ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3565 /QĐ-UBND	*Phường Ngô Quyền, ngày 13 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Đồ án 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

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;

Căn cứ Quyết định số 3552/QĐ-UBND ngày 12/10/2026 của UBND Phường Ngô Quyền 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.

Xét đề nghị của Phòng Xây dựng và Môi trường phường tại Tờ trình số 187/TTr-XDMT ngày 12/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án 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: 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. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Tổ chức di dời các nhà máy, xí nghiệp kho tàng hiện trạng, cơ sở sản xuất kinh doanh nhỏ lẻ khỏi khu vực nội thành để chỉnh trang, tái thiết đô thị.

- Tạo ra một quỹ đất ở phục vụ việc tái định cư trên địa bàn phường, giúp các hộ dân nằm trong các dự án thuộc diện di dời và tái định cư ổn định đời sống an sinh xã hội.

4. Tính chất, chức năng

Là khu nhóm nhà ở tập trung với chức năng tái định cư cho các hộ dân nằm trong diện phải di dời để phục vụ triển khai các dự án trên địa bàn Phường Ngô Quyền và thành phố.

5. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- Quy mô dân số tính toán khoảng 1.420 người, cụ thể:

+ Số hộ căn hộ chung cư dự kiến khoảng 355 hộ.

+ Số người 1 hộ trung bình khoảng 4 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất: Chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực lập quy hoạch phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu trong nhóm nhà ở và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo quy mô, bán kính phục vụ cho khu vực thực hiện Dự án.

6. Các nội dung chính của quy hoạch

6.1. Quy hoạch sử dụng đất

Đồ án 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 có diện tích **63.767,57 m^2** được chia làm các khu chức năng sau:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề	23.497,63	36,85
2	Đất giáo dục (Trường Mầm non)	3.519,56	5,52
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	9.392,14	14,73
4	Đất di tích, tôn giáo (Căng Máy Chai)	2.066,50	3,24
5	Đất cây xanh chuyên dụng	1.827,79	2,87

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
6	Đất bãi đỗ xe	495,20	0,78
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	726,09	1,14
8	Đường giao thông	22.242,66	34,87
Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch		**63.767,57**	**100,00**

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Tên lô đất	Kí hiệu	Diện tích (m^2)	Tầng cao (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	**Đất nhà ở liền kề**	**LK**	**23.497,63**			
		LK-01	4.253,99	7	100	7,00
		LK-02	2.052,00	7	100	7,00
		LK-03	2.052,00	7	100	7,00
		LK-04	2.052,00	7	100	7,00
		LK-05	3.222,00	7	100	7,00
		LK-06	2.195,86	7	100	7,00
		LK-07	2.330,86	7	100	7,00
		LK-08	2.363,86	7	100	7,00
		LK-09	2.341,76	7	100	7,00
		LK-10	633,30	7	100	7,00
2	**Đất giáo dục (Trường Mầm non)**	**GD**	**3.519,56**	5	40	-
3	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**	**CX**	**9.392,14**			
		CX-01	322,09	1	5	0,05
		CX-02	120,00	1	5	0,05
		CX-03	120,00	1	5	0,05
		CX-04	120,00	1	5	0,05
		CX-05	240,00	1	5	0,05
		CX-06	234,72	1	5	0,05
		CX-07	120,00	1	5	0,05
		CX-08	120,00	1	5	0,05
		CX-09	119,77	1	5	0,05
		CX-10	7.465,17	1	5	0,05
		CX-11	410,39	1	5	0,05
4	**Đất di tích, tôn giáo (Căng Máy Chai)**	**TG**	**2.066,50**	-	-	-
5	**Đất cây xanh chuyên dụng**	**CXCD**	**1.827,79**	-	-	-

STT	Tên lô đất	Kí hiệu	Diện tích (m^2)	Tầng cao (tầng)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
6	**Đất bãi đỗ xe**	**P**	**495,20**			
	- Bãi đỗ xe	P01	213,01	-	-	-
	- Bãi đỗ xe	P02	282,19	-	-	-
7	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**	**KT**	**726,09**			
	- Trạm xử lý nước thải	KT01	362,70	-	-	-
	- Trạm bơm, bể nước PCCC	KT02	363,39	-	-	-
8	**Đường giao thông**		**22.242,66**	-	-	-
Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch			**63.767,57**			

Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao trong bảng thống kê chi tiết các lô đất cơ bản được khống chế ở mức tối đa đảm bảo phù hợp theo QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy định hiện hành khác. Khi triển khai các thủ tục xây dựng sau khi được đấu giá, cần đảm bảo tổng thể toàn khu vực đấu giá phải được đồng nhất về hình thức kiến trúc, tầng cao, mật độ, khoảng lùi, chiều cao công trình.

6.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

6.2.1. Nguyên tắc chung

- Gắn kết chặt chẽ khu vực quy hoạch với các khu đô thị lân cận và hạ tầng kỹ thuật, môi trường.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ: Đảm bảo mỹ quan và công năng sử dụng; hình thành tổng thể kiến trúc hiện đại. Đảm bảo các quy định về khoảng lùi, quy định về đấu nối giao thông với đường giao thông đối ngoại, ngã tư...

- Khai thác có hiệu quả quỹ đất, bảo vệ tài nguyên - môi trường.

