

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



THUYẾT MINH

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ LÔ O-105/5 VÀ LÔ O-105/8 THUỘC Ô PHỐ O-105
TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 QUẬN LÊ
CHÂN ĐẾN NĂM 2040**

Địa điểm: thuộc Phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

Hải Phòng - 2026

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ LÔ O-105/5 VÀ LÔ O-105/8 THUỘC Ô PHỐ O-105
TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 QUẬN LÊ CHÂN
ĐẾN NĂM 2040

Địa điểm: thuộc Phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LÊ CHÂN

Kèm theo Quyết định số: 479./QB-UBND ngày 09.. tháng 02.. năm 2026



CHỦ TỊCH
PHẠM VĂN TÂN

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG LÊ CHÂN

Kèm theo Báo cáo thẩm định số: 14.../BC-PT ngày 09.. tháng 02.. năm 2026



TRƯỞNG PHÒNG
Nguyễn Đông Hải

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ
TRÌNH DUYỆT
VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG

Kèm theo Tờ trình số: 18.../TT-UBND
ngày 06.. tháng 11.. năm 2025



CHÁNH VĂN PHÒNG
PHẠM TRUNG Ý

ĐƠN VỊ TƯ VẤN Mr

VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG



PHÓ VIỆN TRƯỞNG
Nguyễn Hoàng Phương

Mục Lục

I. PHẦN MỞ ĐẦU.....	4
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:.....	4
1.2. Căn cứ pháp lý.....	5
1.3. Tên đồ án:.....	8
II. PHẠM VI NGHIÊN CỨU, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	8
2.1. Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch	8
2.2. Quy mô khu vực điều chỉnh quy hoạch.....	9
III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	10
3.1. Hiện trạng về chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch cũ:.....	10
3.2. Hiện trạng về mục đích và chỉ tiêu dự án đã được duyệt (Quy hoạch chi tiết 1/500):	10
3.3. Hiện trạng đề xuất điều chỉnh (Gộp và tăng tầng cao).....	10
IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	11
4.1. Về tính chất, chức năng.....	11
4.2. Về dự báo dân số và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính	11
4.3. Các nội dung điều chỉnh cục bộ	11
4.4. Đánh giá sự phù hợp của các nội dung đề xuất với các quy định về căn cứ, điều kiện, nội dung điều chỉnh cục bộ theo quy định pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn.....	1
V. PHÂN TÍCH VỀ SỰ ĐỒNG BỘ, HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	2
5.1. Hiệu quả đối với kinh tế - xã hội.....	2
5.2. Luận chứng về tính liên tục, đồng bộ của đồ án	3
5.3. Các giải pháp thực hiện.....	4
VI. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ.....	4

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:

Việc phát triển nhà ở xã hội (NOXH) tại Hải Phòng đến năm 2030 được xác định là nhiệm vụ trọng tâm, nhằm giải quyết nhu cầu chỗ ở cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp. Mục tiêu chung của thành phố là hoàn thành chỉ tiêu được Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 338/QĐ-TTg, với tổng số 33.500 căn nhà ở xã hội đến hết năm 2030. Cụ thể, tiến độ thực hiện được chia làm hai giai đoạn: Giai đoạn I (từ 2023 đến hết năm 2025) có chỉ tiêu là 15.400 căn, trong đó phần đầu đạt 80% là sản phẩm hoàn thành, tương đương khoảng 12.300 căn đưa ra thị trường. Giai đoạn II (từ 2026 đến 2030) phần đầu đạt và vượt chỉ tiêu 18.100 căn được giao cho giai đoạn này. Tuy nhiên, theo Chương trình phát triển nhà ở của thành phố, tổng quy mô NOXH dự kiến phát triển trong giai đoạn 2021-2030 lên tới khoảng 48.700 căn hộ.

