UỶ BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG KIẾN AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:4187 /UBND-XDNNMT	*Kiến An, ngày* 10 *tháng* 9 *năm 2026*

V/v chấp thuận Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm Văn hoá Thể thao Cựu Viên

Kính gửi: Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Sơn Phú.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15);

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 9/12/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 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 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 về việc đính chính 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, 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 và 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;

Căn cứ 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;

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 Quyết định số 1844/QĐ-UBND ngày 14/6/2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2579/QĐ-UBND ngày 25/11/2014 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án xây dựng Trung tâm Văn hóa Thể thao Cựu Viên, quận Kiến An do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Sơn Phú làm Chủ đầu tư;

Căn cứ Văn bản thoả thuận quy hoạch 1/500 của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3545/SXD-QHKT, ngày 27/10/2017 và Giấy phép xây dựng số 256/GPXD, ngày 27 tháng 12 năm 2017 của Uỷ ban nhân dân quận Kiến An;

Căn cứ Văn bản số 3370/SCT-NL ngày 19/6/2026 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến nội dung điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hoá Thể Thao Cựu Viên;

Căn cứ Văn bản số 2306/PC07-Đ2 ngày 22/6/2026 của Công An TP. Hải Phòng- Phòng Cảnh sát PCCC&CHCN về việc tham gia ý kiến PCCC đối với điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hoá Thể Thao Cựu Viên;

Căn cứ Văn bản số 6897/SXD-PTĐT ngày 25/6/2026 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về nội dung điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hoá Thể Thao Cựu Viên;

Căn cứ Văn bản số 4073/SVHTTDL-QLTDTT ngày 02/6/2026 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc thống nhất nội dung điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm Văn hoá Thể thao Cựu Viên;

Căn cứ Hồ sơ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm Văn hóa Thể thao Cựu Viên do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Sơn Phú lập năm 2026 (Có hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng và bản giải trình các ý kiến gửi kèm theo).

Trên cơ sở đề nghị của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Sơn Phú tại Tờ trình số 12/CV-QH ngày 03/9/2026 về việc chấp thuận Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm Văn hoá Thể thao Cựu Viên, Ủy ban nhân dân phường Kiến An chấp thuận Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm Văn hóa Thể thao Cựu Viên với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm Văn hoá Thể thao Cựu Viên.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

2.1. Vị trí: Khu đất quy hoạch thuộc phường Kiến An, thành phố Hải

Phòng; Căn cứ theo Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1844/QĐ- UBND ngày 14/6/2025, xác định khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất dịch vụ và một phần nhỏ đất ở đô thị hiện trạng.

+ Phía Tây: Giáp Chùa Kim Cương, Đình Cựu Viên và dân cư;

+ Phía Bắc: Giáp đường Nhi Viên;

+ Phía Đông: Giáp đường Bắc Sơn và dân cư.

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư và Ngõ 257 Cựu Viên.

2.2. Quy mô nghiên cứu

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: **9.180,9** m^2.

3. Căn cứ lập, quá trình lập, chấp thuận Đồ án quy hoạch

3.1. Căn cứ trực tiếp lập đồ án

Căn cứ Quyết định số 2579/QĐ-UBND ngày 25/11/2014 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án xây dựng Trung tâm Văn hóa Thể thao Cựu Viên, quận Kiến An do Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Sơn Phú làm Chủ đầu tư;

Căn cứ Văn bản thoả thuận quy hoạch 1/500 của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3545/SXD-QHKT, ngày 27/10/2017 và Giấy phép xây dựng số 256/GPXD, ngày 27 tháng 12 năm 2017 của Uỷ ban nhân dân quận Kiến An.

Trong quá trình nghiên cứu, đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu, chủ đầu tư đã cùng với đơn vị tư vấn đưa ra phương án thiết kế phù hợp, đảm bảo hiệu quả sử dụng đất cũng như cảnh quan xung quanh khu vực nghiên cứu.

3.2. Về xin ý kiến cộng đồng dân cư

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Sơn Phú phối hợp với Đơn vị tư vấn đã tổ chức lấy kiến theo quy định hiện hành.

- Kết quả: 100% số phiếu xin ý kiến đồng ý (có biên bản và phiếu kèm theo).

3.3. Về trình hồ sơ đề nghị chấp thuận đồ án quy hoạch

- *Tờ trình số 12/CV-QH ngày 03/9/2026 về* của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Sơn Phú về việc chấp thuận Đồ án điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm Văn hoá Thể thao Cựu Viên.

3.4. Về xin ý kiến các Sở, ngành, đơn vị:

- Căn cứ Văn bản số 3370/SCT-NL ngày 19/6/2026 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến nội dung điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hoá Thể Thao Cựu Viên;

- Căn cứ Văn bản số 2306/PC07-Đ2 ngày 22/6/2026 của Công An TP. Hải Phòng - Phòng Cảnh sát PCCC&CHCN về việc tham gia ý kiến PCCC đối với điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hoá Thể Thao Cựu Viên;

- Căn cứ Văn bản số 6897/SXD-PTĐT ngày 25/6/2026 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về nội dung điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm văn hoá Thể Thao Cựu Viên;

- Căn cứ Văn bản số 4073/SVHTTDL-QLTDTT ngày 02/6/2026 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc thống nhất nội dung điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm Văn hoá Thể thao Cựu Viên;

3.5. Về tổng hợp, tiếp thu ý kiến các Sở, ngành, đơn vị:

- Các văn bản tham gia ý kiến về Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm Văn hoá Thể thao Cựu Viên và bản giải trình đính kèm theo.

4. Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Là Trung tâm Văn hóa - Thể thao phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục năng khiếu và vui chơi giải trí của nhân dân.

- Chức năng: Bao gồm các chức năng: học tập, rèn luyện các loại hình văn hoá, các môn thể thao hợp xu thế của người dân và con em địa phương.

5. Nội dung đồ án:

5.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

a. Điều chỉnh khu vực Bể bơi ngoài trời, có mái che tạm bằng lưới chống nắng:

- Tháo dỡ các công trình bị hư hại không thể khắc phục do Siêu bão YaGi năm 2024; điều chỉnh lại mặt bằng các công trình phụ trợ đảm bảo công năng sử dụng hợp lý, hiệu quả hơn. Cải tạo lại bể bơi ngoài trời thành bể bơi bốn mùa, nước mặn, sử dụng công nghệ xử lý nước phù hợp quy chuẩn hiện hành, có mái che để hoạt động quanh năm.

b. Khu vui chơi trẻ em

+ Tháo dỡ các hạng mục: Nhà cát (9); bể câu cá (11); đu quay (10); tàu điện (12) do thiết bị lạc hậu, liên tục hỏng hóc, không còn hợp thị hiếu của trẻ nhỏ; chuyển sang làm 3 sân Pickleball kích thước 10 x 20m mỗi sân phục vụ nhu cầu chơi bộ môn này đang phát triển mạnh.

+ Giữ nguyên nhà căng tin số 2 (7)

+ Giữ nguyên nhà vệ sinh số 1 (8)

+ Riêng đối với nhà chơi đa năng (nhà bóng, cầu trượt) (6) dỡ bỏ nhà khung sắt mái lợp tôn hiện nay có kích thước 8,6m x 12,7m xử lý móng, nới rộng diện tích, xây dựng thành nhà kiên cố, móng, cột, sàn nhà đổ bê tông cốt thép, tường xây gạch chỉ, cửa nhựa lõi thép công trình cao 04 tầng để sử dụng vào các mục đích sau:

* Tầng 1: Sinh hoạt các Câu lạc bộ dân vũ và khiêu vũ.

* Tầng 2 và tầng 3: Các lớp học năng khiếu cho trẻ em: Nhạc, hoạ, khiêu vũ, người mẫu, ...

* Tầng 4: Các phòng làm việc của lãnh đạo và các bộ phận của Trung tâm.

c. Điều chỉnh khu đất cuối Dự án thành Câu lạc bộ cầu lông, bóng bàn và khu hậu cần.

Xây dựng kiên cố lại nhà kho: tường xây gạch, mái lợp tôn chống nóng, cửa nhựa lõi thép, nền lát gạch men chống trơn và mài mòn. Xây dựng nhà 1 tầng kết cấu móng băng, gia cố bằng cọc tre, cột bê tông cốt thép, mái bằng, phía trên mái đổ trụ bê tông, dàn hệ mái thép để lắp dựng hệ thống pin mặt trời cung cấp bổ sung điện cho toàn bộ Trung tâm.

Sau khi điều chỉnh các hạng mục công trình, diện tích các loại đất trong khu vực cụ thể như sau:

- Điều chỉnh diện tích đất xây dựng công trình từ 1.438,8 m^2 thành 1.643,7 m^2 (tăng 204,9 m^2).

- Điều chỉnh tăng diện tích đất cây xanh mặt nước, thể dục thể thao từ 5.076,8 m^2 lên thành 5.117,3 m^2 (tăng 40,5 m^2).

- Điều chỉnh giảm diện tích đất giao thông sân bãi từ 2.665,3 m^2 xuống còn 2.419,9 m^2 (giảm 245,4 m^2).

Tổng diện tích quy hoạch là **9.180,9** m^2 không thay đổi.

Nội dung cụ thể trong bảng sau:

Bảng so sánh cân bằng sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT				**ĐIỀU CHỈNH KỲ NÀY**				**Tăng/ Giảm (m2)**
STT	**LOẠI ĐẤT**	**DIỆN TÍCH (m2)**	**TỶ LỆ (%)**	**STT**	**LOẠI ĐẤT**	**DIỆN TÍCH (m2)**	**TỶ LỆ (%)**	
1	Đất xây dựng công trình	1.438,8	15,7	1	Đất xây dựng công trình	1.643,7	17,9	204,9
2	Đất cây xanh mặt nước, thể dục thể thao	5.076,8	55,3	2	Đất cây xanh mặt nước, thể dục thể thao	5.117,3	55,7	40,5
3	Đất giao thông sân bãi	2.665,3	29,0	3	Đất giao thông sân bãi	2.419,9	26,4	-245,4
TỔNG DIỆN TÍCH		**9.180,9**	**100,0**	**TỔNG DIỆN TÍCH**		**9.180,9**	**100,0**	0,0

