UỶ BAN NHÂN DÂN **QUẬN LÊ CHÂN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3751 /QĐ-UBND	*Quận Lê Chân, ngày 14 tháng 12 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội tại khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN LÊ CHÂN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13; Luật số 47/2019/QH14 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch; Luật Đất đai số 45/2013/QH13; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 Hướng dẫn về bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ- TTg ngày 30/03/2023 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD;

Căn cứ Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/04/2022 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng: số 1931/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025; số 2690/QĐ-UBND ngày 18/10/2017 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025; số 3276/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/04/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng 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 Văn bản số 2521/VP-XD3 ngày 15/8/2022 của UBND thành phố Hải Phòng về việc triển khai Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;

Căn cứ Văn bản số 2546/SXD-QHKT ngày 31/5/2023 của Sở Xây dựng về việc giải trình, làm rõ chủ trương đầu tư thực hiện Dự án khu nhà ở xã hội Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;

Căn cứ Quyết định số 1660/QĐ-UBND ngày 16/06/2023 của UBND thành phố Hải Phòng quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân;

Căn cứ Văn bản số 412/TC-QC ngày 21/11/2023 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn tham gia ý kiến của các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Công an thành phố vào Nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;

Căn cứ Thông báo số 279-TB/QU ngày 05/12/2023 Kết luận của Thường trực Quận ủy về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;

Căn cứ Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;

Xét kết quả thẩm định và đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 68[a]/TTr-QLĐT ngày 10/12/2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án

"Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân".

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô diện tích

- *Vị trí:* khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.
- *Phạm vi ranh giới:*
+ Phía Bắc giáp đường Bùi Viện;
+ Phía Đông giáp Dự án tái định cư A52 và nghĩa trang Gốc Găng;
+ Phía Nam giáp đường đê sông Lạch Tray;
+ Phía Tây giáp nhà máy xử lý nước thải Vĩnh Niệm.
- *Quy mô diện tích quy hoạch:* 73.063,77m^2.
- *Quy mô diện tích dự án:* 71.934,57m^2.
- *Quy mô dân số:* khoảng 7.040 người.

3. Các chỉ tiêu cơ bản

- Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2016/BXD, QCVN 04:2021/BXD, Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân theo Quyết định số: 3276/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thành phố Hải Phòng....

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật

Stt	Hạng mục công trình	Đơn vị	Chỉ tiêu
A	**Chỉ tiêu Hạ tầng xã hội**		
1	Đất giáo dục (Mầm non)	m^2/cháu	12,0
		cháu/1000 người	50
2	Đất cây xanh	m^2/người	2,0
3	Tầng cao tối đa	tầng	15
B	**Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**		
1	Giao thông		
	Chiều rộng thiết kế cho một làn xe	m	3,0 - 3,75
	Chiều rộng thiết kế cho một làn đi bộ	m	0,75
	Độ dốc dọc tối đa	%	9
	Bán kính đường cong bó vỉa	m	≥8
2	Cấp nước		
	Nước sinh hoạt (Qsh)	lít/ng-ngđ	180
	Nước công trình mầm non	lít/ng-ngđ	75
	Nước tưới vườn hoa, công viên	lít/m^2-ngđ	≥3
	Nước rửa đường	lít/m^2-ngđ	≥0,5
	Nước chữa cháy	l/s	≥10
3	Cấp điện		
	Điện sinh hoạt	W/người	1000
	Đất trường mầm non	KW/1 cháu	0.20
	Khu công trình công cộng và dịch vụ	W/m^{2}sàn	30
	Chiếu sáng đường	Kw/ha	10

Stt	Hạng mục công trình	Đơn vị	Chỉ tiêu
4	Thông tin liên lạc		
	Nhà ở	Line/hộ	≥2
	Khu công trình công cộng và dịch vụ	Line/200m^2 sàn	≥1
5	**Thoát nước thải**	% nước cấp (không bao gồm nước tưới cây rửa đường, chữa cháy và rò rỉ)	100
6	**Rác thải, chất thải rắn**	kg/ng-ngđ	1,3

4. Nội dung quy hoạch chi tiết

4.1. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Tính chất: Là khu nhà ở xã hội, được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo cảnh quan đẹp, tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực phía Nam quận Lê Chân, đồng thời đảm bảo các nhu cầu về công trình giáo dục, nhà ở, cây xanh - thể dục thể thao... trong tương lai.

- Chức năng chính: là khu nhà ở xã hội, nhà ở liền kề, trường mầm non, khu cây xanh thể dục thể thao và hệ thống giao thông, bãi đỗ xe.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất

- Phân khu chức năng sử dụng đất: khu nhà ở xã hội tại khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm bao gồm các chức năng sử dụng đất chính như sau:

+ Khu trường học (trường mầm non);

+ Khu nhà ở gồm các loại hình: nhà ở liền kề là nhà ở thương mại, chung cư cao 15 tầng là nhà ở xã hội;

+ Khu cây xanh sử dụng công cộng;

+ Khu hạ tầng kỹ thuật và giao thông;

- Quy hoạch sử dụng đất:

+ Khu vực lập quy hoạch bao gồm các loại đất, cụ thể: đất nhà ở, đất công trình hạ tầng xã hội, đất giao thông, đất bãi đỗ xe và đất công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Quy mô nghiên cứu quy hoạch: 73.063,77m^2; Quy mô dự án: 71.934,57m^2; quy mô dân số dự kiến: 7.040 người.