Hải Phòng đã hoàn thành và đưa vào sử dụng 1.080 căn NOXH. Dựa trên các dự án đã và đang triển khai (bao gồm các dự án đã khởi công, đang lựa chọn chủ đầu tư và dự kiến đầu tư), thành phố dự kiến sẽ có tổng cộng 16.637 căn sẵn có đến hết năm 2025, vượt chỉ tiêu 15.400 căn được giao cho giai đoạn này. Tổng số lượng căn hộ NOXH dự kiến sẵn có tích lũy đến năm 2030 được dự báo là 38.755 căn, vượt mức chỉ tiêu 33.500 căn mà Thủ tướng Chính phủ đã giao. Trong đó, NOXH cho đối tượng khác dự kiến đạt 24.011 căn và NOXH cho công nhân đạt 8.323 căn đến năm 2030. Để minh họa cho các dự án đang được chuẩn bị, Khu đất đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại các lô XH1 và XH2 tại phường Lê Chân, với tổng diện tích đất khoảng 2,61 ha, quy mô khoảng 1.480 căn và tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 162.000 m², đã được đề xuất đưa vào Danh mục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong giai đoạn 2025-2026, dự kiến hoạt động vào giai đoạn 2028-2030.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với lô đất O-105/5 và O-105/8 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 được coi là cần thiết và cấp bách nhằm triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2. Sự cần thiết này bắt nguồn từ việc thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm, cấp thiết và cấp bách trong phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, đảm bảo mục tiêu về an sinh xã hội, và phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất cho hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ, phù hợp với khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

Mục tiêu cốt lõi của việc điều chỉnh là để tăng cường hiệu quả sử dụng đất và bổ sung quỹ nhà ở xã hội phục vụ người thu nhập thấp. Theo quy hoạch được duyệt, lô đất O-105/5 có chức năng Đất nhóm nhà ở mới với chiều cao tối đa là 15 tầng. Để tối ưu hóa nguồn quỹ đất, nội dung điều chỉnh đề xuất hợp nhất lô đất O-105/8 (vốn là đất Trường mầm non, 0,08ha, cao tối đa 5 tầng) và lô đất O-105/5 (đất nhóm nhà ở mới, 2,58ha) thành một lô đất có tổng diện tích 2,66ha, cùng chức năng là đất nhóm nhà ở mới để xây dựng

nhà ở xã hội. Đặc biệt, chiều cao xây dựng công trình được đề xuất tăng lên tối đa 29 tầng (gồm 29 tầng nổi và 01 tầng hầm), nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Bên cạnh đó, việc tăng tầng cao xây dựng lên 29 tầng còn giúp dự án phù hợp với xu hướng phát triển nhà ở xã hội của thành phố, đồng thời tạo sự đồng bộ về không gian kiến trúc với các công trình lân cận như Chung cư CT4 28 tầng và Chung cư Hoàng Huy Commerce 36 tầng. Góp phần chỉnh trang và tạo điểm nhấn kiến trúc không gian cho tuyến đường cảnh quan trong khu vực.

Mặc dù điều chỉnh tăng tầng cao, nội dung quy hoạch điều chỉnh vẫn phải đảm bảo đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Cụ thể, sau khi điều chỉnh quy mô dân số dự kiến của khu vực là 4.565 người, dự án vẫn đảm bảo các chỉ tiêu về đất cây xanh tối thiểu và đất giáo dục công cộng theo quy chuẩn, đáp ứng nhu cầu dân số theo quy định tại Thông tư 23/2024/TT-BGDĐT. Việc điều chỉnh này cũng được đánh giá là không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực và không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới đã được duyệt, tạo cơ sở cho Ủy ban nhân dân phường Lê Chân tổ chức điều chỉnh quy hoạch cục bộ nhanh chóng, đưa đất vào sử dụng hiệu quả.