6.2.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện tự nhiên, mỹ quan, công năng sử dụng, đảm bảo tiếp cận giao thông thuận tiện.

- Khai thác có hiệu quả, bảo vệ tài nguyên - môi trường, đảm bảo tính linh hoạt cho phát triển tương lai.

- Khu vực xây dựng các công trình nhà ở, các công trình chức năng được xây dựng dọc theo trục giao thông chính.

- Công trình nhà ở liền kề:

+ 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.

+ Không gian cây xanh được bố trí đan xen và ôm quanh dãy nhà liền kề vừa tạo cảnh quan vừa đảm bảo hệ thống tiêu thoát nước.

+ Tường rào: Tường rào công trình phải xây dựng trong ranh giới lô đất, thiết kế thoáng có thể kết hợp cây xanh; hạn chế tường đặc, cao kín chia cắt cảnh quan.

+ Vật liệu xây dựng: Vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu truyền thống.

+ Tổ chức cây xanh thân thiện với không gian đô thị, tạo điểm nhấn thị giác và không gian nghỉ chân cho người sử dụng.

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

6.3.1. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Mặt cắt 1-1: Đường Ngô Quyền giáp phía Bắc khu vực quy hoạch, chiều rộng lộ giới 40,0 m (lòng đường B = 2 x 11,0 m; hè đường H = 2 x 7,0 m = 14,0m; dải phân cách 4,0 m).

- Giao thông trong khu vực quy hoạch:

+ Mặt cắt 2-2: Đường khu vực theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040, chiều rộng lộ giới 13,5 m (lòng đường B = 7,5 m; hè đường H = 2 x 3,0 m = 6,0 m);

+ Mặt cắt 3-3: Đường khu vực theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040, chiều rộng lộ giới 21,0 m (lòng đường B = 15,0 m; hè đường H = 2 x 3,0 m = 6,0 m);

+ Mặt cắt 4-4: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ khu vực lập quy hoạch, chiều rộng lộ giới B = 13,0 m (lòng đường B = 7,0 m; hè đường H = 2 x 3,0 = 6,0 m).

6.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

6.3.2.1. Cao độ nền xây dựng

- Đảm bảo sự tiêu thoát nước tự chảy, không ngập lụt trong quá trình sử dụng, phù hợp với cao độ san nền chung của khu vực.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận. Khối lượng thi công đắp nền ít nhất.

- Cao độ nền xây dựng ≥ +2,30 m.

6.3.2.2. Thoát nước mưa

- Nguyên tắc: Chọn hướng thoát theo hướng dốc của san nền và được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất.

- Phương án thoát nước: Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống quy hoạch, thoát ra đường cống hiện trạng D1500 dưới đường Ngô Quyền - phía Bắc dự án.

6.3.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước: Từ nhà máy nước An Dương (công suất quy hoạch đến năm 2040: 200.000 m^3/ngày.đêm) thông qua đường ống D400 hiện trạng dọc theo trục đường Ngô Quyền.

- Nhu cầu dùng nước:

+ Lượng nước cấp vào mạng lưới ngày trung bình: $Q \approx 382$ m^3/ngđ.

+ Lượng nước cấp vào mạng lưới ngày lớn nhất: $Q \approx 460$ m^3/ngđ.

+ Nhu cầu cấp nước chữa cháy: $Q \approx 162$ m^3/ngđ.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế theo mạng vòng kết hợp với mạng nhánh để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

+ Bố trí cấp nước chữa cháy theo quy định.

6.3.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng

6.3.4.1. Cấp điện

- Nguồn điện: Từ đường dây 22kV dưới đường Ngô Quyền.

- Nhu cầu sử dụng điện:

+ P = 1.530 kW.

+ S = 1.700 kVA.

6.3.4.2. Quy hoạch chiếu sáng: Nguồn cấp điện chiếu sáng được lấy từ các trạm hạ thế quy hoạch, thông qua tủ điện chiếu sáng.

6.3.5. Quy hoạch thoát nước thải, xử lý chất thải rắn

6.3.5.1. Thoát nước thải

- Hướng thoát nước:

+ Giai đoạn đầu: Đấu nối vào tuyến cống nước mưa đặt dưới hè đường Ngô Quyền.

+ Giai đoạn sau: Theo định hướng Quy hoạch phân khu kết nối với đường ống thoát nước thải, dẫn về trạm xử lý Hồ Đông.

- Lượng nước thải phát sinh:

+ Khối lượng nước thải trung bình: $Q = 295$ m^3/ngđ.

+ Khối lượng nước thải lớn nhất: $Q_{max} = 352$ m^3/ngđ.

6.3.5.2. Xử lý chất thải rắn (CTR)

- Khối lượng chất thải rắn phát sinh: Căn cứ số liệu khu vực lập quy hoạch, khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 2,02 tấn/ngày.

- 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 Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Hải Phòng thu gom vận chuyển về khu xử lý CTR của thành phố để xử lý.

6.3.6. 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 đấu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn phường Ngô Quyền; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ của các tổ chức, cá nhân hoạt động 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.

+ Đường truyền dữ liệu đảm bảo được các nhu cầu sử dụng theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin trong tương lai.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án 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.

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. 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 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 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