

Số: 247/QĐ-UBND

Phường Lê Chân, ngày 21 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị (chung cư kết hợp
trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc lô phố A2
trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ CHÂN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 178/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 12/6/2025 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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 10/2025/TT-BXD ngày 14/6/2025 hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực 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;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: 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; số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 510/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố; số 3515/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư; số 1415/QĐ-UBND ngày 03/5/2024 về việc chấp thuận nhà đầu tư; số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040; số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị (chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc ô phố A2 trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân;

Căn cứ các Thông báo của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân: số 32/TB-UBND ngày 17/02/2023 về việc đính chính Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 và các quy định quản lý, bản vẽ, thuyết minh kèm theo; số 644/TB-UBND ngày 28/10/2024 về việc đính chính bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 09/01/2023;

Căn cứ Công văn số 10214/VP-XDCT ngày 15/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh phạm vi ranh giới Dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc ô phố A2 (số 150 Tô Hiệu);

Căn cứ Công văn số 11086/SXD-QHKT ngày 16/12/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến vào Nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị (Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ (tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc lô phố A2 (số 150 Tô Hiệu, phường Lê Chân;

Căn cứ Kết luận số 50-KL/ĐU ngày 31/12/2025 hội nghị Ban Thường vụ Đảng ủy phường nhất trí với nội dung phê duyệt Nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị (Chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ (tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc lô phố A2 (số 150 Tô Hiệu, phường Lê Chân;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo thẩm định số 09/BCTĐ-KTHT&ĐT ngày 19/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ “Điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị (chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc lô phố A2 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân” với các nội dung chính như sau:

1. Tên nhiệm vụ:

Điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị (chung cư kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc lô phố A2 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:

- *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch tại số 150 Tô Hiệu thuộc địa giới hành chính phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

- *Phạm vi ranh giới:*

+ Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Nam giáp tuyến đường Tô Hiệu có lộ giới rộng 24,0m và khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Tây giáp tuyến đường Mê Linh theo quy hoạch có lộ giới rộng 21,0m.

- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch: **16,177,1 m²**.

- Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch: Khu đất xây dựng chung cư kết hợp trung tâm thương mại dịch vụ và khu ở liền kề.

- Quy dân mô dự kiến: Khoảng 2.240 người (trong đó dân số chung cư kết hợp thương mại dịch vụ 2.196 người, dân số nhà ở liền kề 44 người).

3. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất:

Toàn bộ khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch là khu dân cư hiện trạng, đất giao thông, sân bãi và một số công trình xây dựng.

4. Định hướng phát triển tại quy hoạch chung và nội dung quy hoạch phân khu đã được phê duyệt có tác động đến phạm vi lập quy hoạch:

Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, vị trí khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch được xác định nằm trong khu đất Đơn vị ở;

Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025, vị trí khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch được xác định nằm trong lô quy hoạch đất Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ ký hiệu O-35/2, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao xây dựng tối đa 42 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần; đất Nhóm nhà ở mới ký hiệu O-35/3, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 5,6 lần; đất Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở ký hiệu O-35/8 và đất Giao thông.

Như vậy, vị trí địa điểm, phạm vi, quy mô xây dựng và tính chất chức năng sử dụng đất quy hoạch là phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên.

5. Xác định các vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết và yêu cầu cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

+ Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; mạng lưới đường dây và chiếu sáng đô thị;

+ Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

+ Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

- Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

6. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng:

6.1. Về nhu cầu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành;

+ Tuân thủ chỉ tiêu quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 và quy hoạch chung thành phố đã được phê duyệt;

6.2. Dự kiến hạ tầng kỹ thuật:

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: 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 19/05/2021 của Bộ Xây dựng và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Các chỉ tiêu tính toán hạ tầng kỹ thuật:

+ Cao độ nền trung bình sau khi nâng cấp cải tạo là $\geq +2,31\text{m}$ (cao độ Lục địa).

+ Độ dốc thiết kế san nền từ 0,25% đến 0,4%.

- Chỉ tiêu dùng nước dự kiến:

+ Nước cho công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ: 3 lít/m² sàn-ngđ.

+ Nước cho nhà ở liền kề : 180 lít/ng.đ(qlk).

+ Nước rửa đường: tối thiểu 0,5 lít/m²-ngđ.

+ Nước tưới vườn hoa, công viên: tối thiểu 3 lít/m²-ngđ.

+ Nước dùng cho cứu hỏa: 10% tổng lượng nước trên.

+ Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm: kngđ=1,3

- Chỉ tiêu cấp điện dự kiến:

+ Chỉ tiêu cấp điện cho công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ: 30 W/m² sàn.

+ Chỉ tiêu cấp điện cho khu nhà ở liền kề: 3 kW/hộ.

+ Chỉ tiêu cấp điện cho chiếu sáng giao thông: 1 W/m².

7. Các yêu cầu về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:

7.1. Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch:

Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch với các đặc điểm chính gồm:

- Địa hình.

- Địa chất.

- Khí hậu.

- Thủy văn.

- Các điều kiện tự nhiên - xã hội khác (nếu có).

7.2. Phân tích, đánh giá thực trạng đất xây dựng:

- Phân tích, đánh giá tổng hợp hiện trạng quỹ đất xây dựng, xác định các yếu tố khống chế trong khu vực (nếu có).