1.2. Căn cứ pháp lý

a. Văn bản pháp lý chung:

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024, có hiệu lực từ ngày 1/7/2025; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý không gian ngầm tại các đô thị; 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 12/6/2025 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;

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

- 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;

- 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;

- 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;

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

- Kế hoạch số 177/KH-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân phường Lê Chân về việc lấy ý kiến tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan vào Điều chỉnh quy hoạch cục bộ lô đất O-105/5 và O-105/8 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040.

b. Nghị quyết, Quyết định và văn bản chỉ đạo của: Đảng, Chính phủ, Bộ ngành Trung ương

- Nghị quyết 45-NQ/TW ngày 24/1/2019 của Bộ Chính trị ban hành về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng;

- Nghị quyết số 108/NQ-CP ngày 26/11/2019 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ để thực hiện Nghị quyết 45-NQ/TW của Bộ Chính trị;

- Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (sau đây gọi tắt là QHC-323);

- Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (sau đây gọi tắt là QH-1516);

- 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 UBND cấp tỉnh tổ chức lập;

- Công văn số 26/TC-QC ngày 09/01/2026 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

c. Văn bản của UBND thành phố Hải Phòng

- Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040.

- Quyết định số 2454/QĐ-UBND ngày 18/10/2022 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2.

- Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị ven sông Lạch Tray được duyệt theo.

- Thông báo số 565/TB-VP ngày 07/10/2025 của đồng chí Lê Ngọc Châu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc triển khai dự án cũng dựa trên Kết luận thực hiện nhiệm vụ của Thành phố

- Thông báo số 276-TB/TU ngày 05/02/2026 của Thường trực Thành ủy về việc điều chỉnh cục bộ các lô đất O-105/5 và O-105/8 thuộc ô phố O-105 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040.

- Công văn số 1482/VP-XDCT ngày 07/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh cục bộ các lô đất O-105/5 và O-105/8 thuộc ô phố O-105 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040.

d. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

Làm cơ sở để triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2, đây là nhiệm vụ cần thiết và cấp bách.

Nhằm thực hiện mục tiêu về an sinh xã hội và góp phần phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi có sự thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ. Tăng phần quỹ nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, cán bộ, công nhân, viên chức.

Đảm bảo việc tăng tầng cao xây dựng phù hợp với xu hướng phát triển của thành phố, giúp sử dụng đất hiệu quả. Góp phần chỉnh trang và tạo điểm nhấn không gian cho tuyến đường cảnh quan trong khu vực.

e. Quan điểm điều chỉnh quy hoạch:

- Chỉ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại các khu vực có nhu cầu triển khai thực hiện dự án đầu tư theo tình hình thực tế, không phá vỡ cơ cấu quy hoạch đã được phê duyệt; bám sát các mục tiêu, giải pháp thực hiện trong quy hoạch định hướng; tuân thủ các định hướng của các quy hoạch ngành quốc gia và của thành phố;

- Đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của người dân và nâng cao hiệu quả sử dụng đất; phát triển bền vững, giữ gìn cảnh quan môi trường.

- Đáp ứng các yêu cầu về phát triển kinh tế - xã hội của thành phố; phù hợp với định hướng các quy hoạch có liên quan.

