ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

THUYẾT MINH 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 CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG.

Địa điểm: phường Ngô Quyền - thành phố Hải Phòng

***

HẢI PHÒNG - NĂM 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự Do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH 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 CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM : PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

***

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

Kèm theo Quyết định số: 2945/QĐ-UBND ngày 18.. tháng 09... năm 2026

CHỦ TỊCH
Nguyễn Quốc Thái

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

Kèm theo Tờ trình số: 1591/TTr-XDMT ngày ..18.. tháng ..9.... năm 2026

TRƯỞNG PHÒNG
Nguyễn Hoàng Hưng

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỜNG NGÔ QUYỀN

Kèm theo Tờ trình số: 32../TTr-BQLDA ngày ..11.. tháng .6... năm 2026

GIÁM ĐỐC
Mạc Như Thế

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG

PHÓ VIỆN TRƯỞNG
Nguyễn Hoàng Phương

MỤC LỤC

I. CÁC LUẬN CHỨNG CƠ BẢN 3
1.1.Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch 3
1.2.Các căn cứ pháp lý 3
1.3.Tên đồ án 5
1.4.Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch 5
1.5.Tính chất, chức năng: 5
1.6.Sơ bộ định hướng phát triển tại quy hoạch cấp trên tại khu vực lập điều chỉnh quy hoạch 6
1.7.Nhu cầu quản lý và yêu cầu về đầu tư phát triển đối với khu vực lập điều chỉnh quy hoạch 6
II. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 6
2.1.Điều kiện tự nhiên 6
2.2.Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan 7
2.3.Hiện trạng hạ tầng xã hội 7
2.4.Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật 7
III. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT VÀ NHỮNG YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT 9
3.1.Các vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án 9
3.2.Yêu cầu cụ thể hoá quy hoạch cấp trên 10
IV. CÁC DỰ BÁO VÀ NHU CẦU PHÁT TRIỂN SƠ BỘ 10
4.1.Quy mô dân số 10
4.2.Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật 10
V.CÁC YÊU CẦU TRONG QUÁ TRÌNH LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 11
5.1.Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản đối với điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu 11
5.2.Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch 12
5.3.Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan 13
5.4.Yêu cầu đối với việc quy hoạch sử dụng đất 13
5.5.Yêu cầu quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật 13
5.6.Yêu cầu về đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường 14
VI. DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ, KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN 15
6.1.Danh mục hồ sơ 15
6.2.Quy cách sản phẩm 16
6.3.Dự toán kinh phí 16
6.4.Tổ chức thực hiện 16

I. CÁC LUẬN CHỨNG CƠ BẢN

1.1. Lý do, sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch

Khu chung cư Vạn Mỹ và khu chung cư 311 phố Đà Nẵng thuộc phường Vạn Mỹ cũ và phường Cầu Tre cũ, nay thuộc phường Ngô Quyền gồm nhiều lô nhà tập thể được xây dựng từ những thập niên 70 - 80 của thế kỷ trước. Hiện nay, theo kết quả kiểm định của Sở Xây dựng, các lô nhà tại 2 khu chung cư xuống cấp, nghiêm trọng, có nguy cơ đổ sập, hết niên hạn sử dụng cần được thay thế mới. Do đó, thành phố sớm phê duyệt và triển khai kế hoạch đầu tư xây dựng, cải tạo, bố trí tái định cư để người dân có có hội an cư, sống trong các căn hộ chung cư mới, có chất lượng cuộc sống tốt hơn.

