

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG LÊ CHÂN**

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

Số: 479/UBND-KTHT&ĐT

Phường Lê Chân, ngày 04 tháng 8 năm 2025

V/v thống nhất quản lý kiến trúc,
xây dựng công trình nhà ở mặt tuyến
đường vòng Hồ Sen.

Kính gửi:

- Tổ trưởng tổ dân phố số 26;
- Các chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế có liên quan;
- Các tổ chức, cá nhân có hoạt động xây dựng nhà ở trên tuyến đường vòng Hồ Sen.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số Điều theo Luật Xây dựng;

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Luật Kiến trúc năm 2019; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

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

Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040;

Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu tư cải tạo Hồ Sen;

Những năm qua, cùng với sự phát triển của thành phố Hải Phòng, phường Lê Chân đã có nhiều thay đổi tích cực từ hạ tầng đô thị, giao thông đến phát triển kinh tế - xã hội, trở thành trung tâm y tế, văn hóa, du lịch, giáo dục quan trọng của thành phố, từng bước nâng cao chất lượng sống cho người dân thông qua nhiều dự án, chính sách phát triển đồng bộ, hướng tới xây dựng đô thị phát triển năng động, hiện đại.

Vì vậy, để tiếp tục mục tiêu xây dựng diện mạo đô thị văn minh, hiện đại, hài hòa với tuyến đường Hồ Sen - Cầu Rào 2 mới hoàn thành, đồng bộ với cảnh quan khu vực Hồ Sen đang được đầu tư cải tạo, tương xứng với khu vực Trung tâm Chính trị, hành chính của phường Lê Chân, phù hợp với định hướng phát triển chung của thành phố đồng thời đảm bảo thực hiện tốt công tác chỉnh trang đô thị, quản lý kiến trúc đồng bộ, quản lý trật tự xây dựng, quản lý đất đai, đáp ứng các

quy định pháp luật hiện hành về kiến trúc, xây dựng, Ủy ban nhân dân phường Lê Chân thống nhất quản lý kiến trúc, xây dựng công trình nhà ở mặt tuyến đường vòng Hồ Sen, đề nghị nhân dân cùng chung tay thực hiện như sau (có Mẫu thiết kế kiến trúc điển hình kèm theo):

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi áp dụng: Các thửa đất, công trình nhà ở riêng lẻ mặt tuyến đường vòng Hồ Sen.

2. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang công trình nhà ở trên tuyến đường nêu trên.

Điều 2. Nguyên tắc quản lý kiến trúc, xây dựng:

1. Việc xây dựng công trình nhà ở phải phù hợp với quy hoạch được duyệt và các quy định pháp luật có liên quan.

2. Bảo đảm đồng bộ, thống nhất về không gian kiến trúc - cảnh quan, hài hòa với cảnh quan Hồ Sen và tuyến đường.

3. Khuyến khích kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu không nung, bền vững, thân thiện môi trường; hạn chế hình thức kiến trúc lộn xộn, màu sắc phản cảm, biển hiệu quảng cáo nên sử dụng đèn (led, neon...) tránh che khuất mặt đứng công trình.

Điều 3. Quy định quản lý kiến trúc chủ yếu:

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Thực hiện theo đồ án quy hoạch được phê duyệt, trong đó chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, cốt nền xây dựng công trình +0,2m so với vỉa hè, không xây dựng bậc tam cấp ra phía hè.

- Không được đưa các chi tiết công trình lấn chiếm không gian, các công trình liền kề kể cả phân ngầm.

2. Tầng cao công trình:

- Tối đa 07 tầng.

- Chiều cao các tầng: Tầng 1: 3,9m; Tầng 2: 3,6m; Tầng 3, 4, 5: 3,3m, tầng 6, 7: 3,1m, tum: 2,2m.

(Tum thang: cao 2,2m chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái).

- Tổng chiều cao công trình 26,0m.