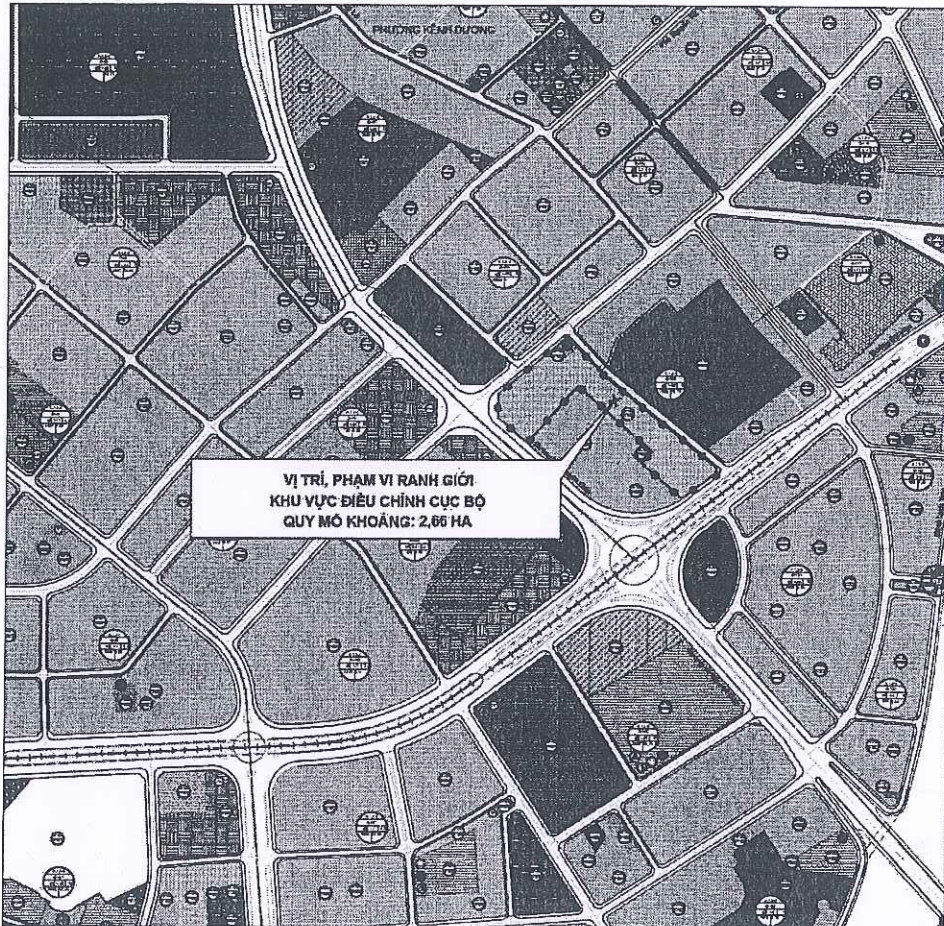
1.3. Tên đồ án:

“Điều chỉnh cục bộ lô đất O-105/5 và lô O-105/8 thuộc ô phố O-105 trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040”.

Địa điểm: thuộc phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

II. PHẠM VI NGHIÊN CỨU, ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

2.1. Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch



Sơ đồ vị trí các khu vực điều chỉnh cục bộ trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040. Tại phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng

Khu vực điều chỉnh: là các lô đất O-105/5 và O-105/8, trong Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040, tại phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Và thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 nằm trong phạm vi tổng thể của Khu đô thị ven sông Lạch Tray.

Vị trí khu vực: Khu đất này nằm gần các tuyến đường giao thông quan trọng và đang được nâng cấp, bao gồm đường Võ Nguyên Giáp và đường Bùi Viện, đường Thiên Lô. Bản đồ quy hoạch kiến trúc cảnh quan (Bản đồ Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2) cho thấy khu vực này tiếp giáp với Đường Thiên Lô và Đường Võ Nguyên Giáp (Hồ Sen - Cầu Rào 2).

2.2. Quy mô khu vực điều chỉnh quy hoạch

- Quy mô khoảng 2,66ha thuộc phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Hiện trạng của khu đất dự kiến điều chỉnh (lô O-105/5 và O-105/8) được xác định theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040, được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025. Có chỉ tiêu như sau:

3.1. Hiện trạng về chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch cũ:

Trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ, hai lô đất này có chức năng và chỉ tiêu riêng biệt trong đồ án quy hoạch phân khu:

Lô đất O-105/5 ban đầu có chức năng là Đất nhóm nhà ở mới với chiều cao xây dựng tối đa 15 tầng. Lô đất O-105/8 có chức năng là Đất giáo dục (Trường mầm non) với chiều cao tối đa 5 tầng.

3.2. Hiện trạng về mục đích và chỉ tiêu dự án đã được duyệt (Quy hoạch chi tiết 1/500):

Khu đất này nằm trong phạm vi của Dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2. Trước đây, Ủy ban nhân dân quận Lê Chân đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 vào ngày 18/10/2022 (Quyết định số 2454/QĐ-UBND).

Theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được điều chỉnh cục bộ vào tháng 10/2022, khu đất này có quy mô dân số khoảng 4.000 người. Các chỉ tiêu cụ thể trong quy hoạch 1/500 này cho thấy:

Đất XH1 có diện tích 18.480,9m², mật độ xây dựng 45%, tầng cao xây dựng 9 tầng, hệ số sử dụng đất 4,05 lần.

