ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2961 /QĐ-UBND	*Phường Ngô Quyền, ngày 21 tháng 09 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án 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, phường Vạn Mỹ, phường Cầu Tre, 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 quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng;

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 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 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 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 Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 28/5/2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, Quận Ngô Quyền;

Căn cứ các Quyết định: Số 344/QĐ-UBND ngày 05/3/2025 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, phường Vạn Mỹ, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền; Số 359/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, phường Vạn Mỹ, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền;

Căn cứ Văn bản số 8732/SXD-PTĐT ngày 31/7/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án ĐTXD công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực các chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, 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;

Căn cứ Quyết định số 2945/QĐ-UBND ngày 18/9/2026 của UBND Phường Ngô Quyền về việc phê duyệt Nhiệm vụ 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, phường Vạn Mỹ, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền (nay là Phường Ngô Quyền);

Xét đề nghị của Phòng Xây dựng và Môi trường phường tại Tờ trình số 160/TTr-XDMT ngày 18/9/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án 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, phường Vạn Mỹ, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền (nay là Phường Ngô Quyền), với những nội dung như sau:

1. Tên Đồ án quy hoạch: 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, phường Vạn Mỹ, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền (nay là Phường Ngô Quyền).

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

- Vị trí: Thuộc địa bàn phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Khu vực các chung cư cũ 311 Đà Nẵng: Phía Đông giáp khu dân cư; Phía Tây giáp trụ sở Đội Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an thành phố và khu dân cư; Phía Nam giáp đường Đà Nẵng; Phía Bắc giáp khu dân cư.

+ Khu vực các chung cư cũ Vạn Mỹ: Phía Đông giáp trụ sở Công an Phường Ngô Quyền và khu dân cư; Phía Tây giáp đường mương Cầu Tre; Phía Nam giáp đường Đà Nẵng; Phía Bắc giáp Khu nhà ở xã hội 384 Lê Thánh Tông và khu dân cư.

- Quy mô diện tích: **97.573,16 m^2**.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch đã được UBND Quận Ngô Quyền (cũ) phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 06/3/2025, trong đó gồm: Đất nhà ở liền kề (tái định cư); Đất công trình hạ tầng kĩ thuật; Đất cơ quan, trụ sở; Đất an ninh; Đất bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật và giao thông. Nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

3.1. Điều chỉnh các nội dung liên quan đến diện tích, số tầng cao tối đa và tầng hầm tối đa đối với các loại đất, cụ thể: Đất nhà ở liền kề (tái định cư); Đất công trình hạ tầng xã hội; Đất cơ quan, trụ sở; Đất an ninh; Đất bãi đỗ xe; Đất công trình hạ tầng kỹ thuật; Đất giao thông.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Tầng hầm tối đa	Tỷ lệ (%)
1	**Đất nhà ở liền kề (tái định cư)**		**14.536,08**			**14,90**
1.1	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1	TĐC1	959,62	7		
1.2	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 2	TĐC2	666,46	7		
1.3	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3	TĐC3	1.791,00	7		
1.4	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 4	TĐC4	1.191,00	7		
1.5	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5	TĐC5	1.791,00	7		
1.6	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6	TĐC6	1.191,00	7		
1.7	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7	TĐC7	1.791,00	7		
1.8	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8	TĐC8	1.191,00	7		
1.9	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9	TĐC9	1.191,00	7		
1.10	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10	TĐC10	791,00	7		
1.11	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11	TĐC11	1.191,00	7		
1.12	Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12	TĐC12	791,00	7		
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**		**38.064,70**			**39,01**

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Tầng hầm tối đa	Tỷ lệ (%)
2.1	Đất thương mại dịch vụ		19.296,45			19,78
	Đất thương mại dịch vụ 1	TM1	11.081,42	30	5	
	Đất thương mại dịch vụ 2	TM2	8.215,03	30	5	
2.2	Đất y tế	YT	947,35	9		0,97
2.3	Đất giáo dục (Trường Mầm non Sao Sáng 3)	GD	5.537,53	5		5,68
2.4	Đất cây xanh - TDTT		12.283,37			12,59
3	**Đất cơ quan, trụ sở**	CQ	**3.048,34**	**7**		**3,12**
4	**Đất an ninh**	AN	**1.986,64**	**5**		**2,04**
5	**Đất bãi đỗ xe**		**6.169,98**			**6,32**
5.1	Đất bãi đỗ xe trong nhà (nhà để xe cao tầng)	NX	4.955,37	5		
5.2	Đất bãi đỗ xe ngoài trời	P	1.214,61			
6	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật**	KT	**228,71**			**0,23**
7	**Đất giao thông**		**33.538,72**			**34,38**
Tổng diện tích			**97.573,16**			**100,00**

