

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG NAM ĐỒ SƠN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **230**/UBND-KTHTĐT

Nam Đồ Sơn, ngày **05** tháng 02 năm 2026

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng
mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đất xây
dựng Nhà văn hóa Tổ dân phố Đại
Phong, phường Nam Đồ Sơn

Kính gửi: Phòng Văn hóa - Xã hội phường

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; 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 các Nghị định của Chính phủ: số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 178/2025/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; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 258/2025/NĐ-CP ngày 9/10/2025 về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước;

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; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng;

Căn cứ 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, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông



thôn và quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/06/2025 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc Quy 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;

Căn cứ Quyết định số 848/QĐ-UBND ngày 15/12/2025 của Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng Nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong;

Căn cứ Văn bản số 1290/SXD-PTĐT ngày 04/02/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án xây dựng Nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong;

Sau khi xem xét đề nghị tại Công văn số 18/CV-VHXXH ngày 04/02/2026 của Phòng Văn hóa - Xã hội phường và Báo cáo số 11/BC-KT,HT&ĐT ngày 05/02/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Nam Đồ Sơn về kết quả thẩm định. UBND phường Nam Đồ Sơn chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng với các nội dung như sau:

1. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng

1.1. Tên Đồ án quy hoạch: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đất xây dựng Nhà văn hóa tổ dân phố Đại Phong, phường Nam Đồ Sơn.

1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô

- Vị trí: Tổ dân phố Đại Phong, phường Nam Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Đông: giáp khu dân cư hiện trạng;
 - + Phía Tây: giáp đường giao thông hiện trạng;
 - + Phía Nam: giáp đất tôn giáo và một khu dân cư hiện trạng;
 - + Phía Bắc: giáp đất công ích do UBND phường quản lý.
- Quy mô khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng: 750,00 m².

1.3. Tính chất chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là khu đất xây dựng nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong.
- Chức năng: nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng dân cư.

1.4. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng

a) Nội dung quy hoạch sử dụng đất

- Chức năng sử dụng đất: đất xây dựng công trình, đất cây xanh, sân tập ngoài trời, đất giao thông nội bộ; Cụ thể:

- Đất xây dựng công trình cao 01 tầng với diện tích là 261,36 m², chiếm 34,85% diện tích nghiên cứu quy hoạch.

- Đất cây xanh, sân tập ngoài trời diện tích là 378,86 m², chiếm 50,52% diện tích nghiên cứu quy hoạch.

- Đất sân đường nội bộ diện tích khoảng 109,78 m², chiếm 14,63% diện tích nghiên cứu quy hoạch.

- Tỷ lệ các loại đất và các chỉ tiêu sử dụng đất với từng loại đất cụ thể trong bảng thống kê sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(m ²)	(%)
I	Đất xây dựng công trình	261,36	34,85
II	Đất cây xanh, sân tập ngoài trời	378,86	50,52
III	Đất giao thông nội bộ	109,78	14,63
	Tổng	750,00	100,00

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	KÝ HIỆU	TẦNG CAO TỐI ĐA	TỶ LỆ
		(m ²)		(TẦNG)	(%)
I	Đất xây dựng công trình	261,36			34,85
1	Công trình nhà văn hóa	261,36	2	1	
II	Đất cây xanh, sân tập ngoài trời	378,86			50,52
2	Đất trồng cỏ, cây xanh	247,57	CX	-	33,01
3	Đất xây dựng sân tập ngoài trời	131,29	ST	-	17,51
III	Đất giao thông nội bộ	109,78			14,63
	Tổng	750,00			100,00
Mật độ xây dựng: 34,85 %					
Hệ số sử dụng đất: 0,78 %					

b) Nội dung tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với chức năng hợp lý, thẩm mỹ tạo được môi trường sinh hoạt văn hóa cộng đồng lành mạnh, thân thiện, phù hợp với chức năng đặc thù; bố trí vườn hoa, cây xanh, đường dạo, xây dựng mới công trình hoàn chỉnh cơ cấu của nhà văn hóa đáp ứng nhu cầu của cộng đồng khi tập trung.

- Kiến trúc: Hình thức kiến trúc công tình hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng sinh hoạt văn hóa và các công trình kiến trúc lân cận.