Đất XH2 có diện tích 7.654,7m², mật độ xây dựng 55%, tầng cao xây dựng 9 tầng, hệ số sử dụng đất 4,95 lần.

Sau đó, quy hoạch chi tiết 1/500 đã được điều chỉnh cục bộ vào tháng 9/2022 để tăng tầng cao xây dựng lên 15 tầng.

3.3. Hiện trạng đề xuất điều chỉnh (Gộp và tăng tầng cao)

Hiện trạng đề xuất điều chỉnh quy hoạch cục bộ là gộp lô đất O-105/8 (đất giáo dục) và lô đất O-105/5 (đất nhóm nhà ở mới) để tạo thành một lô đất có tổng diện tích 2,66ha, cùng chức năng là Đất nhóm nhà ở mới để xây dựng Nhà ở xã hội.

Trong khu đất O-105/5 hiện trạng (2,58ha, tối đa 15 tầng) và O-105/8 hiện trạng (0,08ha, tối đa 5 tầng), nội dung điều chỉnh đề xuất tăng tầng cao xây dựng tối đa lên 29 tầng nổi (cộng thêm 01 tầng hầm) cho toàn bộ khu đất 2,66ha để xây dựng hai tòa nhà chung cư.

IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

4.1. Về tính chất, chức năng

Giữ nguyên tính chất theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040.

4.2. Về dự báo dân số và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Về cơ bản giữ nguyên theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040:

4.3. Các nội dung điều chỉnh cục bộ

Nội dung điều chỉnh chính của quy hoạch cục bộ đối với lô đất O-105/5 và O-105/8 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 tập trung vào ba khía cạnh chính: thay đổi chức năng sử dụng đất, hợp nhất lô đất, và tăng cường chỉ tiêu xây dựng, nhằm triển khai Dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2. Cụ thể, các nội dung điều chỉnh bao gồm:

1. Hợp nhất Lô đất và Điều chỉnh Chức năng Sử dụng đất

- Hợp nhất Lô đất: O-105/8 (có chức năng ban đầu là Đất giáo dục/Trường mầm non, diện tích 0,08ha, tầng cao tối đa 5 tầng) vào lô đất O-105/5 (có chức năng ban đầu là Đất nhóm nhà ở mới, diện tích 2,58ha, tầng cao tối đa 15 tầng).

- Tổng diện tích 2,66ha. Chức năng điều chỉnh thành Đất nhóm nhà ở mới để xây dựng Nhà ở xã hội.

2. Tăng Chỉ tiêu Xây dựng (Tăng cao và Quy mô Dân số)

- Chiều cao xây dựng công trình được đề xuất điều chỉnh tăng từ tối đa 15 tầng lên tối đa 29 tầng (bao gồm 29 tầng nổi và 01 tầng hầm).

- Sau điều chỉnh, quy mô dân số dự kiến của khu vực là 4.565 người.

3. Đảm bảo Hạ tầng Xã hội

- Bố trí Giáo dục (Mầm non): Chức năng giáo dục mầm non tại vị trí O-105/8 được gộp vào đất xây dựng Nhà ở xã hội O-105/5. Tuy nhiên, cơ sở mầm non vẫn được đảm bảo bằng cách bố trí tại tầng 1 và tầng 2 của hai tòa nhà chung cư (diện tích sàn khoảng 1.832m²) để đáp ứng nhu cầu phục vụ người dân trong dự án.

Nội dung điều chỉnh chính là việc thay đổi chức năng đất giáo dục thành đất ở, hợp nhất thành một lô đất 2,66ha và tăng tầng cao xây dựng lên 29 tầng nhằm đạt được mục tiêu an sinh xã hội và hiệu quả sử dụng đất, không làm quá tải hạ tầng và tuân thủ các quy chuẩn xây dựng hiện hành.