Ngày 28/5/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 1613/QĐ-UBND 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;

Ngày 06/3/2025 của Ủy ban nhân dân Quận Ngô Quyền ban hành Quyết định số 359/QĐ-UBND 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, quận Ngô Quyền.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, ranh giới thu hồi đất bộc lộ một số tồn tại, bất cập. Cụ thể, nhiều vị trí thu hồi đất chưa triệt để, dẫn đến phát sinh các phần diện tích đất còn lại có hình dạng chéo, méo, manh mún, không đảm bảo điều kiện để xây dựng hoặc khai thác hiệu quả. Những khu đất này không chỉ gây lãng phí tài nguyên đất đai mà còn ảnh hưởng tiêu cực đến tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực và hiệu quả đầu tư tổng thể của dự án. Một số đoạn ranh giới quy hoạch hiện trạng chỉ cắt vào công trình nhà ở của người dân với chiều sâu rất nhỏ (dưới 1m), không đủ điều kiện giải phóng mặt bằng hoặc không đảm bảo tính khả thi trong thực tế triển khai, dễ phát sinh khiếu kiện, gây khó khăn cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trước những bất cập nêu trên, việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là cần thiết nhằm rà soát, điều chỉnh ranh giới thu hồi đất theo hướng hợp lý, đồng bộ, đảm bảo thu hồi triệt để các khu đất trong phạm vi dự án, tránh hình thành các quỹ đất nhỏ lẻ, manh mún. Loại bỏ các đoạn ranh giới không hợp lý, đặc biệt là các vị trí chỉ cắt vào công trình hiện hữu với diện tích không đáng kể, nhằm nâng cao tính khả thi trong công tác giải phóng mặt bằng. Tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai dự án đúng tiến độ, hạn chế phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Do đó, việc lập 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 các chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng là yêu cầu cấp thiết, phù hợp với thực tiễn triển khai và định hướng phát triển đô thị bền vững của thành phố Hải Phòng.

1.2. Các căn cứ pháp lý

Văn bản trung ương:

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

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

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Nghị quyết số 45-NQ/TW ngày 24/1/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các ĐVHC cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Quyết định 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn;

Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

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 ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

Quyết định số 423/QĐ-TTg ngày 11/3/2026 của Thủ tướng chính phủ về việc Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung Thành phố Hải Phòng đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075;

Văn bản địa phương:

Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040;

Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 28/5/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng 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;

Quyết định số 344QĐ-UBND ngày 05/3/2025 của Ủy ban nhân dân Quận Ngô Quyền 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;

Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của Ủy ban nhân dân Quận Ngô Quyền 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, quận Ngô Quyền;

Các dự án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành... được duyệt trên địa bàn;

Các văn bản tham gia ý kiến của địa phương, các sở ngành, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư trên địa bàn.

Các quy chuẩn, quy phạm, văn bản, tài liệu, quy định ngành có liên quan;

Bản đồ khảo sát địa hình, bản đồ địa chính; số liệu thống kê do địa phương cung cấp; Công tác điều tra về văn hóa, kinh tế, xã hội tại địa phương...

1.3. Tên 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 các chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng"

1.4. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

- *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 Chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ 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:*

+ Ranh giới khu vực lập điều chỉnh quy hoạch: **khoảng 97.573,16m^2**

1.5. Tính chất, chức năng:

- Là khu đất hạ tầng kỹ thuật, khu tái định cư, thương mại dịch vụ, vườn hoa cây xanh đô thị;

- Là khu vực thuộc đô thị nội đô lịch sử, gắn với trung tâm kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật, thương mại, dịch vụ thành phố Hải Phòng.

1.6. Sơ bộ định hướng phát triển tại quy hoạch cấp trên tại khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

- Theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023: khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được xác định là khu đất hỗn hợp, đất ở đô thị, đất công cộng dịch vụ đô thị.

Theo Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040: khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được xác định là khu đất hỗn hợp, đất ở đô thị, đất cơ quan, đất cây xanh, đất giáo dục, đất y tế, đất bãi đỗ xe và đất giao thông.

1.7. Nhu cầu quản lý và yêu cầu về đầu tư phát triển đối với khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

- *Nhu cầu quản lý:*

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết phải thống nhất, cụ thể hoá quy hoạch phân khu được duyệt và các quy hoạch cấp trên có liên quan. Kế thừa ưu điểm các quy hoạch đã được duyệt, cần có tầm nhìn dài hạn, đảm bảo lợi ích hài hòa của Nhà nước, nhà đầu tư và cộng đồng dân cư.

