

THUYẾT MINH

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ LÔ ĐẤT A60/DV THUỘC Ô PHỐ A60
TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
QUẬN NGÔ QUYỀN ĐẾN NĂM 2040**

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ CHÂN

Kèm theo quyết định số: 3088/QĐ-UBND ngày: 05/10/2026



**CHỦ TỊCH
PHẠM VĂN TÂN**

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

PHÒNG XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG

Kèm theo báo cáo thẩm định số: 13/BC-KD&NT ngày: 01/10/2026



**TRƯỞNG PHÒNG
Nguyễn Đông Hải**

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

**VĂN PHÒNG HĐND&UBND
PHƯỜNG LÊ CHÂN**



**CHÁNH VĂN PHÒNG
PHẠM TRUNG Ý**

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT
KẾ TX&HẢI PHÒNG (HCDC)**



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
KTS: Nguyễn Hữu Hiệp**

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU	2
1.1. Sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch	2
1.2. Căn cứ pháp lý	2
1.3. Mục tiêu	4
II. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG.....	5
2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô	5
2.2. Đánh giá hiện trạng	6
III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	7
3.1. Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch	7
3.3. Các nội dung khác	8
IV. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP SAU ĐIỀU CHỈNH	8
4.1. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội sau điều chỉnh	8
4.2. Đánh giá chỉ tiêu đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch	9
4.3. Đánh giá tác động đến triển khai thực hiện quy hoạch đã duyệt	9
4.4. Đề xuất biện pháp khắc phục	10
4.5. Lộ trình, tiến độ thực hiện	10
V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	10

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã là một chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước nhằm tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025, cấu trúc hành chính tại các địa phương đã có sự thay đổi mang tính lịch sử. Riêng đối với khu vực đô thị trung tâm, việc sáp nhập nguyên trạng toàn bộ diện tích tự nhiên và quy mô dân số của các phường cũ đã hình thành nên những đơn vị hành chính mới với quy mô lớn hơn đáng kể. Quá trình tái cấu trúc tổ chức bộ máy chính trị và hành chính này tất yếu dẫn đến sự dôi dư một số lượng lớn tài sản công, bao gồm các cơ sở hoạt động sự nghiệp và trụ sở làm việc. Để tối ưu hóa nguồn lực công, ngày 22 tháng 5 năm 2026, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 1891/QĐ-UBND chuyển giao nguyên trạng 94 cơ sở nhà, đất dôi dư không còn nhu cầu sử dụng về Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố trực tiếp quản lý, khai thác.

Thực hiện kết luận chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lê Trung Kiên tại Thông báo số 287/TB-VP ngày 10 tháng 6 năm 2026, thành phố kiên quyết đưa các khu đất dôi dư vào khai thác thông qua các hình thức đấu giá đất ở, đấu giá đất thương mại dịch vụ hoặc cho thuê ngắn hạn. Qua công tác rà soát và kiểm kê hiện trạng của Liên cơ quan, bên cạnh những vị trí phù hợp với định hướng quy hoạch hiện tại, đang tồn tại hàng chục cơ sở nhà, đất dôi dư có công năng cũ không còn phù hợp với các định hướng phát triển mới.

Theo khoản 1,2,5,6 điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn về điều kiện điều chỉnh quy hoạch, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phù hợp với các điều kiện trên.

Do đó việc điều chỉnh cục bộ lô đất A60/DV thuộc ô phố A60 trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 nhằm tận dụng tối đa nguồn nhà, đất dôi dư để đấu giá là cần thiết và cấp bách để triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

1.2. Căn cứ pháp lý

a. Nghị quyết của Bộ Chính trị

Nghị quyết 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.

b. Các Luật do Quốc hội ban hành

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

Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng.

c. Các Nghị định, Thông tư

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về 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 22/1/2026); Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; 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;

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); 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; Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây Dựng, Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các Thông tư khác có liên quan.

d. Các Quyết định, Văn bản của Chính phủ, các Bộ ban ngành

Các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Quyết định số 323/QĐ- TTg ngày 30/3/2023 về việc 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;

e. Các Nghị quyết, Quyết định, Văn bản của UBND thành phố

Các Nghị quyết của Thành ủy; Hội đồng nhân dân Thành phố; Ủy ban nhân dân Thành phố;

Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040;

Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng 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;

Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 22/5/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý đối với các cơ sở nhà, đất của các cơ quan, đơn vị thuộc thành phố quản lý cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật về đất đai;

