	19
	NHÀ N3	698.67		144	19	1,042.35		187	19
	NHÀ N4	698.67		144	19				
2	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ					200.0	1.99		
	KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI					50.0			01
	TRẠM ĐIỆN					50.0			01
	BỂ NƯỚC NGẦM, TRẠM BƠM PCCC					50.0			01
	KHU TẬP KẾT RÁC					50.0			01
3	ĐẤT CÂY XANH	2,262.7	22.47			2,565.98	25.49		
4	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ, HTKT	3,778.2	37.53			3,495.77	34.72		
	TỔNG	10,067.9	100.0			10,067.9	100.0		
Ghi chú: Các chỉ tiêu khác giữ nguyên theo Quy hoạch đã duyệt									

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

a) Nguyên tắc:

+ Bố trí 03 công trình tại khu đất. Công trình có chiều cao 19 tầng, khoảng cách giữa các công trình phù hợp quy định tại mục 2.6.1.1 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

+ Sân, đường dạo kết hợp đất trồng cây xanh bố trí quanh công trình tạo cảnh quan xanh mát ở mọi góc nhìn.

b) Xác định chiều cao, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình:

- Xác định chiều cao công trình:

+ Cao độ nền nhà: $\leq +0,5\text{m}$ (so với cốt nền xây dựng);

+ Chiều cao tầng: 19 tầng;

+ Chiều cao công trình: 68,5m.

- Hình thức kiến trúc các công trình: hiện đại, đơn giản, màu sắc nhẹ nhàng tươi sáng phù hợp với tính chất của từng công trình và hài hòa với cảnh quan chung.

- Vật liệu chủ đạo phải có tính bền vững, tiết kiệm năng lượng và đảm bảo phòng chống thiên tai, hỏa hoạn.

5.3. Thiết kế đô thị:

a) Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn:

Xác định công trình điểm nhấn là các khối công trình nhà ở cao 19 tầng bố trí quanh phạm vi khu đất

b) Xác định tầng cao công trình cho lô đất:

Công trình nhà chung cư cao tối đa 19 tầng.

c) Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, ngã phố:

Các công trình chính lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình.

d) Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Công trình sử dụng hình khối đơn giản, màu sắc nhẹ nhàng tươi sáng;
- Hình thức kiến trúc hiện đại;

e) Hệ thống cây xanh:

Lựa chọn ưu tiên cây xanh bóng mát và trang trí: Long não, Bàng Đài Loan. Có thể nghiên cứu các cây bóng mát khác thích nghi với đặc điểm khí hậu của địa phương và phù hợp với không gian trồng cây.

5.4. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng):

Khu vực quy hoạch không xây dựng các công trình công cộng ngầm và công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng.

5.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

5.5.1. Quy hoạch cốt nền xây dựng:

Cốt nền xây dựng dự kiến: $\geq +2,50\text{m}$ (cao độ Lục địa).

5.5.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng theo kiểu tự chảy. Bố trí mạng lưới thoát nước mưa dọc theo sân đường nội bộ gồm các tuyến mương có nắp đan thoáng, công ngầm, ga thu kết hợp ga thăm:

- + Mương nắp đan thoát B200, B300;
- + Cống ngầm D300;
- + Các hố ga có khoảng cách tối đa 30m;
- Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh hoặc nối mặt nước trong trường hợp bất lợi về cao độ điểm xả.
- Toàn bộ nước mưa được thu gom và thoát ra về phía Nam ra tuyến cống ngầm thoát nước mưa D400 hiện trạng nằm dọc đường giao thông của khu ĐTM PĐH.

5.5.3. Quy hoạch giao thông:

*** Giao thông đối ngoại:**

- + Tiếp giáp phía Đông khu đất: đường giao thông của khu ĐTM PĐH có lộ giới 30m (mặt cắt 4 – 4: lòng đường rộng 23m, vỉa hè 2x3,5m);
- + Tiếp giáp phía Bắc khu đất: đường giao thông của khu ĐTM PĐH có lộ giới 12m (mặt cắt 1 – 1: lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2x3m).
- + Tiếp giáp phía Nam khu đất: đường giao thông của khu ĐTM PĐH có lộ giới 15m (mặt cắt 3 – 3: lòng đường rộng 9m, vỉa hè 2x3m).
- + Tiếp giáp phía Tây khu đất: đường giao thông của khu vực có lộ giới 12,0 m (lòng đường rộng 6,0m, vỉa hè 2x3m).