- Quản lý quy hoạch đảm bảo cho điều chỉnh quy hoạch chi tiết phải thống nhất, cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Quản lý phát triển đô thị song hành cùng quy hoạch đô thị để quản lý, đánh giá quá trình phát triển đô thị theo quy hoạch cũng như quản lý các vấn đề đô thị khác, như quản lý nguồn lực phát triển đô thị, hoạt động đầu tư xây dựng, thúc đẩy sự tham gia của các đối tác và thiết lập văn minh đô thị hiệu quả.

- Việc nâng cao chất lượng quy hoạch, xây dựng và quản lý phát triển đô thị dựa trên các nguyên tắc công khai, minh bạch, có sự tham gia của người dân được xác định là việc làm cần được ưu tiên.

- *Nhu cầu đầu tư phát triển:*

Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực các chung cư cũ Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng với mục tiêu thực hiện di chuyển người và tài sản của các hộ dân sinh sống tại chung cư Vạn Mỹ và 311 Đà Nẵng để đảm bảo an toàn; tạo quỹ đất dự phòng để phục vụ nhu cầu bố trí tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng các dự án khác trên địa bàn; tạo quỹ đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để tăng thu ngân sách Nhà nước; xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy hoạch phục vụ mục tiêu chỉnh trang đô thị, phát triển kinh tế - xã hội của Phường Ngô Quyền nói riêng và thành phố Hải Phòng nói chung.

II. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

2.1. Điều kiện tự nhiên

- Địa hình: Khu vực có địa hình tương đối đồng nhất.

- Địa chất: Nền đất yếu, cường độ chịu nén đất nền R= 0,1 ÷ 0,25 kg/cm^2.

- Khí hậu: Có chung điều kiện khí hậu của Hải Phòng, chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa khu vực Duyên hải Bắc Bộ: Nóng ẩm, mưa nhiều, có 4 mùa Xuân, Hạ, Thu, Đông tương đối rõ rệt.

- Thủy văn: nằm trong vùng ven biển nên chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thuỷ văn biển mà đặc trưng là chế độ thủy triều: Tính chất của thuỷ triều là nhật triều thống nhất với hầu hết số ngày trong tháng. Trong một ngày thuỷ triều cũng thay đổi từng giờ theo chu kỳ với biên độ dao động +2,5m ÷ +3,5m.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

- Hiện trạng sử dụng đất: Quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là khu vực chung cư cũ đã xuống cấp nghiêm trọng, đất kho bãi, đất giáo dục...

- Hiện trạng kiến trúc cảnh quan: Trong ranh giới lập quy hoạch là khu vực đô thị cũ, công trình kiến trúc chủ yếu là các tòa chung cư đã có từ lâu đời, không đảm bảo an toàn; công trình kiến trúc nhà dân tự phát;

2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội

- Hiện trạng hạ tầng xã hội: khu vực lập quy hoạch có công trình chợ Vạn Mỹ, Trường Mầm non Sao Sáng 3; Trường Trung cấp Nông nghiệp Thủy Sản là các công trình hạ tầng xã hội sử dụng chung.

2.4. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

**) Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa:*

- Cao độ nền xây dựng (hệ cao độ quốc gia): khu vực nghiên cứu có cao độ nền từ +1,70m đến +2,30m.

- Thoát nước mưa: nước mặt được thu gom vào đường cống thoát nước chung trên đường Đà Nẵng rồi đổ ra mương Cầu Tre (kênh Đông Bắc), sau đó thoát ra sông Cấm qua cống Máy Đèn.

**) Hiện trạng công trình giao thông:*

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Đà Nẵng có lộ giới từ 26,0 - 28,0m;
+ Đường Vạn Mỹ có lộ giới từ 10,5m - 15,5m;
+ Đường giáp mương Cầu Tre có mặt cắt rộng từ 4,0 – 5,0m (không có vỉa hè).

