

Số: 2107/QĐ-UBND

Quận Ngô Quyền, ngày 26 tháng 8 năm 2022

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng

### ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN NGÔ QUYỀN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/09/2009 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 của UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 27-TB/TU ngày 20/01/2022 thông báo ý kiến Ban cán sự đảng UBND thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo việc nghiên cứu xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Thông báo số 751-TB/TU ngày 08/03/2022 thông báo ý kiến Ban thường vụ thành ủy về Đề án xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Thông báo số 773-TB/TU ngày 28/03/2022 về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch một phần các ô phố A-17, A-18 trong Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025 để xây dựng Khu nhà ở xã hội tại khu vực



tổng kho 3 Lạc Viên, Quận Ngô Quyền;

Căn cứ Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 29/03/2022 của UBND thành phố Hải Phòng về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch một phần các ô phố A-17, A-18 trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2025 tại khu vực Tổng kho 3 Lạc Viên Quận Ngô Quyền;

Căn cứ Quyết định số 1715/QĐ-UBND ngày 09/06/2022 của UBND thành phố Hải Phòng về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch (Lần 2) một phần các ô phố A-17, A-18 trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2025 tại khu vực Tổng kho 3 Lạc Viên Quận Ngô Quyền;

Căn cứ Quyết định số 1955/QĐ-UBND ngày 11/8/2022 của UBND Quận Ngô Quyền về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền;

Căn cứ Văn bản số 3478/SXD-QHKT ngày 23/8/2022 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 265/TTr-QLĐT ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Phòng Quản lý đô thị quận,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Trung tâm phát triển quỹ đất quận.

**3. Tính chất, phạm vi, quy mô khu vực nghiên cứu:**

**3.1. Tính chất:** Là khu nhà ở xã hội, có mật độ xây dựng trung bình, có các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tiện ích đô thị hiện đại, bền vững.

**3.2. Phạm vi, quy mô ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:**

- Vị trí: Tại tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng:

+ Phía Đông Bắc giáp đường Lê Thánh Tông;

+ Phía Đông Nam giáp khu vực dân cư phường Máy Chai, phường Cầu Tre và tuyến đường Cầu Tre;

+ Phía Tây Nam giáp khu dân cư phường Cầu Tre;

+ Phía Tây Bắc giáp đường Lê Lai.

- Quy mô:

+ Quy mô diện tích: khoảng 17 ha.

+ Quy mô dân số: khoảng 9.724 người.

#### 4. Mục tiêu:

- Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội để bán và cho thuê nhằm hiện thực hóa mục tiêu phát triển về nhà ở xã hội theo Quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 22/1/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030; Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố về Đề án xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố.

- Đảm bảo mục tiêu phát triển diện tích nhà ở tại quận Ngô Quyền, đáp ứng nhu cầu ở cho người dân, đặc biệt là người dân tại các chung cư cũ trên địa bàn quận Ngô Quyền, quận Hồng Bàng và đảm bảo về môi trường tạo cảnh quan khu vực dân cư đô thị hiện hữu; khuyến khích người dân sử dụng nhà ở chung cư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tiết kiệm quỹ đất đô thị và cung cấp các dịch vụ tập trung phục vụ cho đời sống của người dân.

#### 5. Quy hoạch sử dụng đất:

##### 5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> )	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (Lần)	TẦNG CAO (Tầng)
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở CHUNG CƯ CAO TẦNG</b>	<b>CT</b>	<b>53913.68</b>	<b>31.7</b>	<b>25910.0</b>		<b>340130.40</b>	<b>6.31</b>	
1.1		CT01	9865.86	5.8	4610.0	46.7%	61038.60	6.19	15
1.2		CT02	9705.34	5.7	4610.0	47.5%	61038.60	6.29	15
1.3		CT03	9550.84	5.6	4610.0	48.3%	61038.60	6.39	15
1.4		CT04	9573.40	5.6	4610.0	48.2%	61038.60	6.38	15
1.5		CT05	7700.55	4.5	3735.0	48.5%	47988.00	6.23	15
1.6		CT06	7517.69	4.4	3735.0	49.7%	47988.00	6.38	15
<b>2</b>	<b>ĐẤT Ở THẤP TẦNG</b>	<b>TT</b>	<b>13063.21</b>	<b>7.7</b>	<b>12917.0</b>		<b>90419.31</b>	<b>6.92</b>	
2.1		TT-01	808.69	0.5	796.6	98.5%	5576.44	6.90	7
2.2		TT-02	808.63	0.5	796.6	98.5%	5576.07	6.90	7
2.3		TT-03	597.00	0.4	576.6	96.6%	4036.33	6.76	7
2.4		TT-04	383.51	0.2	353.8	92.2%	2476.30	6.46	7
2.5		TT-05	546.00	0.3	546.0	100.0%	3822.00	7.00	7
2.6		TT-06	546.00	0.3	546.0	100.0%	3822.00	7.00	7
2.7		TT-07	780.00	0.5	780.0	100.0%	5460.00	7.00	7
2.8		TT-08	780.00	0.5	780.0	100.0%	5460.00	7.00	7
2.9		TT-09	807.15	0.5	795.5	98.6%	5568.35	6.90	7
2.10		TT-10	805.85	0.5	794.6	98.6%	5562.44	6.90	7
2.11		TT-11	806.91	0.5	795.4	98.6%	5567.59	6.90	7
2.12		TT-12	807.98	0.5	796.1	98.5%	5572.77	6.90	7
2.13		TT-13	780.00	0.5	780.0	100.0%	5460.00	7.00	7
2.14		TT-14	780.00	0.5	780.0	100.0%	5460.00	7.00	7