Thông báo số 403-TB/TU của thành ủy Hải Phòng ngày 03/6/2026 ý kiến của Ban Thường vụ Thành Ủy về công tác sắp xếp, xử lý, sử dụng tài sản công, trụ sở dôi dư tại các cơ quan, địa phương, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của thành phố;

Thông báo số 287/TB-VP ngày 10/6/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lê Trung Kiên tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ phương án xử lý nhà, đất tài sản công do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đang quản lý và tiến độ tiếp nhận các cơ sở nhà, đất từ cơ quan trung ương về thành phố;

Công văn số 6183/SXD-QHKT ngày 10/6/2026 của Sở Xây dựng về việc triển khai tiến độ thực hiện công tác quy hoạch theo phương án xử lý nhà, đất và tài sản công do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đang quản lý;

Các Quyết định phê duyệt quy hoạch các khu tiếp giáp với khu vực Dự án.

f. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ

Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng;

Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch ngành được duyệt;

Các nguồn số liệu do Chủ đầu tư cung cấp.

1.3. Mục tiêu

- Tận dụng hiệu quả những khu vực cơ sở nhà, đất dôi dư do các cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý trên địa bàn thành phố sau khi thực hiện sắp xếp tổ chức bộ máy, sắp xếp đơn vị hành chính các cấp;

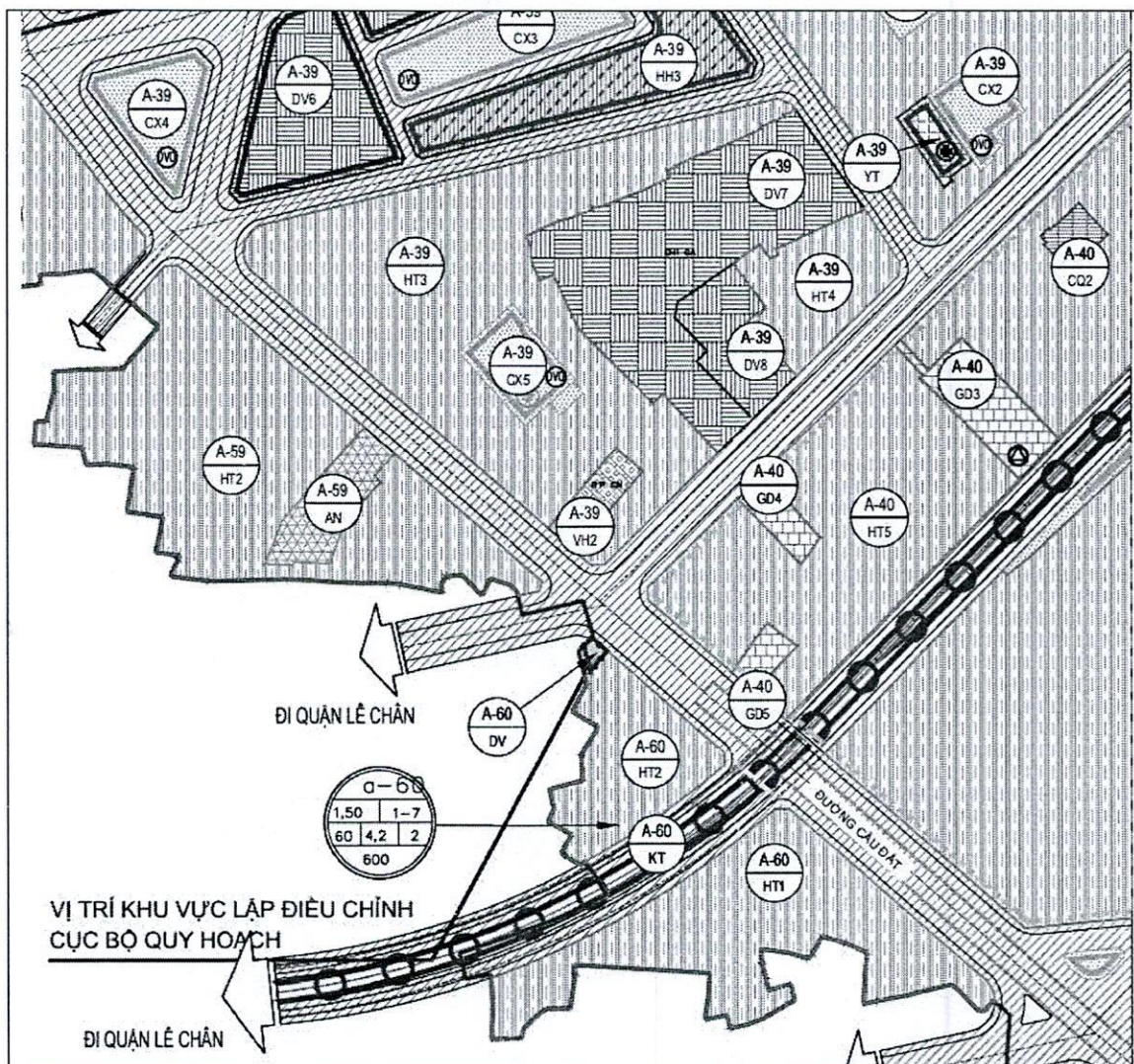
- Bảo đảm phù hợp với quy hoạch cấp trên; bảo đảm sự đồng bộ giữa các dự án hạ tầng quốc gia, dự án trọng điểm của thành phố và quy hoạch chung xây dựng xã, cũng như định hướng phát triển kinh tế – xã hội của địa phương;

