

Số: 479/QĐ-UBND

Phường Lê Chân, ngày 09 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt 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 1/2.000
quận Lê Chân đến năm 2040**

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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; 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; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 cứ Công văn số 26/TC-QC ngày 09/01/2026 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình;

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 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; số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Thông báo số 565/TB-VP ngày 07/10/2025 Kết luận của đồng chí Lê Ngọc Châu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại Phiên họp thường kỳ tháng 9 năm 2025 về tình hình kinh tế - xã hội tháng 9 và 9 tháng năm 2025, phương hướng nhiệm vụ các tháng cuối năm 2025 về điều chỉnh phương án quy hoạch xây dựng đối với các khu nhà ở xã hội theo hướng nâng tầng cao để tăng hiệu quả sử dụng đất;

Căn cứ Thông báo số 276-TB/TU ngày 05/02/2026 Ý kiến 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;

Căn cứ Công văn số 750-CV/VPĐU ngày 06/02/2026 của Đảng ủy 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Công văn số 10512/SXD-QHKT ngày 03/12/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh 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 để triển khai đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 tại phường Lê Chân;

Căn cứ Thông báo số 76-TB/ĐU ngày 10/12/2025 Ý kiến của Ban Thường vụ Đảng ủy phường về 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;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo thẩm định số 14/BCTĐ-KTHT&ĐT ngày 09/02/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt 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 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

“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 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040”.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

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

- Phạm vi điều chỉnh: Lô O-105/5 và lô O-105/8 thuộc ô phố O-105 trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040.

- Ranh giới:

+ Phía Tây Bắc giáp đường Thiên Lô theo quy hoạch có lộ giới 25,0m.

+ Phía Đông Bắc giáp đường nhựa có lộ giới 15,0m và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây Nam giáp đường Võ Nguyên Giáp có lộ giới 46,0m và khu đô thị Waterfront City.

+ Phía Đông Nam giáp nút giao đường Bùi Viện và khu đô thị Waterfront City.

- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch: **2,66 ha.**

- Tính chất, chức năng khu vực điều chỉnh quy hoạch: Là khu vực xây dựng Nhà ở xã hội.

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 4.565 người.

3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

3.1. 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.

- 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; tuân thủ, phù hợp với định hướng của quy hoạch chung thành phố, các quy hoạch ngành có liên quan.

3.2. 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, 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 thêm 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.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

4.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Điều chỉnh cục bộ 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 để xây dựng Khu nhà ở xã hội XH1, XH2, trong đó: Điều chỉnh gộp lô đất giáo dục (O-105/8), diện tích 0,08ha và lô đất nhóm nhà ở mới (O-105/5), diện tích 2,58ha thành lô đất nhóm nhà ở mới (O-105/5), diện tích 2,66ha.

Sau điều chỉnh, khu đất xây dựng nhà ở xã hội XH1, XH2 (4 tòa nhà chung cư) có ký hiệu O-105/5, diện tích 2,66ha với chức năng đất nhóm nhà ở mới, tầng cao tối đa 29 tầng.

Bảng quy hoạch sử dụng đất										
Theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố						Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch kỳ này				
Stt	Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao xây dựng		Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tầng cao xây dựng	
				Tối thiểu	Tối đa				Tối thiểu	Tối đa
I	Một phần ô phố O-105					Một phần ô phố O-105				
1	O-105/5	Đất nhóm nhà ở mới	2,58	1	15	O-105/5	Đất nhóm nhà ở mới	2,66	1	29
2	O-105/8	Trường mầm non	0,08	1	5					
II	Tổng diện tích		2,66			Tổng diện tích		2,66		

Bảng chỉ tiêu quy hoạch ô phố O-105 trước và sau điều chỉnh								
Ký hiệu lô đất	Theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố				Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch kỳ này			
	Diện tích (ha)	Mật độ tối đa (%)	Tầng cao TT-TĐ (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	Diện tích (ha)	Mật độ tối đa (%)	Tầng cao TT-TĐ (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
O-105	12,73	80	1-28	13	12,73	80	1-29	13

Việc điều chỉnh cục bộ lô đất O-105/5 và O-105/8 thuộc ô phố O 105 trong đồ án quy hoạch phân khu quận Lê Chân để xây dựng khu nhà ở xã hội XH1, XH2 là phù hợp với định hướng quy hoạch khu vực đất Đơn vị ở và được khuyến khích xây dựng cao tầng theo điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023; đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan và yêu cầu về tĩnh không tại khu vực.

4.2. Nội dung quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh quy hoạch giữ nguyên theo đồ án 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; trong đó, khu đất nhà ở xã hội XH1, XH2 có chỉ tiêu tầng hầm tối đa 05 tầng được

cụ thể hóa theo nhu cầu sử dụng trong quá trình triển khai dự án và quy hoạch chi tiết 1/500, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu quy định hiện hành liên quan.

5. Các nội dung khác:

Giữ nguyên theo đồ án 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ đồ án quy hoạch trình thẩm định, phê duyệt; tuân thủ các quy định có liên quan về quy hoạch, xây dựng và các quy định khác theo pháp luật hiện hành. Sau khi đồ án được phê duyệt, tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy hoạch được duyệt.

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 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040.

- Đồ án 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 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 được phê duyệt là căn cứ, cơ sở để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, xác định dự án đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

- Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường phối hợp với: phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trung tâm dịch vụ Sự nghiệp công phường và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án 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 1/2.000 quận Lê Chân đến năm 2040 được duyệt theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông (bà): Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường; Trưởng các phòng, đơn vị phường: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trung tâm dịch vụ Sự nghiệp công, Viện trưởng Viện Quy hoạch Hải Phòng và thủ trưởng các ngành, cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Tân

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

Stt	BẢNG THỐNG KÊ Ô PHỐ O-105 TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH							BẢNG THỐNG KÊ Ô PHỐ O-105 SAU ĐIỀU CHỈNH									
	Kí hiệu	Tính chất	Diện tích (ha)	Tầng cao		Mật độ max (%)	Hệ số SDD (lần)	Kí hiệu	Tính 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					
	Ô phố O-105			12,73	1	28	80	13	Ô phố O-105			12,73	1	29	80	13	0
1	O-105/1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	0,64	1	7	80	5,6	O-105/1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	0,64	1	7	80	5,6	0		
2	O-105/2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	0,44	1	7	80	5,6	O-105/2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	0,44	1	7	80	5,6	0		
3	O-105/3	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	1,75	1	6	80	4,8	O-105/3	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	1,75	1	6	80	4,8	0		
4	O-105/4	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	1,95	1	7	80	5,6	O-105/4	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	1,95	1	7	80	5,6	0		
5	O-105/5	Đất nhóm nhà ở mới	2,58	1	15	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					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			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	0		