ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3552 /QĐ-UBND	*Phường Ngô Quyền, ngày 12 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư tại Phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng

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 4916/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư tại Phường Ngô Quyền;

Căn cứ các Văn bản của Sở Xây dựng: số 3467/SXD-PTĐT ngày 03/4/2026 về việc tham gia ý kiến về Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư Phường Ngô Quyền, số 6786/SXD-PTĐT ngày 23/6/2026 về việc tham gia ý kiến vào điều chỉnh cục bộ các lô đất ký hiệu A-12/AN và A-12/YT (thuộc ô phố A-12) trong Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040, số 11391/SXD-PTĐT ngày 25/9/2026 về việc tham gia ý kiến về Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án ĐTXD cơ sở hạ tầng khu tái định cư Phường Ngô Quyền;

Căn cứ Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 của UBND Phường Ngô Quyền về việc điều chỉnh cục bộ lô đất ký hiệu A-12, AN và A-12, YT thuộc ô phố A-12 trong Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040, địa chỉ số 38 Ngô Quyền, Phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Thông báo số 269-TB/ĐU ngày 09/10/2026 của Đảng ủy Phường Ngô Quyền về kết luận của Thường trực Đảng ủy về một số nội dung.

Xét đề nghị của Phòng Xây dựng và Môi trường phường tại Tờ trình số 186/TTr-XDMT ngày 09/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư tại Phường Ngô Quyền, với những nội dung như sau:

1. Tên Đồ án quy hoạch: Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư tại Phường Ngô Quyền.

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

- Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc ô phố A-12 gồm các lô đất có ký hiệu A-12, NO-7; A-12, CX-1; A-12, GD-3; A-12, YT; A-12, AN; A-12, TG-1; A-12, NO-2 và đường giao thông trong Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 có địa chỉ số 38 Ngô Quyền, Phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới: Phía Đông, phía Tây và phía Nam giáp khu dân cư; Phía Bắc giáp đường Ngô Quyền.

- Quy mô diện tích: Ranh giới khu vực lập quy hoạch khoảng **63.767,57 m^2.**

3. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Tính chất: Là khu đất tái định cư với đầy đủ các hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy định.

- Chức năng: Gồm nhóm nhà ở, giáo dục (trường mầm non), cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở, tôn giáo – tín ngưỡng và giao thông.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành;

- Tuân thủ chỉ tiêu quy định tại các Đồ án đã được phê duyệt, gồm:

+ Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023.

- Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2040 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2026 *(được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 của Ủy ban nhân dân Phường Ngô Quyền)*.

5. Các yêu cầu nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

5.1. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản đối với điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu

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

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch với các đặc điểm chính gồm:

+ 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

- Hiện trạng cao độ nền, thoát nước mưa: Cao độ nền xây dựng; Cao độ nền xây dựng các tuyến đường giao thông; lưu vực thoát nước, hướng thoát nước; hệ thống cống thoát nước.

- Giao thông: Giao thông đối ngoại; giao thông nội bộ: Đường nội bộ, bãi đỗ xe.

- Cấp nước: Nguồn cấp nước cho cho khu vực nghiên cứu quy hoạch; mạng lưới đường ống cấp nước chuyên tải, đường ống phân phối.

- Cấp điện và chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu quy hoạch; lưới điện hạ áp và chiếu sáng; trạm biến áp.

- Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn: Hiện trạng thoát nước; hình thức thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Hiện trạng mạng lưới thông tin liên lạc; nguồn cung cấp.

5.2. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ San nền.

+ Giao thông (đường, vỉa hè).

+ Cấp điện, chiếu sáng đường giao thông.

+ Cấp nước, trụ cứu hỏa.

+ Thoát nước mưa.

+ Thoát nước thải.

+ Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động.

- Công trình xây dựng: xây dựng công trình nhà ở tái định cư, thương mại dịch vụ và các công trình kỹ thuật liên quan.

- Cây xanh đô thị, vườn hoa cảnh quan.

5.3. Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- 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.

- Yêu cầu:

+ 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.

+ 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.

- 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).

5.4. Yêu cầu đối với việc quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất trên cơ sở cơ cấu quy hoạch sử dụng đất hợp lý, phù hợp với dự án đầu tư, đảm bảo tính khả thi và khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng. Yêu cầu:

- Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường;

- Xác định vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

5.5. Yêu cầu quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Chuẩn bị kỹ thuật: Xác định cốt nền xây dựng; Hướng thoát nước; xác định mạng lưới đường cống thoát nước, các thông số kỹ thuật.

- Giao thông: Xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Cấp nước: Xác định nguồn cấp và nhu cầu cấp nước; xác định mạng lưới đường ống cấp nước, các thông số kỹ thuật.

- Cấp điện và chiếu sáng: Xác định nguồn cấp điện và nhu cầu sử dụng năng lượng; vị trí, quy mô trạm biến áp; mạng lưới đường dây hạ thế và chiếu sáng, các thông số kỹ thuật.

- Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn: Xác định lượng nước thải phát sinh, mạng lưới đường ống thu gom nước thải, hướng thoát nước thải, khu vực xử lý nước thải. Xác định khối lượng chất thải rắn phát sinh; hình thức thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc và xác định nguồn cung cấp thông tin liên lạc.

5.6. Các yêu cầu về đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

- Đánh giá hiện trạng môi trường.

- Phân tích, dự báo những tác đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường.

- Kế hoạch quản lý, giám sát môi trường.

6. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

6.1. Danh mục hồ sơ

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, thành phần hồ sơ quy hoạch như sau:

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu(nếu có) đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch phân khu(nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung đã được phê duyệt; nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

+ Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở,...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và bảo vệ môi trường. Bản vẽ thể hiện nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ sử dụng đất quy hoạch: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong phạm vi quy hoạch theo quy định tại Phụ lục VI của Thông tư này; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; vị trí, quy mô công trình ngầm; xác định các đơn vị ở, nhóm nhà ở hoặc khu dân cư; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có); vị trí, quy mô của hệ thống công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở, nhóm nhà ở (nếu có) trong phạm vi quy hoạch. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ: thể hiện trên

nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng(nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình;

+ Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại các Thông tư hiện hành của Bộ Xây dựng.

- Thuyết minh; Các phụ lục kèm theo thuyết minh (nếu có).

- Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết.

- Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết; văn bản chỉ đọa, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết.

- Quyết định phê duyệt các quy hoạch có liên quan, quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết lần trước(nếu có).

- Văn bản khác có liên quan.

- File mềm dữ liệu thuyết minh và bản vẽ.

6.2. Số lượng hồ sơ: Số lượng hồ sơ thành phần gồm 07 bộ.

7. Các quy định về lấy ý kiến

7.1. Nội dung lấy kiến về đồ án quy hoạch

- Nội dung lấy ý kiến phải sát với nội dung phương án nghiên cứu đề xuất.

- Nội dung phải đầy đủ, rõ ràng để người dân tìm hiểu và tham gia ý kiến.

7.2. Hình thức lấy ý kiến

- Theo đúng quy định của pháp luật, chuẩn bị chu đáo.

- Thông báo rộng rãi để mọi người dân được biết và nghiên cứu tham gia đóng góp ý kiến.

7.3. Đối tượng lấy ý kiến

- Là những người có liên quan, chịu ảnh hưởng trực tiếp từ khu vực lập quy hoạch.

- Là những người có đầy đủ quyền công dân theo đúng pháp luật quy định.

Điều 2. 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. Đề nghị Ban Quản lý dự án ĐTXD công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng: 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 3. 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 công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng 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

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

Nguyễn Quốc Thái