2.15		TT-15	780.00	0.5	780.0	100.0%	5460.00	7.00	7
2.16		TT-16	780.00	0.5	780.0	100.0%	5460.00	7.00	7
2.17		TT-17	737.09	0.4	722.8	98.1%	5059.88	6.86	7
2.18		TT-18	728.40	0.4	717.0	98.4%	5019.14	6.89	7
3	ĐẤT MẦM NON	MN	4453.16	2.6	1781.3	40%	7125.06	1.60	4
4	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	TH	6051.38	3.6	2420.6	40%	9682.21	1.60	4
5	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	THCS	5453.32	3.2	2181.3	40%	8725.31	1.60	4
6	ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, CHỢ	TTTM	1916.89	1.1	766.8	40%	3067.02	1.60	4
7	ĐẤT VĂN HÓA - THỂ THAO ĐƠN VỊ Ở	VH-TT-DVO	1611.97	0.9	644.8	40%	2579.15	1.60	4
8	ĐẤT Y TẾ	YT	623.97	0.4	249.6	40%	998.35	1.60	4
9	ĐẤT VĂN HÓA - THỂ THAO CẤP QUẬN	VH-TT-Q	6063.33	3.6	2425.3	40%	14827.99	2.45	9
10	ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT...	GT	46223.74	27.2					1
11	ĐẤT CÂY XANH	CX	25722.17	15.1					1
11.1		CX1	1539.10	0.9		5%			1
11.2		CX2	8455.46	5.0		5%			1
11.3		CX3	7380.61	4.3		5%			1
11.4		CX4	3798.21	2.2		5%			1
11.5		CX5	966.39	0.6		5%			1
11.6		CX6	3582.40	2.1		5%			1
12	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ	TĐC	4905.58	2.9	4905.6		34339.06	7.00	7
12.1		TĐC-01	731.28	0.4	731.3	100%	5118.96	7.00	7
12.2		TĐC-02	734.82	0.4	734.8	100%	5143.74	7.00	7
12.3		TĐC-03	725.30	0.4	725.3	100%	5077.10	7.00	7
12.4		TĐC-04	722.00	0.4	722.0	100%	5054.00	7.00	7
12.5		TĐC-05	512.52	0.3	512.5	100%	3587.64	7.00	7
12.6		TĐC-06	512.40	0.3	512.4	100%	3586.80	7.00	7
12.7		TĐC-07	485.44	0.3	485.4	100%	3398.08	7.00	7
12.8		TĐC-08	481.82	0.3	481.8	100%	3372.74	7.00	7
13	<b>TỔNG</b>		<b>170002.40</b>	<b>100.0</b>	<b>47115.3</b>		<b>468829.49</b>	<b>2.76</b>	<b>1;4;7;9;15</b>

## 5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Bố trí khu ở cao tầng là điểm nhấn công trình cho khu đô thị.
- Khu vực trường mầm non ở vị trí đầu trục cảnh quan để đảm bảo bán kính phục vụ là đồng đều từ tất cả các hướng tiếp cận trong khu dự án, Vị trí này đều có đặc điểm chung là giao thông thuận lợi, không gian mở và không quá gần với đường lớn liên khu vực, tạo tính riêng tư, giảm tiếng ồn, ô nhiễm do bụi, rác thải và đồng thời trong quá trình hoạt động không gây ảnh hưởng đến giao thông phân khu vực, Trường học gần với công viên cây xanh thuận tiện cho việc chờ đợi đưa đón của phụ huynh cũng như tạo thành quần thể không gian xanh tươi, thoáng mát trong lõi của các nhóm nhà ở.

- Trong các nhóm ở bố trí các lõi cây xanh đảm bảo tiêu chuẩn quy định đồng thời phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí ở các nhóm nhà ở, có tác dụng cải thiện điều hòa vi khí hậu mang đến một cuộc sống hài hòa giữa con người và cây xanh thiên nhiên trong đô thị tạo ra một môi trường sống lý tưởng và tăng giá trị không gian cảnh quan trong đô thị.

- Hệ thống các công trình công cộng - dịch vụ, và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe được bố trí hợp lý trong tổng thể quy hoạch.

- Khu nhà ở liền kề thấp tầng: Được bố trí bố dọc theo các tuyến giao thông của khu vực nhằm tạo tính liên kết và khả năng tiếp cận cho cư dân tới các hệ thống dịch vụ công cộng của đô thị một cách thuận lợi nhất.

- Khu nhà ở xã hội được bố trí 2 bên trục cây xanh cảnh quan trung tâm khu đất có tiếp cận các tuyến giao thông đối ngoại đối nội dễ dàng, ngoài ra còn có thể tiếp cận các không gian xanh, khu công cộng nhà văn hóa.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 6.1. Quy hoạch san nền:

- Tôn đắp cục bộ trên từng lô đất .
- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức, chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0.05m, độ dốc nền 0,3%, đảm bảo thoát nước tự chảy.
- Cao độ san nền nhỏ nhất trong lô đất là  $H_{min} = 2.30$  m
- Cao độ san nền lớn nhất trong lô đất  $H_{max} = 2.60$  m
- Do trong khu vực lập quy hoạch là nhà xưởng cũ nên trước khi san nền cần tiến hành phá dỡ các công trình hiện trạng để dọn dẹp tạo mặt bằng với chiều dày  $H_{tb} = 0.3$  m.

