ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2944 /QĐ-UBND	*Phường Ngô Quyền, ngày 18 tháng 09 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền (nay là Phường Ngô Quyền)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ:

- Số 140/2025/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 quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- 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 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng:

- Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025;

- Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

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 xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND 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 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND 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 UBND thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố:

- Số 937/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 về việc phê duyệt Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, Quận Ngô Quyền;

- Số 1107/QĐ-UBND ngày 08/4/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, Quận Ngô Quyền;

Căn cứ Quyết định số 183/QĐ-UBND ngày 22/02/2023 của UBND Quận Ngô Quyền về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền;

Căn cứ Thông báo số 1187/TB-UBND ngày 06/9/2023 của UBND Quận Ngô Quyền về việc đính chính Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền được UBND Quận Ngô Quyền phê duyệt tại Quyết định số 183/QĐ-UBND ngày 22/02/2023;

Căn cứ Văn bản số 8721/SXD-PTĐT ngày 31/7/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền (nay là Phường Ngô Quyền);

Căn cứ Thông báo số 259-TB/ĐU ngày 17/9/2026 của Đảng ủy Phường Ngô Quyền về kết luận của Thường trực Đảng ủy về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng; Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông;

Xét đề nghị của Phòng Xây dựng và Môi trường phường tại Tờ trình số 158/TTr-XDMT ngày 18/9/2026 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền (nay là Phường Ngô Quyền).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền (nay là Phường Ngô Quyền), với những nội dung như sau:

1. Tên Đồ án quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền (nay là Phường Ngô Quyền).

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô nghiên cứu

- Vị trí: Ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, Phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới: Lô đất có ký hiệu A-15, NO1 và một phần lô đất có ký hiệu A-15, HT1 thuộc ô phố A-15 trong Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040, trong đó:

+ Phía Bắc, phía Nam giáp khu dân cư;

+ Phía Tây giáp khu dân cư và đường hiện trạng;

+ Phía Đông giáp đường Lê Lai.

- Quy mô diện tích: **17.879,47 m^2** *(tương đương quy mô theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND Quận Ngô Quyền phê duyệt tại Quyết định số 183/QĐ-UBND ngày 22/02/2023).*

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

3.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Căn cứ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040 đã được UBND thành phố phê duyệt, phương án điều chỉnh sử dụng đất cụ thể như sau:

- Điều chỉnh giảm một phần diện tích đất cây xanh (ký hiệu CX1) thành đất giao thông nhằm đảm bảo khả năng kết nối giao thông của khu dân cư xung quanh.

- Điều chỉnh giảm diện tích đất nhà ở liền kề thửa số 10 lô LK-02 nhằm bổ sung đường ống thoát nước thải nhằm phục vụ kết nối hệ thống đường ống thoát nước thải của các hộ dân giáp ranh với hệ thống thoát nước thải của Dự án trước khi thoát ra đường Lê Lai.

- Điều chỉnh chỉ tiêu tầng cao tại các lô đất ở từ 5 tầng lên thành 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa được giữ nguyên và hệ số sử dụng đất tăng lên tối đa 7 lần theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD.

BẢNG SO SÁNH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

STT	Theo Quyết định số 183/QĐ-UBND ngày 22/02/2023 của UBND Quận Ngô Quyền			Điều chỉnh kỳ này			Tăng, giảm (m^2)
	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chức năng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	7.935,93	44,39	Đất ở	7.915,65	44,27	-20,28
2	Đất cây xanh	702,16	3,93	Đất cây xanh	674,24	3,77	-27,92
3	Đất giao thông	9.241,38	51,68	Đất giao thông	9.289,58	52,56	+48,20
	Tổng	**17.879,47**	**100,00**	**Tổng**	**17.879,47**	**100,00**	0,00

(Gửi kèm Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất chia lô trước và sau điều chỉnh)

3.2. Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông:

+ Điều chỉnh chiều rộng vỉa hè, lòng đường tương ứng, không làm thay đổi lộ giới đường phụ khu dân cư của tuyến đường trục Bắc - Nam *(ngõ 92 Lê Thánh Tông)* thuộc Dự án có lộ giới B = 7,37 - 8,12 m, cụ thể giảm chiều rộng vỉa hè giảm 0,4 m *(từ 2,0 m còn 1,6 m)*, do đó tăng chiều rộng lòng đường tương ứng lên 0,4 m *(từ 5,37 - 6,12 m thành 5,77 - 6,52 m)*.

+ Bổ sung thêm diện tích đất giao thông sau khi điều chỉnh một phần diện tích đất cây xanh (thuộc lô đất CX1) thành đất giao thông nhằm đảm bảo khả năng kết nối giao thông của dân cư xung quanh.

- Thoát nước thải: Bổ sung thêm tuyến đường ống thoát nước thải (dài khoảng 22,0 m) giáp thửa số 10 của lô LK-02 và đấu nối với tuyến đường ống thoát nước thải theo quy hoạch của Dự án nằm giữa 2 dãy nhà của lô LK-02.

3.3. Các nội dung khác giữ nguyên theo các Đồ án đã được phê duyệt, gồm:

+ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025.

+ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền được UBND Quận Ngô Quyền (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 183/QĐ-UBND ngày 22/02/2023 *(được đính chính tại Thông báo số 1187/TB-UBND ngày 06/9/2023 của UBND Quận Ngô Quyền)*.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị tại khu vực ngõ 47 Lê Lai và ngõ 92 Lê Thánh Tông, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền (nay là Phường Ngô Quyền).

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Phòng Xây dựng và Môi trường phường

- Phối hợp với Văn phòng HĐND và UBND phường, các đơn vị liên quan

tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định.

- Kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch đúng quy định, trong đó cần đảm bảo đáp ứng các điều kiện về kết nối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ quy chuẩn và các quy định hiện hành.

2. Giao Ban Quản lý dự án ĐTXD phường: Triển khai thực hiện quy hoạch đúng quy định, trong đó cần đảm bảo đáp ứng các điều kiện về kết nối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; tuân thủ quy chuẩn và các quy định hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Phòng Xây dựng và Môi trường phường; Giám đốc Ban Quản lý dự án ĐTXD phường và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- UBND thành phố (để b/c);
- Sở XD;
- TT ĐU;
- TT HĐND phường;
- CT, các PCT UBND phường;
- Như điều 3;
- Lưu: VT, XDMT (N.Q.Phong).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG NGÔ QUYỀN T.P HẢI PHÒNG

Nguyễn Quốc Thái