Chỉ tiêu sử dụng đất Lô phố O-105 trước và sau điều chỉnh

BẢNG THÔNG KÊ LÔ PHỐ O-105 SAU ĐIỀU CHỈNH										BẢNG THÔNG KÊ LÔ PHỐ O-105 TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH												
STT	Kí hiệu	Tỉnh chất	Diện tích (Ha)	Tầng cao		Mật độ Max (%)	Hệ số SDD (lần)	Kí hiệu	Tỉnh chất	Diện tích (Ha)	Tầng cao		Mật độ Max (%)	Hệ số SDD (lần)	Kí hiệu	Tỉnh chất	Diện tích (Ha)	Tầng cao		Mật độ Max (%)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích tăng (+)/ giảm(-) ha
				Tối thiểu	Tối đa						Tối thiểu	Tối đa						Tối thiểu	Tối đa			
Lô phố O-105/A 1.2-3																						
1	O-105/1	Đất nhóm nhà ở chính trang	0,64	1	7	80	5,6	O-105/1	Đất nhóm nhà ở chính trang	0,64	1	7	80	5,6	O-105/1	Đất nhóm nhà ở chính trang	0,64	1	7	80	5,6	0
2	O-105/2	Đất nhóm nhà ở chính trang	0,44	1	7	80	5,6	O-105/2	Đất nhóm nhà ở chính trang	0,44	1	7	80	5,6	O-105/2	Đất nhóm nhà ở chính trang	0,44	1	7	80	5,6	0
3	O-105/3	Đất nhóm nhà ở chính trang	1,75	1	6	80	4,8	O-105/3	Đất nhóm nhà ở chính trang	1,75	1	6	80	4,8	O-105/3	Đất nhóm nhà ở chính trang	1,75	1	6	80	4,8	0
4	O-105/4	Đất nhóm nhà ở chính trang	1,95	1	7	80	5,6	O-105/4	Đất nhóm nhà ở chính trang	1,95	1	7	80	5,6	O-105/4	Đất nhóm nhà ở chính trang	1,95	1	7	80	5,6	0
5	O-105/5	Đất nhóm nhà ở mới	2,58	1	15	12	12	O-105/5	Đất nhóm nhà ở mới	2,66	1	29	80	12	O-105/5	Đất nhóm nhà ở mới	2,66	1	29	80	12	0,08
6	O-105/6	Đất Quốc phòng	4,5	-	-	-	-	O-105/6	Đất Quốc phòng	4,5	-	-	-	-	O-105/6	Đất Quốc phòng	4,5	-	-	-	-	0
7	O-105/7	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở	0,05	1	3	-	-	O-105/7	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở	0,05	1	3	-	-	O-105/7	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở	0,05	1	3	-	-	0
8	O-105/8	Đất trường mầm non	0,08	1	5	40	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,08
9	O-105/9	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	0,74	1	28	80	13	O-105/9	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	0,74	1	28	80	13	O-105/9	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	0,74	1	28	80	13	0

4.4. Đánh giá sự phù hợp của các nội dung đề xuất với các quy định về căn cứ, điều kiện, nội dung điều chỉnh cục bộ theo quy định pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Sự Phù Hợp Về Căn Cứ và Điều kiện Điều chỉnh Quy hoạch

Các nội dung đề xuất điều chỉnh được đánh giá là phù hợp với các điều kiện và căn cứ pháp lý hiện hành:

- Phục vụ Lợi ích Quốc gia và Cộng đồng: Việc nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch nhằm mục tiêu thực hiện an sinh xã hội và góp phần phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng. Cụ thể là khi có sự thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ, hoàn toàn phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

- Không Thay đổi Tính chất và Phạm vi: Nội dung điều chỉnh cục bộ được thực hiện mà không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới của khu vực. Tuân thủ quy định về điều kiện điều chỉnh cục bộ theo khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

- Không Gây Quá tải Hạ tầng: Các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

2. Sự Phù Hợp Về Nội dung Điều chỉnh và Chi tiêu Kỹ thuật

Nội dung điều chỉnh chính là gộp lô đất giáo dục (O-105/8) vào lô đất ở (O-105/5) và tăng tầng cao từ 15 tầng lên 29 tầng được đánh giá là phù hợp về kinh tế, kiến trúc và kỹ thuật:

- Hiệu quả Sử dụng Đất và Phát triển Quỹ Nhà ở: Việc điều chỉnh quy hoạch tăng tầng cao xây dựng công trình từ 15 tầng lên 29 tầng sẽ nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Việc này đặc biệt phù hợp để tăng quỹ nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân và đối tượng chính sách, đồng thời phù hợp với định hướng phát triển công trình cao tầng tại khu vực đô thị trung tâm.

