

Số : 992/UBND-KTHT&ĐT

Lưu Kiếm, ngày 08 tháng 5 năm 2026

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đấu giá quyền sử dụng dư tại khu vực Địa Họt, tổ dân phố Phúc, phường Lưu Kiếm.

Kính gửi: Trung tâm dịch vụ sự nghiệp công phường Lưu Kiếm

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15;

Căn cứ 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; 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, Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP 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;

Căn cứ các Thông tư: số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (gọi tắt là Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD);

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 408/QĐ-TTg ngày 13/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ là Quyết định Phê duyệt Đồ án quy hoạch chung đô thị mới Thủy Nguyên, Hải Phòng đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 2101/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phân khu số 4 (khu vực phát triển đô thị Lưu Kiếm, Thủy Nguyên);

Căn cứ Công văn số 4063/VP-NNMT ngày 14/4/2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất nhỏ hẹp, xen kẹt trong khu dân cư trên địa bàn phường Lưu Kiếm;

Căn cứ Thông báo số 211-TB/ĐU ngày 22/4/2026 về Kết luận hội nghị Ban Thường vụ Đảng ủy về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất xen kẹt;

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Đồ án quy hoạch;

Căn cứ Tờ trình số 06/TTr-TTĐVSNC ngày 08/5/2026 của Trung tâm dịch vụ sự nghiệp công phường Lưu Kiếm về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đấu giá quyền sử dụng dư tại khu vực Đìa Họt, tổ dân phố Phúc, phường Lưu Kiếm;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường tại Tờ trình số 53/TTr-KTHT&ĐT ngày 08/5/2026, Ủy ban nhân dân phường Lưu Kiếm chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đấu giá quyền sử dụng dư tại khu vực Đìa Họt, tổ dân phố Phúc, phường Lưu Kiếm với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đấu giá quyền sử dụng dư tại khu vực Đìa Họt, tổ dân phố Phúc, phường Lưu Kiếm.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Vị trí: khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Bắc: giáp khu đất trống
- + Phía Đông: giáp khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam và phía Tây: giáp khu đất nông nghiệp;

3. Tính chất

- Là khu đất phục vụ việc đấu giá đất, giúp khai thác tối ưu giá trị, tạo nguồn lực phát triển cho địa phương.

4. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích khu vực: **846,86m²**.

5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

- Khu vực lập quy hoạch gồm các loại đất chính: đất nhà ở liền kề, đất cây xanh sử dụng công cộng và đất giao thông, nội dung cụ thể ở bảng sau:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất nhà ở liền kề	560,00	66,13
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	63,15	7,46
3	Đường giao thông	223,71	26,41
Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch		846,86	100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Tên lô đất	Kí hiệu	Dân số	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
			(người)	(m ²)	(tầng)	(%)	(lần)
1	Đất nhà ở liền kề	LK	24	560,00			
		LK-01	24	560,00	7	97	6,76
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX		63,15			
		CX-01		63,15	1	5	0,05
3	Đường giao thông			223,71	-	-	-
Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch				846,86			

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT CÁC LÔ ĐẤT

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Tổng số lô	Diện tích	Tầng cao	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tổng diện tích lô đất
				(m ²)	(tầng)	(%)	(lần)	(m ²)
1	Đất nhà ở liền kề	LK-01	6	560,00	7	97	6,76	560,00
		LK-01.1		100,00	7	90	6,30	
		LK-01.2		92,00	7	98	6,86	
		LK-01.3		92,00	7	98	6,86	
		LK-01.4		92,00	7	98	6,86	
		LK-01.5		92,00	7	98	6,86	
		LK-01.6		92,00	7	98	6,86	

Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu vực Địa Họt, tổ dân phố Phúc đề thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích **846,86m²** được chia làm các khu chức năng sau:

- Đất nhà ở liền kề có diện tích **560m²** chiếm **66,13%** tổng diện tích quy hoạch.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: có diện tích là diện tích là **63,15m²** chiếm **7,46%** tổng diện tích quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ và nhu cầu sử dụng của người dân theo Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Đất giao thông: có diện tích là **223,71m²** chiếm **26,41%** tổng diện tích khu vực quy hoạch, kết nối thông suốt trong dự án và các khu vực lân cận.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Phương án đã cập nhật giao thông theo định hướng các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt. Tổ chức giao thông chính tiếp cận với khu dân cư từ các tuyến đường đối ngoại, công trình điểm nhấn là các dãy nhà liền kề với thiết kế hiện đại. Hệ thống giao thông được bố trí chạy quanh các lô nhà liền kề, kết nối linh hoạt với các khu dân cư lân cận, đảm bảo lưu thông thông suốt cũng như tăng cường kết nối với toàn khu.