### 6.2. Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống giao thông đối ngoại:

Tuyến đường giao thông đối ngoại có ý nghĩa cửa ngõ kết nối Dự án với bên ngoài là tuyến đường Lê Lai ở phía Tây và đường Lê Thánh Tông ở phía Bắc của khu quy hoạch. Đây là các tuyến đường trục chính của Thành phố.

- Hệ thống giao thông khu quy hoạch:

- + Đường phân khu vực:

Bao gồm các tuyến đường: Tuyến N1, tuyến D3 và tuyến D6 kết nối khu vực

quy hoạch với các khu vực lân cận, đồng thời kết nối với các trục giao thông chính của Thành phố.

+ *Đường nội bộ:*

Bao gồm các tuyến đường nội bộ khu kết nối trong phạm vi khu và kết nối với các tuyến được phân khu vực để giao thông đối ngoại.

6.3. Quy hoạch thoát nước:

6.3.1. *Thoát nước mưa:*

Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng, được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải đảm bảo thoát nước trên nguyên tắc tự chảy.

Hướng thoát nước chính của toàn bộ khu vực nghiên cứu tuân thủ theo định hướng thoát nước đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Ngô Quyền đến năm 2025 đã được phê duyệt với 2 hướng thoát nước chính là từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông sau đó được gom lại và thoát ra Mương Cầu Tre phía Đông dự án.

Bố trí các ga thu thăm công, ga thu trực tiếp đảm bảo thu nước mưa triệt để, an toàn, hiệu quả. Với khoảng cách đặt ga tối đa 30m. Tại các vị trí giao các tuyến công bố trí ga thăm.

Để đảm bảo thoát nước tự chảy thì độ dốc dọc công tối thiểu  $1/D$  ( $D$  là khẩu độ công).

Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng hệ thống công tròn BTCT- H30 có khẩu độ D400, D600, D800, D1000, D1200, D1250 đặt dưới lòng đường, chiều sâu chôn công tối thiểu  $H_{min} \geq 0.7m$ .

6.3.2. *Thoát nước thải:*

Mạng lưới thoát nước thải dùng hệ thống thoát nước thải riêng. Hệ thống thoát nước thải được gom sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải được đặt trong lô đất hạ tầng kỹ thuật của dự án. Nước thải sau khi được xử lý đủ điều kiện loại B mới thải ra môi trường sẽ được đầu nối vào mương thoát nước khu vực thuộc dự án.

Thiết kế đường công theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch thoát nước mưa - san nền.

Khu vực thiết kế được xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn bằng hệ thống công D300, rãnh B300 và hệ thống các hố ga thu gom nước thải.

Độ sâu điểm đầu công từ mặt hè đến đáy công tại điểm đầu là 0.55-1.3 m, vị trí công qua đường tính từ mặt đường đến đỉnh công tối thiểu là 0.5m.

Độ sâu điểm đầu rãnh từ mặt hè đến đáy rãnh tại điểm đầu là 0.5 m.

Các tuyến rãnh thoát nước thải được thiết kế với độ dốc đảm bảo thoát nước tự chảy với  $i \geq 1/D$  với  $D$  là đường kính công.

Dọc theo các tuyến công thoát nước bản bố trí các giếng thăm, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế trung bình là 20 đến 30m/giếng (trung bình hai đến 5 lô một giếng vừa kết hợp thu nước công trình và thăm mỗi khi duy tu sửa chữa).

Tại vị trí ga thu trước công trình xây dựng bố trí đầu chờ ống PVC đầu nối với hệ thống thoát nước thải từ các hộ dân.

Công thoát nước thải đi trên hệ sử dụng công BTCT D300.

Cơ sở để chọn kích cỡ đường kính ống trên cơ sở lưu lượng nước thải đổ vào

tuyến, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, kinh tế và mỹ quan.

### 6.3.3. Vệ sinh môi trường:

#### - Gom rác:

+ Bố trí thu gom rác tới các thùng chứa khác nhau được đặt tại các vị trí thuận lợi trong các khu ở, khu công cộng.

+ Tại các thùng chứa cố định sẽ thiết kế các ngăn khác nhau để việc phân loại rác thải được diễn ra ngay tại nguồn.

+ Việc quét dọn rác được thực hiện bằng thủ công với xe đẩy rác thủ công 2 bánh trên các đường, phố nhỏ, và các thùng rác nhỏ trên các lối đi ở các khu vực công viên, sân chơi để chuyển tới các thùng chứa rác lớn.

#### - Bố trí các thùng rác cố định:

+ Các thùng rác cố định sẽ được đặt ở các vị trí phù hợp, thuận tiện cho việc bỏ rác, ở những khu vực tập trung đông người, tại chân các công trình lớn và ở dọc các tuyến đường.

+ Số lượng thùng rác, kích thước thùng rác được tính toán thiết kế dựa trên nhu cầu thải rác của mỗi khu vực cho phù hợp với lượng rác thải của các khu vực đó.