- Đồng bộ Kiến trúc: Việc tăng tầng cao cũng góp phần chỉnh trang và tạo điểm nhấn không gian cho tuyến đường cảnh quan trong khu vực. Đảm bảo đồng bộ về không gian kiến trúc so với các công trình cao tầng lân cận như Chung cư CT4 28 tầng và Chung cư Hoàng Huy Commerce 36 tầng.

- Đảm bảo các Chỉ tiêu Quy chuẩn Xây dựng: Nội dung điều chỉnh quy hoạch có các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định phù hợp sau khi điều chỉnh, đáp ứng các yêu cầu theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Phù hợp với Phát triển Chung: phù hợp với chủ trương phát triển nhà ở xã hội của thành phố, giúp sử dụng đất hiệu quả hơn và giúp tăng thêm quỹ nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trong khu vực đô thị.

V. PHÂN TÍCH VỀ SỰ ĐỒNG BỘ, HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

5.1. Hiệu quả đối với kinh tế - xã hội

5.1.1 Hiệu quả đối với kinh tế - xã hội

a) Tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên đất đai và tăng cường nguồn cung nhà ở xã hội một cách nhanh chóng.

- Việc điều chỉnh quy hoạch bằng cách tăng chiều cao xây dựng công trình từ tối đa 15 tầng lên tối đa 29 tầng (bao gồm 29 tầng nổi và 01 tầng hầm) sẽ nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Hiệu quả sử dụng đất tăng lên sẽ trực tiếp góp phần tăng quỹ nhà ở xã hội. Cần thiết để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân, và các đối tượng chính sách.

- Việc tăng số lượng căn hộ thông qua việc tăng tầng cao của công trình là phù hợp với chủ trương phát triển nhà ở xã hội của thành phố, giúp sử dụng đất hiệu quả hơn.

- Đồng thời, việc điều chỉnh này cũng góp phần giải quyết hợp lý đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội cho các hộ dân đang sinh sống tại các chung cư cũ trong khu vực đô thị.

b) Hiệu quả về tiến độ triển khai và phát triển đô thị:

- Việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ này sẽ tạo cơ sở pháp lý, làm tiền đề để Ủy ban nhân dân phường Lê Chân tổ chức điều chỉnh quy hoạch cục bộ khu, giúp nhanh chóng đưa đất vào sử dụng hiệu quả.

- Việc này cũng phù hợp với định hướng phát triển công trình cao tầng tại khu vực đô thị trung tâm và góp phần chỉnh trang, tạo điểm nhấn không gian cho tuyến đường cảnh quan trong khu vực, tạo nên sự đồng bộ về kiến trúc.

5.1.2. Hiệu quả xã hội

a) Thực hiện mục tiêu An sinh Xã hội và Lợi ích Cộng đồng

Mục tiêu cơ bản và quan trọng nhất của việc điều chỉnh là nhằm thực hiện mục tiêu an sinh xã hội. Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng công trình từ 15 tầng lên 29 tầng sẽ tăng phần quỹ nhà ở xã hội.

- Việc tăng quỹ nhà ở xã hội nhằm phục vụ nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân và đối tượng chính sách.

- Nghiên cứu điều chỉnh này được coi là góp phần phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng, phù hợp với quy định khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ.