- Giao thông nội bộ:

+ Ngõ 311, 315 Đà Nẵng có mặt cắt rộng từ 4,0 - 5,0m;
+ Ngõ 317 Đà nẵng có mặt cắt rộng từ 3,0 – 4,0m;
+ Ngõ chợ Vạn Mỹ có mặt cắt rộng từ 2,5 – 4,0m;
+ Ngõ cạnh trường Mầm non Sao Sáng 3 có mặt cắt rộng từ 6,0 – 9,0m.

**) Hiện trạng cấp nước:*

- Khu vực nghiên cứu đã được cung cấp nước sạch và lắp đặt mạng lưới cấp nước hoàn chỉnh.

- Nguồn nước: từ nhà máy nước An Dương công suất 200.000 m^3/ngđ.

- Mạng lưới đường ống: bao gồm các tuyến ống cấp nước bằng gang dẻo (gang cầu) DI D400 ÷ D100 và các tuyến ống HDPE DN80 ÷ DN25 cấp nước đến các khu vực tiêu thụ nước.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước áp lực thấp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

**) Hiện trạng cung cấp năng lượng và chiếu sáng:*

- Nguồn cấp: khu vực hiện được cấp điện từ trạm biến áp 110/22kV Cửa Cấm, 2x63MVA.

- Lưới điện:

+ Lưới 110kV: giáp phía Đông kênh Đông Bắc hiện có tuyến điện 110kV từ đường dây 110kV Đồng Hòa - Đình Vũ cấp nguồn cho trạm biến áp 110kV Cửa Cấm.

+ Lưới trung áp 22kV tiết diện 3x240mm^2 đến 3x300mm^2 từ trạm biến áp 110kV Cửa Cấm cấp nguồn cho các trạm biến áp phân phối.

- Trạm biến áp: khu vực hiện được cấp điện từ các trạm biến áp phân phối gồm: Vạn Mỹ 6 (560kVA), Vạn Mỹ 7 (250kVA), Vạn Mỹ 6A (560kVA), Vạn Mỹ 1A, 1B (2x400kVA), Vạn Mỹ 4 (400kVA), Vạn Mỹ 5 (630kVA), Thủy Tinh 2 (630kVA) và T. Bơm NE-PS3 (100kVA).

- Chiếu sáng: đường Đà Nẵng hiện đã được chiếu sáng bằng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

**) Hiện trạng thoát nước thải và xử lý chất thải rắn*

- Thoát nước thải: khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống xử lý nước thải riêng, nước thải được thu gom và xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và thoát chung với nước mưa xả trực tiếp ra mương Cầu Tre. Hiện có trạm bơm nước thải PS3 và tuyến cống bao D600 nằm cạnh mương Cầu Tre.

- Xử lý chất thải rắn: chất thải rắn khu vực dân cư xung quanh hiện được đơn vị chuyên môn thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn Đình Vũ, Tràng Cát để xử lý.

**) Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động:*

- Dân cư xung quanh đang sử dụng hệ thống hạ tầng viễn thông chung của phường Ngô Quyền.

III. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT VÀ NHỮNG YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

3.1. Các vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực điều chỉnh quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho khu vực điều chỉnh quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị 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; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- 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 phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường phân khu vực, bao gồm:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

+ Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; mạng lưới đường dây và chiếu sáng đô thị;

+ Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

+ Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

- 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.

3.2. Yêu cầu cụ thể hoá quy hoạch cấp trên

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết đô thị tuân thủ: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040 được duyệt.

- Đảm bảo các tiêu chí đô thị.

- Kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Phát triển không gian đô thị hài hoà với không gian cảnh quan khu vực.

- Kiểm soát ô nhiễm môi trường, cải thiện chất lượng môi trường.

- Bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

IV.CÁC DỰ BÁO VÀ NHU CẦU PHÁT TRIỂN SƠ BỘ

4.1. Quy mô dân số

- Số lô tái định cư dự kiến: 267 lô.

- Số người 1 hộ trung bình khoảng 4 người.

→ **Quy mô dân số** tính toán khoảng **1.068 người**. Lấy quy mô dân số này cho các chỉ tiêu tính toán kinh tế kỹ thuật.