- Điều chỉnh quy hoạch theo trình tự pháp luật hiện hành để thực hiện các bước đầu tư tiếp theo.

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô

[illegible]

Sơ đồ vị trí các khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong địa giới hành chính phường Lê Chân trên bản đồ vệ tinh



Sơ đồ vị trí các khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040

- Phạm vi, ranh giới: Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc ô phố A60. Phạm vi ranh giới khu vực điều chỉnh cục bộ như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Cầu Đất;
- Các phía còn lại giáp khu dân cư hiện trạng.

- Quy mô: Tổng quy mô điều chỉnh quy hoạch là **0,01 ha**

2.2. Đánh giá hiện trạng

- Hiện trạng sử dụng đất: là trụ sở UBND phường Cầu Đất (số 120 Cầu Đất, quận Ngô Quyền cũ) được xác định là đất dịch vụ.

- Hiện trạng kiến trúc công trình: công trình cao 6 tầng, công trình với kết cấu và hình thức còn mới.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

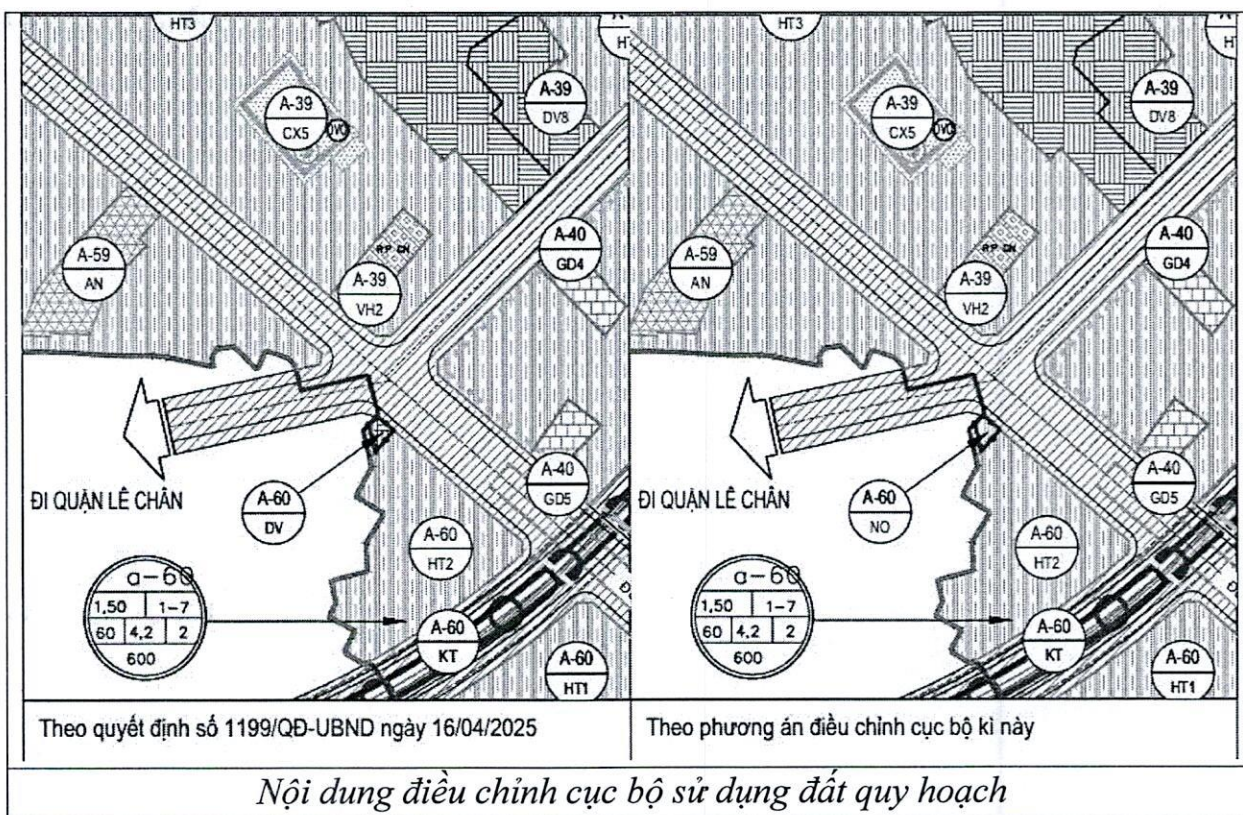
3.1. Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 đã được phê duyệt, phương án điều chỉnh cục bộ kì này cụ thể như sau:

- Chuyển 0,01 ha đất dịch vụ (trụ sở UBND phường Cầu Đất) thành đất nhóm nhà ở mới với tầng cao tối đa 7 tầng, tầng hầm tối đa 2 tầng.

* Sau khi điều chỉnh cục bộ đất nhóm nhà ở của quy hoạch quận Ngô Quyền tăng lên 0,01 ha, dân số tăng lên khoảng 4 người, đất dịch vụ giảm đi 0,01 ha.

Mật độ xây dựng cụ thể của lô đất sau khi điều chỉnh chức năng sử dụng đất phải tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng.



BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU KHI ĐIỀU CHỈNH									
Theo quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/04/2025					Theo phương án điều chỉnh cục bộ kì này				
S tt	Kí hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối	S tt	Kí hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối

				thiểu- tối đa (tầng)					thiểu- tối đa (tầng)
1	A60/ DV	Đất khu dịch vụ	0,01	1-7	1	A60/NO	Đất nhóm nhà ở mới	0,01	1-7
Diện tích khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch			0,01		Diện tích khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch			0,01	

3.3. Các nội dung khác

- Các nội dung khác giữ nguyên theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/04/2025.

IV. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP SAU ĐIỀU CHỈNH

4.1. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội sau điều chỉnh

a. Về sự phù hợp quy hoạch:

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, các khu vực điều chỉnh cục bộ được xác định các chức năng đất là đất đơn vị ở

=> Như vậy, việc điều chỉnh cục bộ khu vực từ đất dịch vụ sang đất nhóm nhà ở là phù hợp với quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

Theo định hướng mới sau sáp nhập các tỉnh, thành phố tại nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc Hội và nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025, việc dời dư các trụ sở hành chính công cần được giải quyết nhằm tránh lãng phí tài sản công, cũng như tăng thu ngân sách khi thực đấu giá các trụ sở dời dư.

=> Như vậy, việc điều chỉnh cục bộ khu vực từ đất dịch vụ sang đất nhóm nhà ở là phù hợp với định hướng thực tế trong tình mới sau sáp nhập của thành phố nói riêng và cả nước nói chung.

b. Tính liên tục, đồng bộ của đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế-xã hội sau điều chỉnh:

- Về hiệu quả kinh tế – xã hội: Nội dung điều chỉnh chức năng các khu vực đất trụ sở công thành đất ở đấu giá khai thác hiệu quả các quỹ đất trụ sở hành chính công dời dư, giúp tăng thu ngân sách cho thành phố, tránh lãng phí, hư hỏng khi các trụ sở này không còn hoạt động.

4.2. Đánh giá chỉ tiêu đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:
- + Diện tích đất nhóm ở tăng lên khoảng 0,01 ha
- + Diện tích đất dịch vụ giảm đi 0,01 ha
- Tầng cao tối thiểu-tối đa của các lô đất sau khi điều chỉnh chức năng từ 1 đến 7 tầng, tầng hầm tối đa 2 tầng. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất sẽ được cụ thể hóa khi triển khai quy hoạch chi tiết 1/500, đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn và quy định hiện hành có liên quan.