- Kiến trúc: thống nhất về hình thức kiến trúc mang phong cách hiện đại, kết hợp với hình khối đa dạng, mang tính thẩm mỹ cao, màu sắc nhã nhặn, phù hợp với môi trường và cảnh quan thiên nhiên khu vực. Sử dụng vật liệu hiện đại

kết hợp với vật liệu truyền thống.

- Cảnh quan: Bố trí khu vực công viên, vườn hoa đan xen và ôm quanh dãy nhà liền kề vừa tạo cảnh quan vừa đảm bảo hệ thống tiêu thoát nước, tránh gây ảnh hưởng tới khu vực dân cư hiện hữu.

7. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

- Phía Tây Bắc dự án gần đường giao thông lộ giới từ 7,0m-8,0m), đường này sẽ kết nối ra QL10(lộ giới từ 23,0m-35,0m).

- Đường giao thông trong khu vực lập quy hoạch: Đường phía Đông có lộ giới khoảng 7,0-8,0m.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

+ Độ dốc thiết kế san nền từ 0,2% đến 0,4%.

➔ Lựa chọn cao độ nền khu vực quy hoạch $\geq +2,70\text{m}$.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Thoát nước mưa riêng và tự chảy.
- Thoát nước mưa được thiết kế tự chảy trọng lực.
- Ưu tiên vạch tuyến theo dốc của san nền và theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất.

- Được thu gom bằng cống thoát nước quy hoạch và thoát ra mương thủy lợi phía Nam.

7.4. Quy hoạch cấp nước

a) Nhu cầu cấp nước

- Lượng nước cấp vào mạng lưới ngày trung bình: $Q \approx 5,2\text{m}^3/\text{ngđ.}$
- Lượng nước cấp vào mạng lưới ngày max: $Q \approx 6,5\text{m}^3/\text{ngđ.}$

b) Cấp nước chữa cháy (ngoài nhà)

- Cấp nước chữa cháy ngoài nhà sử dụng hệ thống chữa cháy chung của khu vực.

7.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng (cấp điện)

a) Nhu cầu sử dụng điện

- Nhu cầu sử dụng điện:
 - + $P = 24\text{kW.}$
 - + $S = 27\text{VA.}$
 - Trong đó:
 - + Hệ số công suất $\cos\varphi = 0,9.$
 - + Dự phòng 10% + tổn hao 5%.
 - + Hệ số sử dụng Kđt: Cấp điện dịch vụ công cộng: 0,85, cấp điện giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh: 1

b) Nguồn điện

- Nguồn cấp điện: từ đường dây 35kV/0,4kV/100KVA hiện trạng, phía Tây

dự án.

c) Lưới điện

- Lưới hạ áp 0,4kV: Từ trạm hạ thế khu vực, cấp điện đến các phụ tải bằng tuyến cáp ngầm.
- Cáp điện đi ngầm dưới đường giao thông, đoạn qua đường giao thông được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực.

7.6. Quy hoạch chiếu sáng

- Điện chiếu sáng sử dụng hệ thống chiếu sáng chung của khu vực.

7.7. Quy hoạch thoát nước thải xử lý chất thải rắn

*** Giải pháp thoát nước thải**

- Khu vực lập quy hoạch sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa.
- Nước thải phát sinh tại các công trình được xử lý cục bộ đạt QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nước thải sinh hoạt.
- Hướng thoát nước:
 - + Giai đoạn đầu: Thoát ra mương Thủy Lợi phía Nam.
 - + Giai đoạn sau: Đầu nối vào mạng lưới thoát nước thải tới trạm xử lý Lưu Kiếm.

*** Xử lý chất thải rắn**

- Phân loại CTR ngay từ nguồn phát thải thành vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày). Sau đó được đơn vị chức năng thu gom vận chuyển về khu xử lý CTR của Thành phố để xử lý.

7.8. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đầu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn phường Lưu Kiếm; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ trong khu vực quy hoạch.

8. Tổ chức thực hiện

- Trung tâm dịch vụ sự nghiệp công phường Lưu Kiếm cùng đơn vị tư vấn lập quy hoạch chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung, số liệu trong bản vẽ tổng mặt bằng; đảm bảo đúng phạm vi, chỉ giới khu đất; đảm bảo không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực; tổ chức công bố, công khai quy hoạch; Có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, đất đai, môi trường theo quy định.

- Trung tâm dịch vụ sự nghiệp công phường Lưu Kiếm và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/ khu đất giá quyền sử dụng dư tại khu vực Địa Hột, tổ dân phố Phúc, phường Lưu Kiếm theo quy định.

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, đơn vị được giao chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh trình chấp thuận quy hoạch theo quy định.

Ủy ban nhân dân phường Lưu Kiếm chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 nêu trên để Trung tâm dịch vụ sự nghiệp công phường Lưu Kiếm cùng các đơn vị có liên quan thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng KTHT&ĐT;
- TTDVSNC;
- Các cơ quan, đơn vị liên quan;
- Lưu: VT.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Huy Hoàng