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

- *Chỉ tiêu sử dụng đất*:

+ Chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu là 1m^2/người và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án.

- *Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:*

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu (lấy tối thiểu)
A	Quy mô		
	- Diện tích	m^2	97.573,16
	- Dân số (khoảng)	Người	1.068
	- Đất đơn vị ở	m^2/người	
B	Chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc		
1	Đất trường học (trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS)	m^2/người	≥1,8
-	Trường Mầm non	m^2/người	≥0,6
2	Đất cây xanh	m^2/người	≥ 1
C	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước		
-	Sinh hoạt	Lít/người/ng.đ	≥ 180
-	Trường mầm non	l/cháu/ng.đ	≥ 75

-	Công cộng, dịch vụ	L/m^2 sàn/ng.đ	≥ 2
-	Tưới cây, vườn hoa công viên	Lít/m^2/ng.đ	≥ 3
-	Rửa đường	Lít/m^2/ng.đ	≥ 0,4
2	Cấp điện		
-	Sinh hoạt	W/người	≥800
-	Công cộng, thương mại dịch vụ, văn phòng	W/m^2 sàn	≥30
-	Trường mầm non	kW/cháu	≥0,2
-	Chiếu sáng đường phố	W/m^2	≥1
-	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m^2	≥0,5
3	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
-	Thoát nước thải	Nước cấp	≥ 80%
-	Tiêu chuẩn rác thải	Kg/ng/ng.đ	1,0
4	Thông tin liên lạc		
-	Nhà ở	Thuê bao điện thoại/100 dân	180-200
		Thuê bao internet/100dân	120-140
-	Công cộng dịch vụ	Thuê bao/200 m^2 sàn	1

(Các chỉ tiêu dân số, sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, môi trường đô thị sẽ được cụ thể hóa, điều chỉnh trong đồ án quy hoạch chi tiết để phù hợp với điều kiện, nhu cầu phát triển cụ thể và tình hình thực tiễn tại thời điểm lập quy hoạch).

V. CÁC YÊU CẦU TRONG QUÁ TRÌNH LẬP ĐIỀU CHỈNH 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 điều chỉnh 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 điều chỉnh 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. Xác định nguồn cung cấp thông tin liên lạc.

5.6. 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.

VI. DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ, KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

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, thành phần hồ sơ quy hoạch như sau:

- Thành phần bản vẽ:

STT	Danh mục sản phẩm	Tỷ lệ bản vẽ	Kí hiệu bản vẽ
A	**Hồ sơ nhiệm vụ**		
1	Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch trích từ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt. Bản đồ phạm vi nghiên cứu, ranh giới khu vực lập quy hoạch	-	NV-01
B	**Hồ sơ quy hoạch**		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	-	QH - 01
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500	QH - 02
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500	QH - 03
4	Bản đồ sử dụng đất quy hoạch	1/500	QH - 04
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	QH - 05
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500	QH - 06
7	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình chuẩn bị kỹ thuật	1/500	QH – 7A1
8	Bản đồ khối lượng san nền	1/500	QH – 7A2
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình cấp nước	1/500	QH – 7B
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình cấp năng lượng và chiếu sáng	1/500	QH – 7C
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình thoát nước thải, quản lý chất thải rắn	1/500	QH – 7D
12	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động	1/500	QH – 7E
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	QH - 08
14	Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD	1/500	QH - 09

- Phần văn bản:

+ Thuyết minh nhiệm vụ, Thuyết minh tổng hợp kèm bản vẽ A3
+ Các phụ lục kèm theo thuyết minh (nếu có).
+ Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.
+ Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

- File mềm dữ liệu thuyết minh và bản vẽ.

6.2. Quy cách sản phẩm

Hồ sơ giấy pháp lý gồm thuyết minh, bản vẽ, các tài liệu văn bản in được xác nhận tính pháp lý nộp lưu trữ. Bao gồm:

+ Bản vẽ: in đen trắng, in màu trên khổ giấy A0.