- Thống kê danh mục hiện trạng từng loại đất khu vực lập quy hoạch theo diện tích, tỷ lệ.

7.3. Phân tích, đánh giá hiện trạng kiến trúc - cảnh quan:

- Đánh giá hiện trạng kiến trúc công trình xây dựng trong ranh giới quy hoạch (nếu có).

- Đánh giá hiện trạng cảnh quan khu vực lập quy hoạch và sự liên kết với các khu vực cảnh quan lân cận.

7.4. Phân tích, đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

- Chuẩn bị kỹ thuật: Hiện trạng cốt nền xây dựng; cốt nền xây dựng các tuyến đường giao thông; lưu vực thoát nước; hệ thống cống thoát nước.

- Giao thông: Hiện trạng giao thông đối ngoại; hiện trạng giao thông nội bộ...

- Cấp nước: Hiện trạng nguồn nước; mạng lưới đường ống cấp nước.

- Cấp điện và chiếu sáng: Hiện trạng nguồn điện, lưới điện hạ áp và chiếu sáng.

- Thông tin liên lạc: Hiện trạng hạ tầng bưu chính, viễn thông.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Hiện trạng thoát nước; hình thức thu gom và vận chuyển rác thải;

8. Yêu cầu về các nội dung của quy hoạch chi tiết đô thị:

8.1. Dự kiến các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng trong khu vực điều chỉnh quy hoạch:

- Hạ tầng kỹ thuật:

+ Đường giao thông (đường, vỉa hè).

+ Hệ thống cấp điện (trạm biến áp, đường dây...).

+ Hệ thống chiếu sáng đường giao thông.

+ Hệ thống cấp nước.

+ Hệ thống thoát nước mưa và nước thải.

+ Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc (điện thoại, internet, truyền hình cáp...)

- Kiến trúc: Cập nhật diện tích, chiều cao các công trình xây dựng.

8.2. Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch trên cơ sở tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch, tuân thủ các quy định hiện hành.

- Yêu cầu:

+ Phù hợp với điều kiện tự nhiên và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

+ Tạo lập không gian trên cơ sở kết hợp giữa chức năng khu vực quy hoạch và cảnh quan chung; bảo vệ, hài hòa với cảnh quan tự nhiên và cảnh quan khu vực lân cận.

+ Nghiên cứu bố cục vị trí công trình để tạo lập quần thể kiến trúc - cây xanh hài hòa, hình thành điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

- Xác định chiều cao; hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường giao thông trong khu vực quy hoạch.

8.3. Yêu cầu đối với việc sử dụng đất:

Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất trên cơ sở cơ cấu quy hoạch sử dụng đất hợp lý, phù hợp với dự án đầu tư, đảm bảo tính khả thi và khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng. Yêu cầu:

+ Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình.

+ Xác định vị trí, quy mô công trình ngầm.

8.4. Yêu cầu kết nối hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

+ Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải trong khu vực nghiên cứu. Nước thải qua xử lý đạt yêu cầu QCVN 14:2008/BTNMT và QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thoát ra môi trường.

8.5. Các yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

9. Danh mục hồ sơ đồ án, số lượng hồ sơ:

9.1. Danh mục hồ sơ:

- 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, thành phần hồ sơ quy hoạch gồm:

- Hồ sơ bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất; tỷ lệ 1/2.000 - 1/2.000 (1).

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng; tỷ lệ 1/500 (2).

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật; tỷ lệ 1/500 (3).

+ Các bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; tỷ lệ 1/500 (4).

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; tỷ lệ 1/500 (5).

+ Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; tỷ lệ 1/500 (6).

- + Bản vẽ xác định công trình ngầm (7).
- + Bản đồ quy hoạch giao thông và lộ giới; tỷ lệ 1/500 (8).
- + Bản đồ quy hoạch thoát nước mặt (9).
- + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải (10).
- + Bản đồ quy hoạch cấp nước (11).
- + Bản đồ quy hoạch cấp điện (12).
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật; tỷ lệ 1/500 (13).
- + Bản vẽ thiết kế đô thị; tỷ lệ 1/500 (14).
- Phần văn bản:
 - + Thuyết minh quy hoạch + phụ lục kèm theo (1).
 - + Tờ trình đề nghị phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (2).
 - + Quy định quản lý (3).
 - + Dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (4).

9.2. Số lượng hồ sơ: Số lượng hồ sơ thành phẩm gồm 10 bộ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy.

- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn Archivina.
- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân phường Lê Chân.
- Cơ quan phối hợp: Sở Xây dựng; các phòng, đơn vị có liên quan.
- Nhiệm vụ thiết kế được duyệt là căn cứ để nghiên cứu lập, thẩm định và phê duyệt đồ án theo quy định.

- Thời gian lập, trình duyệt đồ án quy hoạch: Tối đa 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường; Trưởng các phòng, đơn vị: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Văn phòng HĐND và UBND, Trung tâm dịch vụ Sự nghiệp công phường, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần tư vấn Archivina và thủ trưởng các ngành, cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm, căn cứ Quyết định thi hành.

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

Nơi nhận:

- CT UBND phường;
- Như Điều 2,3;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Tân