- Việc điều chỉnh cũng nhằm giúp tăng thêm quỹ nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trong khu vực đô thị.

b) Đảm bảo Nhu cầu Hạ tầng Xã hội

Mặc dù lô đất O-105/8 (đất giáo dục) bị gộp vào đất ở nhóm nhà ở mới, các nội dung điều chỉnh vẫn cam kết đảm bảo đầy đủ các chỉ tiêu hạ tầng xã hội theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, phục vụ hiệu quả dân cư mới và khu vực lân cận:

- **Bố trí Mầm non:** Cơ sở giáo dục mầm non được bố trí tại tầng 1 và tầng 2 của hai tòa nhà chung cư, với diện tích sàn khoảng 1.832m². Đáp ứng được nhu cầu phục vụ người dân trong dự án và đảm bảo chỉ tiêu giáo dục 1,12m²/người theo Thông tư số 23/2024/TT-BGDĐT cho quy mô dân số dự kiến là 4.565 người.

- **Đất Cây xanh Công cộng:** Tổng diện tích cây xanh toàn khu vực là 25.160,2m², tương ứng tỷ lệ 2,25m²/người. Chỉ tiêu này đảm bảo vượt qua mức tối thiểu $\geq 2,0\text{m}^2/\text{người}$ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- **Dịch vụ Công cộng khác:** Dự án bố trí các công trình dịch vụ công cộng (thương mại, cửa hàng, siêu thị,...) tại tầng 1, tầng 2 các tòa nhà chung cư để phục vụ nhu cầu người dân khu đô thị.

5.2. Luận chứng về tính liên tục, đồng bộ của đồ án

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch được thực hiện để khớp nối các chỉ tiêu từ quy hoạch cấp trên xuống cấp dưới và ngược lại, đảm bảo việc triển khai dự án không mâu thuẫn với quy hoạch tổng thể:

- **Quy hoạch cấp trên (Quy hoạch chung):** Việc điều chỉnh cục bộ lô đất O-105/5 và O-105/8 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 được xác nhận là không làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu quy hoạch chung QHC-323.

- **Quy hoạch hiện nay (Quy hoạch phân khu):** Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 được phê duyệt theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 là phù hợp cho việc điều chỉnh.

- **Quy hoạch cấp dưới (Quy hoạch chi tiết 1/500):** Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ (theo Quyết định số 2454/QĐ-UBND ngày 18/10/2022) với quy mô dân số khoảng 4.000 người và tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng. Việc điều chỉnh quy hoạch phân khu (1/2.000) lần này là nhằm hợp thức hóa các chỉ tiêu xây dựng cao hơn (29 tầng) để đáp ứng nhu cầu phát triển, làm cơ sở để tiếp tục điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500.

Các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đảm bảo không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Điều này đảm bảo tính liên tục và khả thi của quy hoạch đã được duyệt.

5.3. Các giải pháp thực hiện

Sau khi đồ án Điều chỉnh lô đất O-105/5 và O-105/8 trong Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 phê duyệt, cần thực hiện các nội dung sau:

- Công bố công khai các nội dung điều chỉnh theo quy định pháp luật hiện hành.
- Tiếp tục kiểm tra, rà soát, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị ven sông Lạch Tray.

VI. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

Việc điều chỉnh nhằm mục tiêu xây dựng nhà ở xã hội, thực hiện mục tiêu an sinh xã hội, và phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất cho hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ. Điều này phù hợp với khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024. Điều chỉnh được thực hiện trên cơ sở rà soát tổng thể quy hoạch chi tiết Khu đô thị ven sông Lạch Tray. Điều chỉnh lô đất O-105/5 và O-105/8 không làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu quy hoạch chung của Khu đô thị ven sông Lạch Tray và tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Các giải pháp quy hoạch chính đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động đảm bảo không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực. Việc điều chỉnh tăng tầng cao xây dựng công trình từ 15 tầng lên 29 tầng sẽ nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần tăng quỹ nhà ở xã hội.

Đảm bảo đồng bộ về không gian kiến trúc với các công trình lân cận cao tầng, đồng thời góp phần chỉnh trang và tạo điểm nhấn không gian cho tuyến đường cảnh quan trong khu vực.

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân phường Lê Chân xem xét, phê duyệt đồ án Điều chỉnh lô đất O-105/5 và O-105/8 trong Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 để triển khai đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở xã hội XH1, XH2 tại phường Lê Chân theo quy định./.