+ Thuyết minh: in đen trắng trên khổ giấy A4; phụ lục và bản vẽ thu nhỏ kèm theo in trên khổ giấy A3 hoặc A4.

+ Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: in đen trắng trên khổ giấy A4 và bản vẽ thu nhỏ kèm theo in trên khổ giấy A3

+ Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch: in đen trắng trên khổ giấy A4.

+ Các văn bản pháp lý liên quan in đen trắng trên khổ giấy A4.

+ Số lượng hồ sơ thành phẩm gồm 7 bộ in đen trắng.

Hồ sơ điện tử gồm:

+ Cơ sở dữ liệu số cơ bản (HoSoBASIC): Các tệp tin bản vẽ và văn bản gốc được in ấn để ký và đóng dấu xác nhận tính pháp lý.

+ Cơ sở dữ liệu số pháp lý (HoSoScan): Các tệp tin số hóa (quét) của toàn bộ hồ sơ giấy pháp lý.

+ Cơ sở dữ liệu số địa lý (HoSoGIS): Các tệp tin bản vẽ của cơ sở dữ liệu gốc được chuyển đổi sang dữ liệu địa lý.

* Định dạng trình bày ký tự trong các cơ sở dữ liệu sử dụng bộ mã ký tự Unicode theo tiêu chuẩn TCVN 6909:2001.

6.3. Dự toán kinh phí

- Kinh phí lập quy hoạch chi tiết được thực hiện theo Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Nguồn vốn: Ngân sách và các nguồn vốn hợp pháp khác.

6.4. Tổ chức thực hiện

- Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch: Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/9/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 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: Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ được phê duyệt. Thời gian trên không bao gồm thời gian xem xét, thỏa thuận, báo cáo, xin ý kiến, thẩm định và trình duyệt đồ án.

- Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:

Theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15: cơ quan tổ chức lập quy hoạch/chủ đầu tư có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị; Uỷ ban nhân dân có liên quan, tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch/chủ đầu tư trong việc lấy ý kiến. Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cáó có thẩm quyền xem xét trước khi quyết định phê duyệt.

+ Theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15: Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở. Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.

+ Đối tượng lấy ý kiến dự kiến bao gồm: Các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan trên địa bàn.

- ***Phân công trách nhiệm:***

+ Cấp phê duyệt: Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền.

+ Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Phòng Xây dựng và Môi trường phường Ngô Quyền.

+ Cơ quan tổ chức lập quy hoạch/chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Ngô Quyền.

+ Tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức tư vấn đủ năng lực theo quy định.

Nhiệm vụ quy hoạch là căn cứ để nghiên cứu lập, thẩm định và phê duyệt đồ án theo quy định./.

VIỆN QUY HOẠCH HẢI PHÒNG
Địa chỉ: 34 Lý Tự Trọng - Hồng Bàng - Hải Phòng
TEL: 031.3842885 - FAX: 031.3810818