*** Giao thông nội bộ:**

Quanh các công trình bố trí đường giao thông nội khu kết nối với các đường giao thông đối ngoại. Đường giao thông nội khu có lộ giới 13,0m (mặt cắt 2-2: lòng đường 7,0m, vỉa hè 2x3m)

*** Chỗ để xe:**

- Diện tích và vị trí chỗ đỗ xe được bố trí bên trong công trình tại các tầng 1 và 2 của các tòa nhà. Diện tích được xác định cụ thể trong bước thiết kế tiếp theo của dự án tuân thủ các quy định hiện hành.

5.5.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ đường ống cấp nước sạch D110 của khu ĐTM PĐH chạy dọc theo đường giao thông đối ngoại hiện trạng ở phía Nam khu đất.
- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt có thể kết hợp với cấp nước chữa cháy áp lực thấp ngoài công trình. Tuyến ống truyền dẫn chính dự kiến có đường kính từ $\Phi 75$ - $\Phi 100$;
- Nước từ nguồn được cấp trực tiếp vào mạng lưới và cấp vào bể chứa ngầm trong công trình. Dung tích bể chứa đảm bảo phục vụ sinh hoạt và chữa cháy theo quy định.

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt và chữa cháy trong công trình được nghiên cứu cụ thể ở bước thiết kế tiếp theo của dự án tuân thủ các quy định hiện hành và được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền.

5.5.5. Cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

a. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp:

+ Trạm biến áp (2x1250 kVA) hiện trạng ở phía Đông Bắc khu đất, trong trường hợp không đủ đáp ứng được nhu cầu cấp điện phải tính toán và bổ sung máy biến áp phù hợp và được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền;

+ Máy phát điện dự phòng dự kiến lắp đặt trong công trình, vị trí và công suất được tính toán cụ thể ở bước thiết kế tiếp theo của dự án tuân thủ các quy định hiện hành và được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền.

- Lưới điện: lưới 0,4kV ngầm cấp điện đến các công trình.

- Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà:

+ Bố trí các cột đèn dọc một bên đường nội khu trong khu đất phục vụ chiếu sáng chung (có thể gắn các đèn chiếu sáng ở mặt ngoài công trình nhưng phải đảm bảo yếu tố an toàn và mỹ quan chung);

+ Ưu tiên sử dụng đèn Led tiết kiệm điện và hệ thống điều khiển tự động theo thời gian.

b. Thông tin liên lạc:

+ Mạng lưới thông tin liên lạc được bố trí riêng cho từng công trình;

+ Mạng lưới đường truyền phù hợp với hạ tầng viễn thông hiện trạng của khu vực.

5.5.6. Thoát nước thải:

- Nước thải của các công trình là nước thải sinh hoạt, được thu gom bằng mạng lưới riêng đặt trong công trình. Toàn bộ nước thải phát sinh phải được xử lý tại trạm xử lý nước thải đặt ngầm tại phía Nam khu đất;

- Nước thải sau khi xử lý đạt yêu cầu theo quy định hiện hành được thoát ra mạng lưới cống ngầm thoát nước thải chạy dọc các đường giao thông của khu ĐTM PDH tiếp giáp với khu đất:

+ Dự kiến đầu nổi thoát nước thải của khu ra cống ngầm D600 hiện trạng nằm dọc đường tiếp giáp phía Đông khu đất;

- Điểm đầu nổi thoát nước thải được nghiên cứu cụ thể ở bước thiết kế tiếp theo của dự án tuân thủ các quy định hiện hành và được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền.

5.5.7. Vệ sinh môi trường:

- Rác thải được phân loại, thu gom và quản lý tại điểm tập trung chất thải rắn trong từng công trình theo mô hình 3R (giảm thiểu, tái sử dụng, tái chế).
- Rác thải được vận chuyển bằng xe chuyên dụng để đưa đi xử lý theo quy định chung của khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Đối với việc kiểm tra, đóng dấu hồ sơ: Giao Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân chịu trách nhiệm.
- Đối với việc lưu trữ hồ sơ: Giao Phòng Xây dựng và Môi trường thực hiện.
- Đối với tổ chức công bố công khai quy hoạch: Giao Phòng Xây dựng và Môi trường, Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phối hợp chủ đầu tư tổ chức công bố công khai theo quy định.
- Đối với việc xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch: Giao chủ đầu tư thực hiện.
- Đối với việc hướng dẫn kiểm tra việc triển khai thực hiện giám sát xây dựng theo quy hoạch: Giao Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phối hợp các cơ quan chuyên môn, tổ chức xã hội và cộng đồng dân cư tham gia.
- Điều chỉnh cục bộ lô đất N17 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.
- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch theo quy định, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành.

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

Trưởng Phòng Xây dựng và Môi trường phường Hải An; Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển nhà và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng XDMT;
- C, PCVP;
- Lưu VT, XDMT.

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

Vũ Doãn Dũng