UỶ BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG LÊ CHÂN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1160/QĐ-UBND	*Phường Lê Chân, ngày 22 tháng 5 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường 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; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; 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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân 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; số 1288/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 về việc

chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 tại phường Lê Chân;

Căn cứ Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của Ủy ban nhân dân phường Lê Chân 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;

Căn cứ Công văn số 4356/SXD-PTĐT ngày 24/4/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến vào Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 tại phường Lê Chân;

Căn cứ Thông báo số 199-TB/ĐU ngày 22/5/2026 Ý kiến của Ban Thường vụ Đảng ủy về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường Lê Chân;

Theo đề nghị tại Tờ trình xin phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch số 04/TTr-BP ngày 14/4/2026 của Công ty Cổ phần Hoá chất Vật liệu điện Bình Phát và Báo cáo kết quả thẩm định số 68/BC-KTHT&ĐT ngày 21/5/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường Lê Chân.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ "Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 (Marquee Homes) tại phường Lê Chân" với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

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

- *Phạm vi:* Lô O-105/5 trong 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.

- *Ranh giới:*

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

+ Phía Tây Nam giáp đường Võ Nguyên Giáp có lộ giới 46,0m và đường nội bộ khu đô thị Waterfront City có lộ giới 15,0m.

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

+ Phía Đông Nam giáp đường Bùi Viện đoạn qua dự án có lộ giới 63,0m và khu đô thị Waterfront City.

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: **25.870,2 m^2.**

- Quy mô dân số: khoảng 4.583 người (trong đó dự kiến khoảng 1.777 căn hộ nhà ở xã hội và 35 căn nhà ở liền kề).

2. Tính chất, vai trò, chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Tính chất: Là khu nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo cảnh quan đẹp, góp phần là điểm nhấn của hình ảnh phường Lê Chân và đảm bảo an sinh, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội.

- Chức năng: Nhà ở xã hội.

3. Sơ bộ dự báo phát triển:

Theo 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 đã được Ủy ban nhân dân phường Lê Chân phê duyệt tại Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 09/02/2026, vị trí xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội XH1, XH2 được xác định nằm trong lô đất Nhóm nhà ở mới.

4. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với nội dung quy hoạch:

4.1. Yêu cầu về đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực lập quy hoạch:

a) Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch:

- Địa hình.
- Địa chất.
- Khí hậu.
- Thủy văn.
- Các điều kiện tự nhiên - xã hội khác (nếu có).

b) 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.

c) 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.

d) 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, nội bộ,...
- Cấp nước: Hiện trạng nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước.
- Cấp điện và chiếu sáng: Hiện trạng nguồn điện, lưới điện trung áp, 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 thải; hình thức thu gom và vận chuyển rác thải; Nghĩa trang, nghĩa địa.

4.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan công trình công cộng, xây mới nhà ở, cây xanh:

- Yêu cầu chung:

+ 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.

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

+ Tạo lập được 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.

- Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan công trình công cộng: Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, 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 và mặt nước trong khu vực quy hoạch (nếu có).

- Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan công trình xây mới nhà ở:

+ Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất...

+ Phải đảm bảo bố trí hợp lý, phù hợp với điều kiện tự nhiên, cảnh quan chung.

- Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cây xanh: Nghiên cứu bố cục vị trí công trình để tạo lập quần thể kiến trúc - cây xanh - mặt nước hài hòa, hình thành điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

5. Các yêu cầu về Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch:

5.1. Danh mục hồ sơ:

a) Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch :

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch.

+ Bản đồ phạm vi ranh giới nghiên cứu, ranh giới khu vực lập quy hoạch thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

- Thuyết minh.

- Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

b) Hồ sơ đồ án quy hoạch:

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc1/5.000.

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

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

+ 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.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình cộng cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có).

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Thuyết minh.

- Các phụ lục kèm theo thuyết minh (nếu có). CD lưu thuyết minh và bản vẽ.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch .

- Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

5.2. Số lượng hồ sơ:

Số lượng hồ sơ thành phẩm gồm 07 bộ.

6. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến:

- Yêu cầu về nội dung: Nội dung lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết đô thị bao gồm: Tổ chức không gian; quy mô các công trình, nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Yêu cầu về hình thức lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng: Niêm yết, trưng bày công khai nội dung Nhiệm vụ và Đồ án tại mặt bằng khu đất quy hoạch để tiếp nhận ý kiến của người dân. Việc lấy ý kiến các tổ chức và cộng đồng dân cư vào Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch được thực hiện bằng hình thức phát Phiếu xin ý kiến tham gia vào Quy hoạch. Phiếu xin ý kiến kèm theo hồ sơ, tài liệu được phát trực tiếp đến các tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan trên địa bàn phường.

- Yêu cầu về đối tượng lấy ý kiến: cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập và trình duyệt quy hoạch: Công ty Cổ phần Hoá chất Vật liệu điện Bình Phát.

- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng AE.

- Cơ quan thẩm định: 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: Căn cứ Nghị định 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, thời gian tối đa 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

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, Giám đốc Công ty Cổ phần Hoá chất Vật liệu điện Bình Phát, Giám đốc Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng AE và Thủ trưởng các cơ quan 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