+ Khoảng cách giữa các thùng rác là từ 100m tại các khu vực dân cư tập trung và trên các trục phố lớn, 120m-150 m ở những tuyến đường nhằm đảm bảo cự ly bỏ rác.

+ Tại mỗi vị trí thùng rác đặt ở gần khu dân cư tập trung, khu vực các công trình đều được thiết kế làm 3 ngăn với dung tích phù hợp với từng thành phần chất thải và việc thu gom.

+ Việc bố trí các thùng rác cố định được áp dụng cho khu vực nhà liền kề, đất ở mới. Rác hàng ngày được các hộ dân đổ vào vào các thùng rác cố định, sau đó sẽ được công nhân môi trường vận chuyển về các điểm tập kết rác, từ đây rác sẽ được xe chuyên dụng chở về các điểm trung chuyển rác trước khi chở về khu xử lý rác.

#### - Các thùng chứa rác lớn

+ Hệ thống thu thập rác thải rắn sẽ bao gồm một hệ thống các thùng chứa rác lớn. Các thùng chứa này sẽ được đặt cạnh các khu nhà, các khu vực đặt thùng rác được lát nền đơn giản và được tạo cảnh quan phù hợp. Rác ở các thùng chứa sẽ được lấy đi hàng ngày. Kích cỡ của các thùng chứa sử dụng sẽ khoảng 100l cho đến 660l, đặt ở những vị trí có đủ diện tích.

+ Khoảng cách xa nhất từ điểm phát sinh rác tới thùng chứa gần nhất là 100m. Nguyên tắc này áp dụng với cả thùng chứa rác nhỏ đặt trên vỉa hè và các thùng chứa rác lớn.

#### - Việc vệ sinh đường phố và các khoảng không gian mở:

+ Các đường phố và công viên trong khuôn viên cần phải luôn được giữ sạch sẽ bằng cách quét dọn và bằng cách đặt các thùng chứa rác nhỏ. Các thùng chứa rác nhỏ cần được đặt với khoảng cách 200m dọc các tuyến đường cũng như dọc các lối đi trong phạm vi vùng cây xanh của các hành lang mở dọc theo hệ thống thoát nước chính. Việc quét dọn đường phố và thu thập rác từ các thùng chứa nhỏ được kiến nghị thực hiện bằng thủ công. Kiến nghị sử dụng các xe đẩy 2 thùng 250l đặt trên khung thép ống, điều này cho phép thực hiện việc đổ rác từ các thùng trên xe đẩy vào các

thùng chứa lớn bằng thủ công. Mỗi xe đẩy được sử dụng bằng 1 nhân công. Những công nhân đẩy xe này cũng có trách nhiệm giữ gìn các thùng rác nhỏ, các thùng chứa rác lớn và vệ sinh cho các thùng rác đặt các nơi.

*- Bãi tập kết rác*

+ Rác thải được thu gom từ các thùng rác cố định và được công nhân môi trường thu gom và vận chuyển về các điểm tập kết rác của khu nằm trong khuôn viên hạ tầng kỹ thuật phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu.

+ Điểm tập kết rác sử dụng thùng chứa container 8-10m<sup>3</sup> có nhiệm vụ làm trạm trung chuyển rác không chính thức cỡ vừa có bán kính phục vụ dưới 500m với diện tích bãi tập kết rác tối thiểu 20 m<sup>2</sup> được bố trí tại các vị trí thuận tiện giao thông và đảm bảo hoạt động chuyên chở không gây ảnh hưởng tới chất lượng môi trường đô thị và mỹ quan đô thị. Rác từ hai điểm tập kết rác của khu vực sẽ được các xe chuyên dụng chở về khu xử lý chất thải rắn của quận Ngô Quyền.

**6.4. Quy hoạch cấp nước:**

Theo định hướng quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2025 tầm nhìn năm 2050, nước cấp cho phạm vi nghiên cứu lấy từ nhà máy nước An Dương.

Mạng lưới: Mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạng vòng, đảm bảo cấp nước một cách an toàn, hiệu quả, đảm bảo lưu lượng và áp lực trong giờ dùng nước lớn nhất và có cháy

Tổng chiều dài của các đoạn ống là ngắn nhất, hạn chế nước chảy vòng vo, gấp khúc để giảm tổn thất và tránh hiện tượng áp va cục bộ.

Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính nên đặt các van xả cạn và các van xả khí.

Xây dựng một mạng lưới đường ống cấp nước phân phối để cấp nước vào từng lô đất trong khu quy hoạch.

Mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp với mạng lưới cấp nước chữa cháy. Với đường kính ống D160- D200 tạo thành mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn cho toàn bộ khu vực nghiên cứu quy hoạch.

Trên tuyến ống chính phân phối có bố trí trụ cứu hỏa, khoảng cách đặt trụ cứu hỏa là không quá 150m

Mạng lưới tuyến ống dịch vụ được thiết kế với đường kính từ D32 đến D160, ống HDPE đặt trên vỉa hè, sát chỉ giới đường đỏ, cấp nước đến từng hộ tiêu thụ

Tuyến ống cấp nước được chôn sâu trung bình từ 0,5 m đến 1,0m tính từ đỉnh ống. Tổng nhu cầu dùng nước trung bình của toàn khu quy hoạch khoảng: 2915,18 m<sup>3</sup>/ngđ.