NHIỆM VỤ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU VỰC CÁC CHUNG CƯ CŨ VẠN MỸ VÀ 311 ĐÀ NẴNG

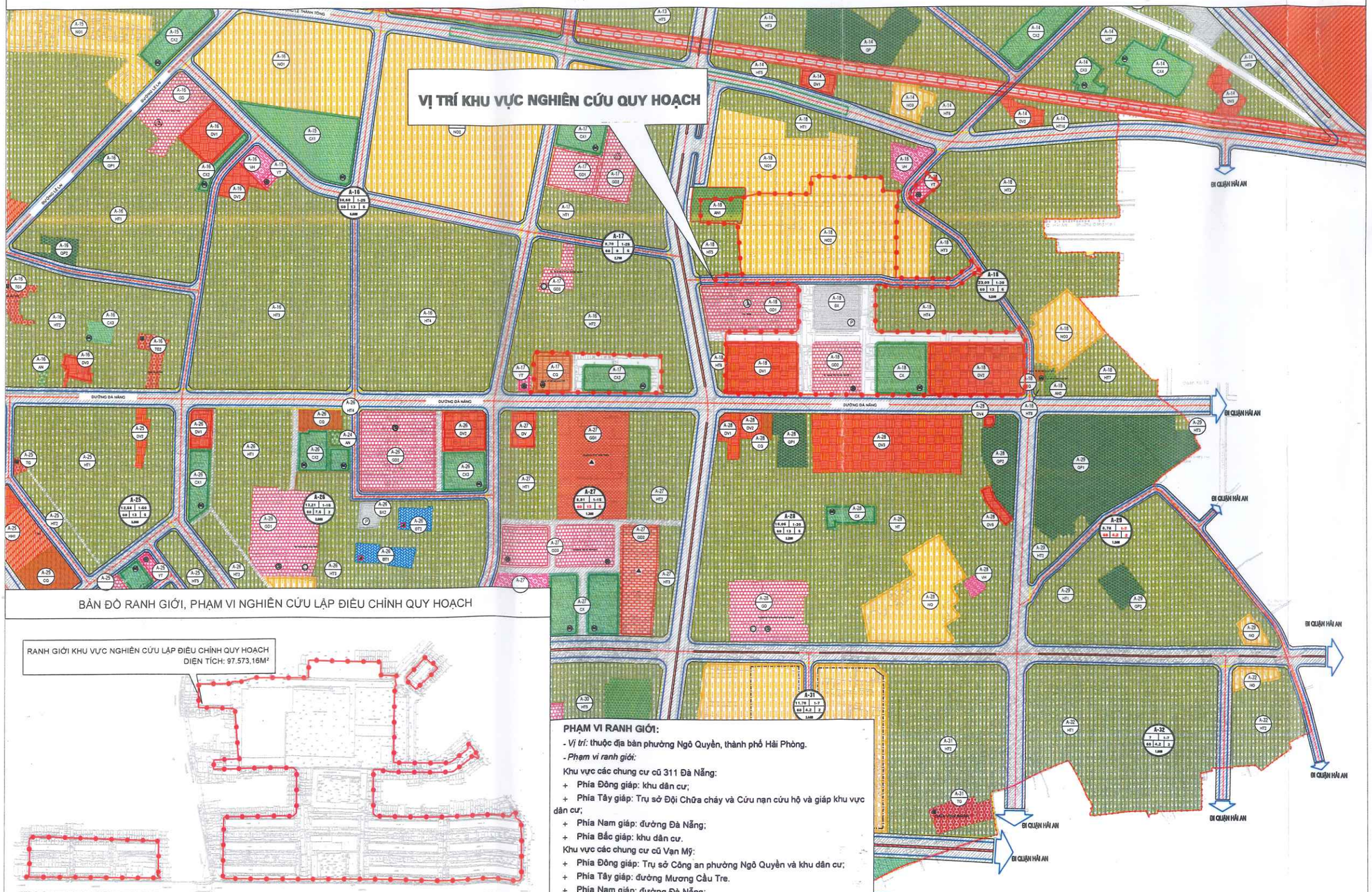
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NGÔ QUYỀN - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

B

VỊ TRÍ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TRÍCH TỪ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 QUẬN NGÔ QUYỀN ĐẾN NĂM 2040

(THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1199/QĐ-UBND NGÀY 16/04/2025 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG)



KÝ HIỆU:

RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
DIỆN TÍCH = 97.573,16M2

HIỆN TRẠNG | QUY HOẠCH ĐỢT ĐẦU | QUY HOẠCH DÀI HẠN

- NHÓM NHÀ Ở
- HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
- Y TẾ
- VĂN HÓA, THỂ DỤC THỂ THAO
- GIÁO DỤC - TRƯỜNG THPT
- GIÁO DỤC - TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
- CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
- CAY XANH CHUYÊN DỤNG
- KHU DỊCH VỤ
- AN NINH
- QUỐC PHÒNG
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐẤT BÃI ĐỖ XE
- HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC

BẢN ĐỒ RANH GIỚI, PHẠM VI NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

PHẠM VI RANH GIỚI:

- 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 Chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ và giáp khu vực 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;