- Cảnh quan: khu vực quy hoạch phù hợp định hướng của một nhà văn hóa hiện đại, mục tiêu phục vụ cộng đồng lên hàng đầu.

- Yêu cầu về bố trí công trình Công trình Nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong:

+ Chiều cao xây dựng công trình: 1 tầng tương đương khoảng 7,35m.

+ Cốt sàn tầng 1: + 0,45m (so với cốt xây dựng)

+ Cốt trần tầng 1 tối đa: + 5,85m (so với cốt sàn tầng 1).

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Xây dựng với kiến trúc dựa trên công năng sử dụng của công trình, đảm bảo tính cân đối hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh; Hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng.

+ Màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, màu sắc tươi sáng, sinh động hoặc nhẹ nhàng đơn giản, nhã nhặn phù hợp với công năng của công trình. Tại các khu vực điểm nhấn có thể sử dụng các mảng màu đối lập.

+ Vật liệu xây dựng chủ đạo: vật liệu xây dựng địa phương kết hợp vật liệu xây dựng hiện đại.

+ Xây dựng sân đường nội bộ, hạ tầng thuật, cấp điện chiếu sáng, cấp thoát nước.

+ Xây dựng cổng tường rào, khuôn viên cây xanh nhà văn hóa.

+ Tổ chức sân vườn, cây xanh: Ưu tiên tối đa bố trí cây xanh tạo không gian trong lành, cũng như giảm thiểu tác động tiêu cực như bụi, tiếng ồn trong khu vực đô thị hiện hữu. Hệ thống cây bóng mát có tán rộng, tăng khả năng che phủ, tạo bóng mát làm giảm bức xạ nhiệt, đem đến sự trong lành, tươi mát và thư thái. Hệ thống cây bụi, trang trí tiểu cảnh có nhiều nhánh, chiều cao thấp tạo thành các mảng xanh rộng lớn, tạo nên vẻ đẹp hài hòa, dễ chịu.

c) Nội dung quy hoạch kỹ thuật

- Quy hoạch giao thông:

+ Giao thông đối ngoại: Mặt cắt 1-1: Đường Đại Phong quy hoạch lộ giới $B_n=16,0m$ (lòng đường $B=8,0m$, vỉa hè $H=2 \times 4,0m=8,0m$).

+ Giao thông nội bộ (không bố trí vỉa hè): Bên trong khu vực là hệ thống sân đường nội bộ; chiều rộng lòng đường $1,55m \div 6,5m$ (mặt cắt 2-2).

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Căn cứ định hướng QHC 323 và Quy hoạch phân khu quận Đồ Sơn (QĐPK 2332), cao độ nền khu vực quy hoạch +2,50m (cao độ Lục địa).

- Quy hoạch thoát nước:

+ Quy hoạch các tuyến cống/rãnh thu nước mặt khu vực nghiên cứu.

+ Nước mưa được thu gom và thoát ra tuyến cống hiện trạng trên đường Đại Phong giáp khu vực nghiên cứu.

+ Cống/rãnh thu nước có kích thước B300 và D300.

- Quy hoạch cấp nước

+ Giải pháp thiết kế: Cấp nước trực tiếp từ mạng lưới cấp nước thành phố thông qua trạm bơm đến các bể nước đặt trên mái các công trình (quy mô, vị trí được xác định tại các bước tiếp theo) đến các vị trí tiêu thụ. Nguồn cấp nước: từ nhà máy nước Hưng Đạo (theo quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 công suất nhà máy nước Hưng Đạo $Q=300.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, trạm bơm tăng áp Đồ Sơn $Q=50.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$).

+ Mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống là ống HDPE DN25 (có thể thay thế bằng các loại ống khác có tính năng kỹ thuật tương đương). Các đoạn ống qua đường phải có biện pháp bảo vệ tương ứng và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đường ống cấp nước nên đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m, ống ngang qua đường phải đảm bảo độ sâu tối thiểu 1m và có biện pháp bảo vệ phù hợp.

- Cấp nước chữa cháy (ngoài nhà): Nguồn cấp nước chữa cháy: Cấp nước chữa cháy cho dự án sử dụng nước chữa cháy hạ tầng chung của khu vực.

* Ghi chú: Đối với công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy bên trong được thiết kế tại các bước tiếp theo của dự án (nếu cần).