**6.5. Quy hoạch cấp điện:**

Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ 02 điểm đầu của 02 đường dây trung áp chạy cạnh khu vực (các điểm đầu nối dự kiến):

Điểm thứ nhất lấy từ lưới điện trung thế khu vực trên tuyến đường Lê Lai

Điểm thứ hai lấy từ lưới điện trung thế khu vực tuyến đường Lê Thánh Tông

*- Lưới điện trung áp:*

Xây dựng mới các lộ cáp trung thế 22kv tới khu vực nghiên cứu, sử dụng loại cáp ngầm chống thấm dọc đi ngầm trong đất. Mạng điện trung thế 22kV được thiết

kế thành mạng kín vận hành hở. Việc tính toán, lựa chọn thiết bị trên lưới trung áp dựa trên cơ sở đảm bảo cung cấp điện cho từng phụ tải trong và sau quy hoạch ít nhất là 20 năm.

Các tuyến cáp 22kV hiện trạng sẽ được di dời, nắn tuyến theo quy hoạch hạ tầng mới.

*- Bố trí trạm biến áp hạ thế 22/0,4kv:*

Trên cơ sở nguồn cấp điện, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông và nhu cầu phụ tải điện của các khu chức năng quy hoạch, các phụ tải điện của khu đất sẽ được phân bổ về 08 trạm biến áp 22/0,4kV. Trạm biến áp đảm bảo các yếu tố như sau:

Bán kính phục vụ không quá 300m.

Bố trí gần đường giao thông để tiện thi công, quản lý, vận hành và sửa chữa khi có sự cố.

Bố trí gần trung tâm phụ tải, trong khu đất cây xanh, hoặc nơi có hè đường rộng. Đối với phụ tải điện là các tòa nhà cao tầng thì trạm biến áp hạ thế có thể được đặt trong tầng hầm (nếu có) hoặc tầng trệt của tòa nhà.

Trạm biến áp có thể sử dụng các loại trạm xây, trạm kios hoặc trạm cột tùy thuộc vào quỹ đất xây dựng và yêu cầu về kiến trúc cảnh quan của dự án

*- Lưới điện hạ áp:*

Từ các tủ điện tổng hạ thế của các trạm biến áp, điện hạ thế 0,4kV sẽ được cấp đến các tủ phân phối điện chính (hoặc tủ phân phối kết hợp công tơ) của các lô đất bằng cáp ngầm hạ thế loại có băng thép bảo vệ 0,6kV-Cu-XLPE/DSTA/PVC 3 pha 4 dây đặt ngầm đất ở độ sâu 0,8m dưới hè đường và độ sâu 1m khi qua đường. Tại các vị trí qua đường, cáp được luồn trong ống thép mạ kẽm bảo vệ đặt sâu dưới mặt đường không nhỏ hơn 1m.

Các tủ phân phối điện có kích thước gọn được bố trí trên vỉa hè, ngay trên hào cáp kỹ thuật. Tất cả các tủ điện đều có cấp bảo vệ tối thiểu IP-54 chịu được mưa nắng ngoài trời. Các tủ được đặt trên bệ móng BTCT. Mỗi tủ có một cụm nối đất đảm bảo điện trở nối đất tủ không quá 4  $\Omega$ .

Tiết diện dây dẫn được lựa chọn phù hợp với mật độ phụ tải của từng khu vực và thỏa mãn điều kiện tổn thất điện áp nhỏ hơn 5%.

**6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

Nguồn được cấp từ tổng đài viễn thông khu vực

Dây điện thoại, internet và truyền hình cáp được đi ngầm trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông

Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án. Chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ

**6.7. Đánh giá môi trường chiến lược**

- Các tác động và dự báo ảnh hưởng đến môi trường khu vực:

+ Các tác động do phát triển không gian đô thị: Khi đô thị hình thành làm không

gian, môi trường đô thị trong khu vực biến đổi. Gây ô nhiễm nước thải, chất thải rắn đô thị có thể ảnh hưởng đến môi trường sống của người dân; Ô nhiễm không khí, tiếng ồn từ hoạt động dân sinh, giao thông.

+ Các tác động do phát triển hạ tầng kỹ thuật: thi công san nền, thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc làm thay đổi địa hình, ảnh hưởng đến dân cư khu vực.

- Các giải pháp quy hoạch, giảm thiểu và quản lý tác động môi trường:

+ Lập phương án thi công hợp lý, tiến hành thi công đồng bộ tránh tình trạng các hạng mục thi công sau ảnh hưởng tới các hạng mục thi công trước

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải sinh hoạt đã đề xuất trong quy hoạch.

+ Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường theo định kỳ.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng”.

**Điều 3.** Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Quản lý Đô thị phối hợp với Ủy ban nhân dân các phường: Máy Chai, Cầu Tre cùng các cơ quan, đơn vị liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng làm cơ sở để Trung tâm phát triển quỹ đất quận triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

- Đồ án quy hoạch chi tiết này là căn cứ để lập dự án xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn.