- Trường hợp nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ phải tuân thủ quy định riêng về chiều cao và an toàn phòng cháy chữa cháy.

3. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất:

Thực hiện theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD - Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

4. Hình thức kiến trúc, màu sắc, mặt đứng:

- Hình thức kiến trúc thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất, mỹ quan chung của cả tuyến đường. Không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của Ủy ban nhân dân phường.

- Gam màu trắng sáng; hình thức mái bằng.
- Bảo đảm thống nhất về cao độ các tầng, ban công, mái;
- Sân phơi quần, áo, các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời không được thiết kế bố trí ra các mặt ngoài công trình và trên mái tum thang để bảo đảm mỹ quan.

5. Ban công, ô văng, mái che:

- Không vượt quá chỉ giới cho phép;
- Không lấn chiếm không gian công cộng, vỉa hè.
- Lan can ban công sử dụng lan can gang thép đúc hoặc thép tạo hình khối phù hợp với công trình, chiều cao 1,1m; có màu sắc tương đồng với màu sắc công trình, không được che chắn tạo thành logia (buồng lòi).
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng tính từ chỉ giới đường đỏ là 0,9 m.

6. Hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Đầu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung;
- Bảo đảm thoát nước, vệ sinh môi trường, không xả thải trực tiếp ra Hồ Sen. Nước thải khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định; Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát, betonite vào hệ thống thoát nước chung, phải liên hệ với cơ quan chức năng để xin đổ phế thải đúng nơi quy định; Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, cống sau nhà, ra đường hay các thửa đất liền kề mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước đô thị.

- Trong quá trình xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có các biện pháp che chắn đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường cho các hộ xung quanh.

Hoàn trả hiện trạng ban đầu nếu trong quá trình thi công làm hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung.

Điều 4. Quản lý cấp phép xây dựng:

1. Hồ sơ xin cấp phép xây dựng công trình nhà ở trên tuyến đường vòng Hồ Sen phải thể hiện đầy đủ các nội dung về kiến trúc, mặt đứng, màu sắc, vật liệu hoàn thiện.

2. Ủy ban nhân dân phường Lê Chân căn cứ các quy định tại văn bản này để xem xét, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

Điều 5. Tổ chức thực hiện:

1. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường chủ động hướng dẫn người dân về thủ tục xin phép xây dựng, cải tạo sửa chữa nhà ở, thực hiện thống nhất quản lý kiến trúc, xây dựng công trình nhà ở trên tuyến đường vòng Hồ Sen; Tham mưu cho Ủy ban nhân dân phường phối hợp chặt chẽ với Chi cục Giám định xây dựng - Sở Xây dựng kiểm tra, giám sát việc thi công xây dựng nhà ở của các hộ dân đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định.

2. Giao Trung tâm dịch vụ Sự nghiệp công phường đưa tin, bài về việc Ủy ban nhân dân phường Lê Chân thống nhất quản lý kiến trúc, xây dựng công trình nhà ở mặt tuyến đường vòng Hồ Sen lên Cổng thông tin điện tử phường và hệ thống loa truyền thanh kỹ thuật số của phường; Phối hợp với Tổ dân phố thông tin, tuyên truyền, để nâng cao nhận thức, trách nhiệm của các hộ gia đình và cá nhân mặt tuyến đường vòng Hồ Sen cũng như người dân trên địa bàn phường về chủ trương của Nhà nước, mục tiêu, sự cần thiết, ý nghĩa để tạo sự đồng thuận của nhân dân trong việc chấp hành việc quản lý kiến trúc, xây dựng công trình nhà ở mặt tuyến đường vòng Hồ Sen, tạo sự đồng bộ, hài hòa với cảnh quan chung của khu vực.

Văn bản này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND phường N.T.Đại;
- Phòng KTHT&ĐT;
- Trung tâm DVSNC;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

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

Nguyễn Trọng Đại

Mẫu số 2