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất khu nhà ở xã hội tại khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân và tỷ lệ cân bằng đất trong quy hoạch được thể hiện trong các bảng sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m^2)	TỶ LỆ (%)
I	**ĐẤT NHÀ Ở**	**32.053,00**	**43,9**
1	ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ	25.681,00	
2	ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ	6.372,00	
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI**	**18.621,53**	**25,5**
1	ĐẤT MẦM NON	4.536,00	
2	ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG	14.085,53	
III	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**18.797,90**	**25,7**

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m^2)	TỶ LỆ (%)
IV	**ĐẤT BÃI ĐỖ XE**	**1.702,23**	**2,3**
V	**ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	**1.889,11**	**2,6**
1	GA RÁC	1.185,95	
2	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	703,16	
VI	**TỔNG**	**73.063,77**	**100,0**

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m^2)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m^2)	MẬT ĐỘ XD (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (m^2)	HỆ SỐ SDĐ (Lần)	TẦNG CAO (Tầng)
I	**ĐẤT NHÀ Ở**		**32.053,00**	**43,9**	**17.299,54**	**54**	**186.390,0**	**5,82**	**5; 15**
1	**ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ**	**CT**	**25.681,00**	**35,2**	**11.113,40**	**43,3**	**153.616,0**	**5,98**	**15 Tầng + Tum**
1,1	ĐẤT Ở CHUNG CƯ	CT-01	6.292,74		2.685,30	42,7	37.211,61	**5,91**	15 Tầng + Tum
1,2	ĐẤT Ở CHUNG CƯ	CT-02	6.561,81		2.871,40	43,8	39.596,39	**6,03**	15 Tầng + Tum
1,3	ĐẤT Ở CHUNG CƯ	CT-03	6.561,81		2.871,40	43,8	39.596,39	**6,03**	15 Tầng + Tum
1,4	ĐẤT Ở CHUNG CƯ	CT-04	6.264,64		2.685,30	42,9	37.211,61	**5,94**	15 Tầng + Tum
2	**ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ**	**TT**	**6.372,00**	**8,7**	**6.186,14**	**97,1**	**32.774,00**	**5,14**	**5 Tầng + Tum**
2,1	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-01	775,81		745,92	96,1	3.947,12	**5,09**	5 Tầng + Tum
2,2	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-02	825,25		810,80	98,2	4.297,26	**5,21**	5 Tầng + Tum
2,3	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-03	825,25		810,80	98,2	4.297,26	**5,21**	5 Tầng + Tum
2,4	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-04	772,27		743,98	96,3	3.936,84	**5,10**	5 Tầng + Tum
2,5	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-05	735,38		716,40	97,4	3.796,91	**5,16**	5 Tầng + Tum
2,6	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-06	822,40		810,31	98,5	4.294,65	**5,22**	5 Tầng + Tum
2,7	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-07	838,05		811,62	96,8	4.301,61	**5,13**	5 Tầng + Tum
2,8	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-08	777,59		736,29	94,7	3.902,36	**5,02**	5 Tầng + Tum
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI**		**18.621,53**	**25,5**	**2.507,18**	**13,5**	**6.680,78**	**0,36**	**1;3**
1	**ĐẤT MẦM NON**	**MN**	**4.536,00**	**6,2**	**1.814,40**	**40**	**5.988,00**	**1,32**	3 Tầng + Tum
2	**ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG**	**CX**	**14.085,53**	**19,3**	**692,78**	**5**	**692,78**	**0,05**	1
	Cây xanh	CX-01	9.485,49		474,27	5			1
	Cây xanh	CX-02	2.529,80		126,49	5			1
	Cây xanh	CX-03	1.840,28		92,01	5			1
	Cây xanh	CX-04	229,96						
III	**ĐẤT GIAO**	**GT**	**18.797,90**	**25,7**					

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m^2)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m^2)	MẬT ĐỘ XD (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (m^2)	HỆ SỐ SDĐ (Lần)	TẦNG CAO (Tầng)
	THỐNG								
IV	**ĐẤT BÃI ĐỖ XE**	**P**	**1.702,23**	**2,3**	**85,11**	**5**	**85,11**	**0,05**	1
V	**ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	**KT**	**1.889,11**	**2,6**	**199,93**	**11**	**199,93**	**0,1**	1
1	**GA RÁC**	**GR**	**1.185,95**		**59,30**	**5**	**59,30**		1
2	**TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI**	**TXL**	**703,16**		**140,63**	**20**	**140,63**		1
VI	**TỔNG**		**73.063,77**	**100,0**	**20.091,76**	**27,5**	**193.355,82**	**2,65**	**1;3;5; 15**

- Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân được chia thành các khu chức năng sau:

- Đất ở: tổng diện tích là 32.053,0m^2 chiếm 43,9% diện tích nghiên cứu quy hoạch. Bao gồm 02 loại: nhà ở liền kề (nhà ở thương mại) và nhà ở chung cư (nhà ở xã hội).