**Điều 4.** Các ông (bà): Chánh văn phòng HĐND và UBND quận, Trưởng phòng quản lý đô thị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường: Máy Chai, Cầu Tre, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất quận và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

*Nơi nhận:*

- UBND thành phố;
- Sở XD;
- TT QU;
- TT HĐND quận;
- CT, PCT UBND quận;
- Như Điều 4;
- Lưu: VT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Đình Minh Tuấn

## QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 26/8/2022*

*của UBND Quận Ngô Quyền)*

### Chương I

#### QUY ĐỊNH CHUNG

##### **Điều 1: Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện**

1. Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng và thực hiện theo đúng nội dung đồ án Khu nhà ở xã hội tại tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng đã được phê duyệt tại Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 của UBND Quận Ngô Quyền.

2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong khu vực dự án còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý này phải dựa trên cơ sở Khu nhà ở xã hội tại tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Trung tâm phát triển quỹ đất, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất kinh doanh (*gọi tắt là nhà đầu tư*) trong phạm vi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng chịu trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện.

### Chương II

#### QUY ĐỊNH CỤ THỂ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

**Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và tính chất của khu vực lập quy hoạch:** Theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được UBND Quận Ngô Quyền phê duyệt tại Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 26/8/2022

##### **Điều 3: Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các nhóm ở, thửa đất quy hoạch cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất,

loại hình nhà ở.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Các tiện ích như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, tủ điện, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian công cộng nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Hệ phố, đường đi bộ trong khu phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong khu quy hoạch; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu và cảnh quan môi trường. Sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (*sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường...*).

- Mặt ngoài công trình kiến trúc không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn lao động.

- Hệ thống cây xanh phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của địa phương, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

#### **Điều 4. Quản lý kiến trúc quy hoạch, cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật**

1. Quy định đối với các thửa đất quy hoạch xây dựng nhà ở:

Đất ở trong phạm vi dự án là đất ở mới dạng nhà ở thấp tầng với diện tích đất là 13.063,21m<sup>2</sup> chiếm 7,7% trên tổng số 170.002,4m<sup>2</sup> diện tích đất lập quy hoạch và dạng nhà ở cao tầng với diện tích đất là 53.913,68m<sup>2</sup> chiếm 31,7% trên tổng số 170.002m,4 m<sup>2</sup> diện tích đất lập quy hoạch.

1.1. Đất ở thấp tầng: Bao gồm TT-01 đến TT-18, cao 07 tầng

1.1.1. Tổng diện tích đất: 13.063,21m<sup>2</sup> (*theo đồ án quy hoạch chi tiết*).

1.1.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

- Trùng với chỉ giới đường đỏ lô đất.

(*Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật*).

1.1.3. Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60

1.1.4. Chiều cao công trình:

Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m;

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (mái tầng tum) từ cao độ nền nhà là 24,9m (tương đương với nhà 07 tầng). Trong đó chiều cao tầng 01 là 3,5m, tầng 2 đến 6 là 3,5m, tầng 7 cao 3,9m.

1.2. Đất ở chung cư cao tầng: Bao gồm 06 lô đất từ CT01-CT06, tầng cao công trình 15 tầng.

1.2.1. Tổng diện tích đất: 53.913,68m<sup>2</sup> (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

1.2.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của thửa đất.

(Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật).

1.2.3. Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo bảng 2.10 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤3000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	18.000 m <sup>2</sup>	≥35.000 m <sup>2</sup>
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

CHÚ THÍCH: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao > 46 m còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhân đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

#### 1.2.4. Chiều cao công trình:

Cột nền nhà (được tính là cột nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m;

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (mái tầng tum) từ cao độ nền nhà là 56,3m (tương đương với nhà 15 tầng). Trong đó chiều cao tầng 01 là 3,6m, tầng 2 là 4,9m, tầng 3 đến 15 là 3,3m, tầng tum cao 4,9m.

#### 1.2.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích hàng rào bằng cây, đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, không xây dựng tường rào kín, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

2. Quy định đối với lô đất xây dựng công trình trường mầm non: Lô đất MN cao tối đa: 04 tầng

2.1.1. Tổng diện tích đất: 4.453,16m<sup>2</sup> (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

2.1.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

Lùi tối thiểu 4,0m so với chỉ giới đường đỏ thửa đất.

(Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật).

2.1.3. Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo mục 2.6.3 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Chức năng công trình	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất
Công trình dịch vụ công cộng (Giáo dục, y tế văn hóa, thể dục thể thao, chợ)	40

#### 2.1.4. Chiều cao công trình:

Cột nền nhà (được tính là cột nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m;

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (mái tầng tum) từ cao độ nền nhà là 17,4m (tương đương với nhà 04 tầng). Trong đó chiều cao tầng 01 đến 04 là 3,6m, tầng tum cao 3,0m.

#### 2.1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng cao 2m hoặc hàng rào bằng cây xanh. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

3. Quy định đối với lô đất xây dựng công trình trường tiểu học: Lô đất TH cao tối đa: 04 tầng

3.1.1. Tổng diện tích đất: 6.051,38m<sup>2</sup> (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

3.1.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

Lùi tối thiểu 4,0m so với chỉ giới đường đỏ thửa đất.

(Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật).

3.1.3. Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo mục 2.6.3 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Chức năng công trình	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất
Công trình dịch vụ công cộng (Giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ)	40

3.1.4. Chiều cao công trình:

Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m;

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (mái tầng tum) từ cao độ nền nhà là 17,4m (tương đương với nhà 04 tầng). Trong đó chiều cao tầng 01 đến 04 là 3,6m, tầng tum cao 3,0m.