Bảng so sánh các hạng mục công trình trước và sau khi điều chỉnh

Theo quy hoạch đã duyệt

TT	**TÊN CÔNG TRÌNH**	**DIỆN TÍCH (m2)**	**TẦNG CAO (Tầng)**
1	Cổng và nhà bảo vệ số 1	7,9	1
2	Cổng và nhà bảo vệ số 2	6,7	1
3	Nhà quản lý	43,1	1
4	Căn tin số 1	56,1	1
5	Nhà điều hành	72,4	1

Điều chỉnh kỳ này

TT	**KÝ HIỆU**	**TÊN CÔNG TRÌNH**	**DIỆN TÍCH (m2)**	**TẦNG CAO (Tầng)**
1	1	Cổng và nhà bảo vệ số 1	7,1	1
2	2	Cổng và nhà bảo vệ số 2	7,4	1
3	3	Nhà quản lý	41,7	1
4	4	Căn tin số 1	56,1	1

Theo quy hoạch đã duyệt			
6	Nhà chơi đa năng (nhà bóng, cầu trượt)	105,2	1
7	Căng tin số 2	36,7	1
8	Nhà vệ sinh số 1	30,0	1
9	Nhà cát	24,5	1
10	Đu quay 1, 2	88,1	-
11	Bể câu cá	23,8	-
12	Tàu điện	129,6	-
13	Bể bơi	374,6	-
14	Nhà thay đồ nam	166,1	1
15	Nhà thay đồ nữ	63,4	1
16	Nhà vệ sinh số 2	39,3	1
17	Bếp - kho	101,5	1
18	Nhà nghỉ ca	69,8	1
	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	**1.438,8**	

Điều chỉnh kỳ này				
5	6	Nhà đa năng	158,8	4
6	7	Căng tin số 2	36,7	1
7	8	Nhà vệ sinh số 1	32,6	1
8	12	Nhà vệ sinh số 2	39,0	1
9	13	Bể bơi trong nhà	472,8	1
10	14	Nhà thay đồ nam	201,6	1
11	15	Nhà thay đồ nữ	101,9	1
12	18	Nhà kỹ thuật	30,0	1
13	19	Nhà bóng bàn	60,1	1
14	20	Nhà vệ sinh số 3	10,1	1
15	21	Sân cầu lông có mái che	226,8	1
16	22	Bếp + kho	79,2	1
17	23	Nhà nghỉ ca	67,5	1
18	24	Chòi nghỉ	14,3	1
TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH			**1.643,7**	

5.2. Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a. Điều chỉnh quy hoạch cấp điện.

- Điện lưới kết hợp với pin mặt trời: Bố trí hệ thống thu năng lượng pin mặt trời để bổ sung điện cho dự án tại khu vực phía Nam, kết hợp làm mái che khu vực sân cầu lông và bóng bàn.

b. Điều chỉnh hệ thống cấp, thoát nước; xử lý rác thải, môi trường toàn bộ Dự án.

- Bố trí hệ thống cấp nước, thoát nước; xử lý rác thải cho dự án phù hợp với mặt bằng điều chỉnh kỳ này.

5.3. Các nội dung khác

Các nội dung khác giữ nguyên theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được chấp thuận tại Văn bản số 3545/SXD-QHKT, ngày 27/10/2017 của Sở Xây dựng.

6. Các vấn đề cần lưu ý:

- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Sơn Phú và Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung, số liệu trong bản vẽ tổng mặt bằng; đảm bảo đúng phạm vi, tỷ lệ, toạ độ, chỉ giới khu đất; đảm bảo không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực; tổ chức công bố, công khai quy hoạch.

- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Sơn Phú có trách nhiệm số hóa hồ sơ quy hoạch và các tài liệu liên quan (Cơ sở dữ liệu số cơ bản (HoSoBASIC), Cơ sở dữ liệu số pháp lý (HoSoScan), Cơ sở dữ liệu số địa lý

(HoSoGIS)) gửi Sở Xây dựng, Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường 01 USB lưu trữ và 01 Bộ hồ sơ quy hoạch bản chính chậm nhất là 10 ngày, kể từ ngày quy hoạch được chấp thuận.

- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Sơn Phú có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo nội dung đồ án được chấp thuận.

- Giao Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường chủ trì hướng dẫn, theo dõi việc công bố công khai và quản lý thực hiện theo đồ án được chấp thuận.

- Về Phương án thiết kế kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật công trình: phải phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan hiện hành.

- Về Phòng cháy chữa cháy và quản lý môi trường: cần thực hiện theo các quy định về Phòng cháy chữa cháy và theo các quy định về quản lý môi trường của cơ quan quản lý môi trường có thẩm quyền.

Ủy ban nhân dân phường Kiến An thông báo để Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Sơn Phú và các đơn vị có liên quan thực hiện theo quy định./.

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG KIẾN AN T.P HẢI PHÒNG

Nguyễn Phong Doanh