- Quy hoạch cung cấp năng lượng (cấp điện): Lưới hạ áp từ hộp kỹ thuật cấp đến các phụ tải bằng tuyến cáp ngầm 0,4kV CU/XLPE/PVC 2x10mm².

- Quy hoạch chiếu sáng: Đèn chiếu sáng dùng 01 bộ đèn chiếu sáng Led cần kếp tiết kiệm điện có công suất 115W/đèn (Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I); Cột đèn chiếu sáng sử dụng loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhúng kẽm nóng, có chiều cao 8m.

- Quy hoạch thoát nước thải

+ Nước thải phát sinh được thu gom bằng tuyến cống D200

+ Hướng thoát: Giai đoạn đầu: Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó thu gom và đầu nối vào tuyến cống thoát nước mưa dưới hè đường Đại Phong. Giai đoạn sau: Khi hệ thống thoát nước mạng ngoài được đầu tư xây dựng, nước thải của khu vực nghiên cứu được thu gom và đầu nối vào tuyến cống thoát nước thải D300 dưới hè đường Đại Phong (theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt)

- 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 Đồ Sơn; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ trong khu vực quy hoạch.

+ Phương thức:

Áp dụng công nghệ truy cập mạng quang thụ động theo chuẩn mạng GPON, (Gigabit-capable Passive Optical Networks) – Mạng quang thụ động tốc độ Gigabit.

Sử dụng dịch vụ viễn thông FTTH (Fiber To The Home) đây là mạng viễn thông băng thông rộng sử dụng công nghệ cáp quang để cung cấp các dịch vụ tốc độ cao được nối đến tận công trình.

2. Nhận xét, đánh giá

2.1. Về sự phù hợp quy hoạch:

- Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố 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, khu vực nghiên cứu quy hoạch trên được xác định là đất ở đô thị;

- Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, Khu đất thuộc các lô đất có ký hiệu: IV.2-21-VH (Đất Văn hóa);

Như vậy việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Xây dựng Nhà Văn hóa Tổ dân phố Đại Phong là phù hợp với quy hoạch cấp trên.

2.2. Về quy chuẩn, tiêu chuẩn:

- Về các chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng thuần của khu đất xây dựng nhà văn hóa tổ dân phố là <40%, đảm bảo mật độ xây dựng tối đa cho phép theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

+ Bố trí đất cây xanh, vườn hoa trong khu đất với diện tích quy hoạch, đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh $\geq 30\%$ trong công trình văn hóa theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD;

+ Hệ số sử dụng đất tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng và chỉ tiêu sử dụng đất quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Đồ Sơn đến năm 2040.

- Về hạ tầng kỹ thuật: thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của dự án, đồng thời khớp nối với hiện trạng các công trình đã xây dựng và hệ thống hạ tầng khung tổng thể khu vực theo các đồ án quy hoạch cấp trên được duyệt.

3. Các nội dung khác

- Phòng Văn hóa - Xã hội phường có trách nhiệm phối hợp với các phòng ban, đơn vị, tổ chức xã hội và cộng đồng dân cư tổ chức công bố công khai Quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định; trong quá trình triển khai dự án có yêu cầu điều chỉnh, bổ sung quy hoạch có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình UBND phường xem xét, chấp thuận theo quy định; thực hiện đầy đủ các thủ tục về PCCC cho công trình; thực hiện các quy định về quản lý môi trường; đảm bảo các vấn đề về an toàn cho công trình và các công trình lân cận theo quy định.

- Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đất xây dựng nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong, phường Nam Đồ Sơn được chấp thuận là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

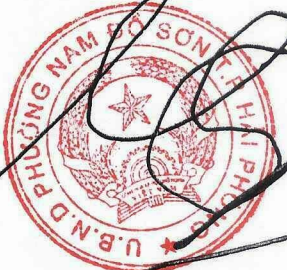
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và phát triển công nghiệp chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ đồ án về quy mô, phạm vi ranh giới, tỷ lệ, tọa độ của khu đất nằm trong khu vực có tính chất sử dụng là đất văn hóa theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

Ủy ban nhân dân phường Nam Đồ Sơn chấp thuận đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đất xây dựng nhà văn hóa Tổ dân phố Đại Phong, phường Nam Đồ Sơn làm cơ sở để Chủ đầu tư triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo quy định./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND phường;
- Như trên;
- Lưu: VT, KTHĐT

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**


Hoàng Gia Đông