BẢNG SO SÁNH TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 06/03/2025				Điều chỉnh quy hoạch kỳ này				Tăng, giảm (m^2)	
		Diện tích (m^2)	Số lô (lô)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	Diện tích (m^2)	Số lô (lô)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	Tăng (+)	Giảm (-)
1	**Đất nhà ở liền kề (tái định cư)**	14.511,65	267			14.536,08	267			**24,43**	
1.1	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 1*	*980,77*	*15*	*7*		*959,62*	*15*	*7*			*21,15*
1.2	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 2*	*620,88*	*10*	*7*		*666,46*	*10*	*7*		*45,58*	
1.3	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 3*	*1791,00*	*30*	*7*		*1.791,00*	*30*	*7*			
1.4	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 4*	*1191,00*	*20*	*7*		*1.191,00*	*20*	*7*			
1.5	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 5*	*1791,00*	*30*	*7*		*1.791,00*	*30*	*7*			
1.6	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 6*	*1191,00*	*20*	*7*		*1.191,00*	*20*	*7*			
1.7	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 7*	*1791,00*	*30*	*7*		*1.791,00*	*30*	*7*			
1.8	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 8*	*1191,00*	*20*	*7*		*1.191,00*	*20*	*7*			
1.9	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 9*	*1191,00*	*28*	*7*		*1.191,00*	*28*	*7*			
1.10	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 10*	*791,00*	*18*	*7*		*791,00*	*18*	*7*			
1.11	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 11*	*1191,00*	*28*	*7*		*1.191,00*	*28*	*7*			
1.12	*Đất nhà ở liền kề (tái định cư) 12*	*791,00*	*18*	*7*		*791,00*	*18*	*7*			
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**36.563,25**				**38.064,70**				**1.501,45**	
2.1	Đất thương mại dịch vụ	18.766,32				19.296,45				530,13	

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 06/03/2025				Điều chỉnh quy hoạch kỳ này				Tăng, giảm (m²)	
		Diện tích (m²)	Số lô (lô)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	Diện tích (m²)	Số lô (lô)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng hầm tối đa (tầng)	Tăng (+)	Giảm (-)
	Đất thương mại dịch vụ 1	*11.081,42*		*25*	*2*	*11.081,42*		*30*	*5*		
	Đất thương mại dịch vụ 2	*7.684,90*		*25*	*2*	*8.215,03*		*30*	*5*	*530,13*	
2.2	Đất y tế	604,04		5		947,35		9		343,31	
2.3	Đất giáo dục (Trường mầm non Sao Sáng 3)	5.537,53		5		5.537,53		5			
2.4	Đất cây xanh - TDTT	11.655,36				12.283,37				628,01	
3	**Đất cơ quan, trụ sở**	**3.048,34**		**5**		**3.048,34**		**7**			
4	**Đất an ninh**	**1.744,71**		**5**		**1.986,64**		**5**		**241,93**	
5	**Đất bãi đỗ xe**	**6.217,85**				**6.169,98**					**47,87**
5.1	Đất bãi đỗ xe trong nhà (nhà để xe cao tầng)	4.955,37		5		4.955,37		5			
5.2	Đất bãi đỗ xe ngoài trời	1.262,48				1.214,61					47,87
6	**Đất công trình hạ tầng kỹ thuật**	**234,18**				**228,71**					**5,47**
7	**Đất giao thông**	**34.312,76**				**33.538,72**					**774,05**
TỔNG DIỆN TÍCH		**96.632,74**				**97.573,16**				**940,42**	

3.2. Điều chỉnh một số nội dung hạ tầng kỹ thuật

a. Về hạng mục Giao thông

- Tại Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND Quận Ngô Quyền có nội dung:

"- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 (đường trên mương Đông Bắc): chiều rộng lộ giới 30,0m (lòng đường 18,0m; vỉa hè 2x5,0m=10,0m; dải phân cách giữa 2,0m).

...

- Giao thông đối nội:

+ Mặt cắt 4-4: đường nội bộ có chiều rộng lộ giới 15,0m (lòng đường 9,0m; hè đường 2x3,0m=6,0m)"

- Nay điều chỉnh thành:

"- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1: đường cứng hoá mương Đông Bắc, đoạn tiếp giáp với khu vực lập quy hoạch có chiều rộng lộ giới 35,00 m (lòng đường 2 x 11,25 m = 22,50 m; hè đường 2 x 5,00 m = 10,00 m; dải phân cách giữa 2,50 m).

...

- Giao thông đối nội:

+ Mặt cắt 4-4: đường nội bộ có chiều rộng lộ giới 15,00 m - 16,08 m (lòng đường 9,00 m; hè đường trái 3,00 m; hè đường phải 3,00 m - 4,08 m)."

b. Về hạng mục Cấp điện

- Tại Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND Quận Ngô Quyền có nội dung:

"- Lưới điện hạ thế:

+ Bổ sung 01 trạm biến áp công suất 2x630kVA cấp nguồn cho khu vực nhà ở liền kề (tái định cư)."

- Nay điều chỉnh thành:

"- Lưới điện hạ thế:

+ Bổ sung 01 trạm biến áp công suất 1.000kVA cấp nguồn cho khu vực nhà ở liền kề (tái định cư)."

3.3. Các nội dung khác giữ nguyên theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng, phường Vạn Mỹ, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền được phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 06/3/2025.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án 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, phường Vạn Mỹ, phường Cầu Tre, 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 Xây dựng;
- TT ĐU phường;
- TT HĐND phường;
- CT, các PCT UBND phường;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, XDMT (N.Q.Phong).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Quốc Thái