4.3. Đánh giá tác động đến triển khai thực hiện quy hoạch đã duyệt

Các khu vực điều chỉnh cục bộ được xem xét, đánh giá các tác động như sau:

- *Tác động đến định hướng phát triển không gian*
 - + Điều chỉnh đất dịch vụ (đất trụ sở UBND phường cũ) thành đất nhóm ở mới, ko thay đổi tầng cao tối đa so với quy hoạch cũ không ảnh hưởng phát triển chính và cấu trúc không gian chung của khu vực phường nói riêng và thành phố nói chung.
- *Tác động đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật*
 - + Giao thông: đảm bảo kết nối thuận lợi với mạng lưới giao thông hiện hữu và dự kiến; không gây quá tải năng lực tuyến đường.
 - + Cấp điện – cấp nước – thoát nước – viễn thông: có phương án bổ sung cụ thể khi tính toán chi tiết trong các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án nếu cần.
 - + Thoát nước mưa và môi trường: tuân thủ các quy chuẩn
- Kết luận: Tác động có giải pháp khắc phục, bổ sung phù hợp.
- *Tác động đến hệ thống hạ tầng xã hội*
 - + Việc điều chỉnh cục bộ đất dịch vụ thành đất nhóm ở mới khiến chỉ tiêu dân số của đồ án quy hoạch phân khu quận Ngô Quyền tăng lên khoảng 4 người, được đánh giá là không đáng kể. Việc bố trí cây xanh, hạ tầng xã hội sẽ được bổ sung trong đồ án quy hoạch phân khu các khu vực sau khi đồ án quy hoạch thành phố Hải Phòng đến năm 2050, tầm nhìn đến 2075 được phê duyệt.
- *Tác động đến quỹ đất và chỉ tiêu sử dụng đất*
 - + Quy mô đất điều chỉnh phù hợp với quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt ngày 30/3/2023, điều chỉnh quy hoạch thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 được phê duyệt tại quyết định số 5455/QĐ-TTg ngày 31/12/2025 và tình hình thực tế sáp nhập đơn vị hành chính, vì vậy không tác động đến quỹ đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo định hướng của thành phố.
- *Tác động đến công tác quản lý và tính khả thi đầu tư*

- + Giảm tình trạng lãng phí tài sản công sau khi sáp nhập các đơn vị hành chính.
 - + Tăng thu ngân sách cho thành phố, phục vụ phát triển lợi ích cộng đồng.
 - *Tác động đến người dân và cộng đồng*
 - + Tạo cơ hội sở hữu đất cho người dân và các tổ chức có nhu cầu sử dụng, tránh lãng phí tài nguyên.
 - + Đảm bảo quyền tiếp cận hạ tầng và môi trường sống không bị suy giảm.
- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch để chuyển đổi chức năng sử dụng đất để phù hợp với nhu cầu phát triển mới là cần thiết, đồng thời không gây tác động tiêu cực đáng kể đến quy hoạch chung đã được phê duyệt. Điều chỉnh sẽ góp phần khai thác sử dụng hiệu quả quỹ đất, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao chất lượng không gian khu vực.

4.4. Đề xuất biện pháp khắc phục

- Việc thực hiện điều chỉnh cục bộ phải tuân thủ định hướng phát triển không gian và quy hoạch chung của thành phố; bảo đảm nguyên tắc phát triển bền vững, dài hạn, phù hợp yêu cầu và xu thế phát triển kinh tế – xã hội của địa phương trong từng giai đoạn.
- Các giải pháp triển khai sau điều chỉnh cần được rà soát để bảo đảm tính đồng bộ hạ tầng, không gây tác động xấu đến môi trường, cảnh quan và không làm phát sinh mâu thuẫn với các dự án lân cận.

4.5. Lộ trình, tiến độ thực hiện

a. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch - thẩm định - trình duyệt: Phòng Xây dựng và Môi trường phường Lê Chân
- Cơ quan tham gia ý kiến: Sở Xây dựng Hải Phòng và các Sở ngành liên quan.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân phường Lê Chân

b. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.

- Công bố, công khai đồ án: Trong thời gian 15 ngày sau phê duyệt.
- Cập nhật đồ án vào hệ thống GIS, cơ sở dữ liệu quy hoạch: theo quy định hiện hành.
- Lập dự án, triển khai các hạng mục công việc tiếp theo: Theo tiến độ cụ thể.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Điều chỉnh cục bộ lô đất A60/DV thuộc ô phố A60 trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 đã được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu tài liệu, số liệu thu thập và đánh giá chi tiết những yếu tố liên quan.

Quy hoạch được phê duyệt sẽ làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định của pháp luật.

Kính đề nghị Phòng Xây dựng và Môi trường phường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân phường phê duyệt theo quy định./.