3.1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng cao 2m hoặc hàng rào bằng cây xanh. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

4. Quy định đối với lô đất xây dựng công trình trường thương mại dịch vụ chợ: Lô đất TTTM cao tối đa: 04 tầng

4.1.1. Tổng diện tích đất: 1.916,89m<sup>2</sup> (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

4.1.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

Lùi tối thiểu 4,0m so với chỉ giới đường đỏ thừa đất.

(Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật).

4.1.3. Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo mục 2.6.3 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Chức năng công trình	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất
Công trình dịch vụ công cộng (Giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ)	40

4.1.4. Chiều cao công trình:

Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m;

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (mái tầng tum) từ cao độ nền nhà là 21m (tương đương với nhà 04 tầng). Trong đó chiều cao tầng 01 đến 04 là 4,5m, tầng tum cao 3,0m.

4.1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng cao 2m hoặc hàng rào bằng cây xanh. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

5. Quy định đối với lô đất xây dựng công trình văn hóa thể thao đơn vị ở:

Lô đất VH-TT-DVO cao tối đa: 04 tầng

5.1.1. Tổng diện tích đất: 1.611,97m<sup>2</sup> (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

5.1.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

Lùi tối thiểu 4,0m so với chỉ giới đường đỏ thửa đất.

(Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật).

5.1.3. Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo mục 2.6.3 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Chức năng công trình	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất
Công trình dịch vụ công cộng (Giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ)	40

5.1.4. Chiều cao công trình:

Cột nền nhà (được tính là cột nền tầng một) cao hơn cột vỉa hè hoàn thiện +0,45m;

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (mái tầng tum) từ cao độ nền nhà là 17,4m (tương đương với nhà 04 tầng). Trong đó chiều cao tầng 01 đến 04 là 3,6m, tầng tum cao 3,0m.

5.1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng cao 2m hoặc hàng rào bằng cây xanh. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

6. Quy định đối với lô đất xây dựng công trình văn hóa thể thao cấp quận:

Lô đất VH-TT-Q cao tối đa: 09 tầng

6.1.1. Tổng diện tích đất: 6.063,33m<sup>2</sup> (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

6.1.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

Lùi tối thiểu 4,0m so với chỉ giới đường đỏ thửa đất.

(Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật).

6.1.3. Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo mục 2.6.3 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Chức năng công trình	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất
Công trình dịch vụ công cộng (Giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ)	40

6.1.4. Chiều cao công trình:

Cột nền nhà (được tính là cột nền tầng một) cao hơn cột vỉa hè hoàn thiện +0,45m;

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) khối nhà 02 tầng từ cao độ nền nhà là 12m. Trong đó chiều cao tầng 01 đến 02 là 6m.

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*mái tầng tum*) khối nhà 09 tầng từ cao độ nền nhà là 40,2m. Trong đó chiều cao tầng 01 đến 02 là 6m, tầng 3 đến tầng 9 là 3,6m, tầng tum là 3,9m.

6.1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng cao 2m hoặc hàng rào bằng cây xanh. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

7. Quy định đối với lô đất xây dựng công trình trạm y tế:

Lô đất YT cao tối đa: 04 tầng

7.1.1. Tổng diện tích đất: 623,97m<sup>2</sup> (*theo đồ án quy hoạch chi tiết*).

7.1.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

Lùi tối thiểu 4,0m so với chỉ giới đường đỏ đối với cạnh tiếp giáp mặt đường, 4,0m so với các cạnh còn lại.

(*Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật*).

7.1.3. Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo mục 2.6.3 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (*QCVN 01: 2021/BXD*):

Chức năng công trình	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất
Công trình dịch vụ công cộng (Giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ)	40

7.1.4. Chiều cao công trình:

Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m;

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*mái tầng tum*) từ cao độ nền nhà là 17,4m (*trương đương với nhà 04 tầng*). Trong đó chiều cao tầng 01 đến 04 là 3,6m, tầng tum cao 3,0m.

7.1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng cao 2m hoặc hàng rào bằng cây xanh. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

8. Quy định đối với lô đất cây xanh: cây xanh trong khu quy hoạch bao gồm cây xanh vườn hoa tập trung, cây xanh giữa các dãy nhà.

8.1. Cây xanh vườn hoa tập trung: Bao gồm CX1 đến CX6 có tổng diện tích đất: 25.722,17m<sup>2</sup> chiếm 15,1% diện tích đất dự án.

- Mật độ xây dựng: tối đa 5%.
- Tầng cao công trình: tối đa 01 tầng.
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu công viên: Không xây dựng tường rào, xây bồn hoa bằng gạch. Bố trí đường dạo, sân chơi cho trẻ em, các hoạt động phục vụ người cao tuổi, người tàn tật (*sân tập thể dục, đường đi dạo, ghế nghỉ chân...*) bằng sân lát gạch Tezzarro, trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát. Phải bố trí hệ thống thùng rác (*khoảng cách 200m/thùng*) có nắp đậy để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác. Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng, bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Phải bố trí các hạng mục phụ trợ phục vụ người khuyết tật.

- Bộ cục cây xanh, vườn hoa:

- + Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý, phù hợp trồng tại các khu dân cư; đồng thời thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, chống ồn, chống bụi từ các khu chức năng khác trong khu, cải tạo vi khí hậu, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đường.

- + Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu: cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây thân đẹp, dáng đẹp, có rễ ăn sâu, không trồng cây rễ nổi; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành; không hấp dẫn côn trùng có hại; phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiêu cảnh, công trình kiến trúc...

8.2. Đất cây xanh nhóm nhà ở: Không xây dựng tường rào và công trình trong ô đất, chỉ bố trí đường dạo, ghế nghỉ chân, trồng cây xanh cảnh quan có tán thấp và trung bình; tránh ảnh hưởng đến các lô đất ở liền kề, lân cận.

9. Đất ở tái định cư (TĐC): Bao gồm TĐC-01 đến TĐC-08, cao 07 tầng

9.1.1. Tổng diện tích đất: 4.905,58m<sup>2</sup> (*theo đồ án quy hoạch chi tiết*).

9.1.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

- Trùng với chỉ giới đường đỏ lô đất.

(*Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật*).

9.1.3. Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60

9.1.4. Chiều cao công trình:

Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m;

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*mái tầng tum*) từ cao độ nền nhà là

24,9m (tương đương với nhà 07 tầng). Trong đó chiều cao tầng 01 là 3,5m, tầng 2 đến 6 là 3,5m, tầng 7 cao 3,9m.

#### **Điều 5. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất**

1. Các lô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt qua chỉ giới đường đỏ.

2. Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt qua chỉ giới đường đỏ của lô đất.

#### **Điều 6. Xử lý không gian ngoài công trình**

Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,0m và phải đảm bảo xây dựng đồng nhất về chiều cao đối với các dãy phố, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...).

#### **Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc**

Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái (sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, kết hợp với hệ thống cây xanh thảm cỏ vào thiết kế công trình...), cải thiện khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.

Tất cả các nhà liên kế phải có hình thức kiến trúc như mẫu thiết kế mặt ngoài công trình được chấp thuận. Các công trình trường học, công cộng được thiết kế riêng, không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan.

**Điều 8. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật**

##### 1. Khái niệm:

- Chỉ giới đường đỏ (CGDD): là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng (CGXD): là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà ở, các công trình trên lô đất.

- Khoảng lùi: là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

##### 2. Quy định cụ thể:

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
1	Tuyến N1	MC1-1	Hè 3,0m+Lòng đường 15m+ Hè 3,0m	Lùi 6m (Chung cư cao tầng) Lùi 4m ( Công trình công cộng)

2	Tuyến N2	MC2-2	Hè 3,0m+Lòng đường 7m+ Hè 3,0m	Lùi 6m (Chung cư cao tầng) Trùng CGDD ( Công trình nhà thấp tầng)
3	Tuyến N3	MC4-4	Hè 3,0m+Lòng đường 6m+ Hè 3,0m	Trùng CGDD ( Công trình nhà thấp tầng)
4	Tuyến D1	MC3-3	Hè 3,0m+Lòng đường 7,5m+ Hè 3,0m	Lùi 4m ( Công trình công cộng)
5	Tuyến D2	MC4-4	Hè 3,0m+Lòng đường 6m+ Hè 3,0m	Lùi 6m (Chung cư cao tầng)
6	Tuyến D3	MC1-1	Hè 3,0m+Lòng đường 15m+ Hè 3,0m	Lùi 6m (Chung cư cao tầng)
7	Tuyến D4	MC4-4	Hè 3,0m+Lòng đường 6m+ Hè 3,0m	Lùi 6m (Chung cư cao tầng)
8	Tuyến D5	MC4-4	Hè 3,0m+Lòng đường 6m+ Hè 3,0m	Lùi 6m (Chung cư cao tầng)
9	Tuyến D6	MC1-1	Hè 3,0m+Lòng đường 15m+ Hè 3,0m	Lùi 6m (Chung cư cao tầng) Lùi 4m ( Công trình công cộng) Trùng CGDD ( Công trình nhà thấp tầng)
		MC1'-1	Hè 3,0m+Lòng đường 15m	Lùi 6m (Chung cư cao tầng)
10	Tuyến D7	MC5-5	Hè 3,0m+Lòng đường 6m	Trùng CGDD ( Công trình nhà thấp tầng)

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường: Khi thiết kế các tuyến hạ tầng kỹ thuật (Bao gồm giao thông, thoát nước, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh đường phố...) phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành, thực hiện xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khớp nối theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

#### **Điều 9. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

1. Giao thông: Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt. Vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Chú ý

thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vía hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan khu ở.

2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

### Chương III XỬ LÝ VI PHẠM

#### Điều 10. Xử lý vi phạm

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng nhà ở, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Quy định quản lý này. Tổ chức hoặc cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

### Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý này gồm 4 chương và 11 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất phối kết hợp với Nhà đầu tư dự án có trách nhiệm giám sát việc thực hiện

3. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải chấp hành các quy định trong Quy định quản lý này.

4. Trung tâm phát triển quỹ đất, Nhà đầu tư dự án và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

5. Trong quá trình thực hiện nếu có gì phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về phòng quản lý đô thị để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Phòng quản lý đô thị sẽ tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân quận xem xét sửa đổi, chỉ dẫn. /.

**Nơi nhận:**

- UBND thành phố;
- Sở XD;
- TT QU;
- TT HĐND quận;
- CT, PCT UBND quận;;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Đình Minh Tuấn