+ Nhà ở xã hội: tổng diện tích là 25.681,0m^2 gồm 04 block nhà chung cư cao tối đa 15 tầng + tum, khoảng 1880 căn hộ. Các lô đất xây dựng chung cư nhà ở xã hội có mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi, tỷ lệ đất trồng cây xanh và các quy định khác tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD. Ngoài ra, khi triển khai dự án xây dựng công trình chung cư cụ thể, các chỉ tiêu về chỗ để xe, không gian sinh hoạt cộng đồng và các quy định khác tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD.

+ Nhà ở thương mại: tổng diện tích là 6.372,0m^2 gồm 08 lô đất cao tối đa 5 tầng + tum, khoảng 68 thửa đất. Trong quá trình triển khai dự án, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi và các quy định khác tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD để đảm bảo mỹ quan và tính thống nhất tổng thể về bộ mặt đô thị của toàn khu vực dự án. (*Vị trí, quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất của từng thửa đất được cụ thể trong Phụ lục kèm theo).*

- Đất công trình hạ tầng xã hội: tổng diện tích là 18.621,53m^2 chiếm 25,5% diện tích nghiên cứu quy hoạch. Bao gồm đất trường mầm non và đất cây xanh sử dụng công cộng.

+ Đất trường mầm non: diện tích là 4.536,0m^2 quy mô khoảng 350 học sinh, công trình cao tối đa 03 tầng + tum, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng kết hợp thể dục thể thao: tổng diện tích là 14.085,53m^2, đạt chỉ tiêu 2m^2 đất cây xanh/người, đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Đất giao thông: tổng diện tích là 18.797,9m^2 chiếm 25,7% diện tích nghiên cứu quy hoạch. Là hệ thống giao thông thông suốt phục vụ cho toàn khu vực dự án.

- Đất bãi đỗ xe: có tổng diện tích là 1.702,23 m^2 là bãi đỗ xe ngoài trời, kết hợp với các bãi đỗ xe tại tầng 1 của các block chung cư, đảm bảo phục vụ cho dân cư trong khu vực dự án.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: có tổng diện tích là 1.889,11m^2 bao gồm ga rác và trạm xử lý nước thải ngầm.

Ghi chú:

- Bố trí công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở theo quy định tạo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD đã được Sở Xây dựng phối hợp cùng UBND quận Lê Chân cùng các đơn vị liên quan thống nhất, thực hiện bố trí trường Tiểu học, trường THCS tại Dự án khu tái định cư A52 tại Văn bản số 2546/SXD-QHKT ngày 31/5/2023.

- Công trình xây dựng tuân thủ hành lang bảo vệ đê và hành lang bảo vệ cống qua đê theo quy định của Luật Đê điều và Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 11/3/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định hành lang bảo vệ đê cấp IV, cấp V trên địa bàn thành phố.

- Đối với các công trình nhà chung cư, trường mầm non và hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông và trụ nước chữa cháy ngoài nhà), chủ đầu tư phải lập hồ sơ thiết kế và thực hiện các bước thẩm duyệt PCCC theo quy định trước khi cấp phép xây dựng và thi công công trình. Đơn vị tư vấn về PCCC của dự án phải có đủ năng lực pháp lý và tư cách pháp nhân theo quy định.

4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a. 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...

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

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian:

+ Quy hoạch 04 block chung cư cao 15 tầng + tum là điểm nhấn công trình cho khu nhà ở xã hội.

+ Bố trí trường mầm non ở vị trí trung tâm, cạnh vườn hoa, cây xanh để đảm bảo bán kính phục vụ là đồng đều từ tất cả các hướng tiếp cận trong dự án và tạo quần thể không gian công cộng trong lõi của các nhóm nhà ở.

+ Quy hoạch vườn hoa cây xanh tại trung tâm dự án để 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 tạo ra 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.

- Kiến trúc:

+ Khu nhà ở liền kề cao tối đa 5 tầng + tum: Hình thức kiến trúc hiện đại, được bố trí bố dọc theo tuyến giao thông chính 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: Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu mới, thân thiện với môi trường, được bố trí 2 bên trục cây xanh cảnh quan bố trí xuyên tâm của khu đất có tiếp thể tiếp cận các tuyến giao thông đối ngoại đối nội thuận tiện.

- Cảnh quan: Bố trí không gian cảnh quan hài hoà với không gian cảnh quan đô thị hiện hữu, cảnh quan khu vực nút giao thông và cảnh quan các dự án lân cận. Khai thác tốt cảnh quan sông Lạch Tray phục vụ tầm nhìn của công trình cao tầng.

4.4. Thiết kế đô thị

- Công trình điểm nhấn theo các hướng, tầm nhìn: được xác định là 04 block chung cư cao 15 tầng + tum.

- Cốt xây dựng: ≥+2,46m (hệ cao độ lục địa).

- Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình: tuân thủ quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

- Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc: hình khối kiến trúc dựa trên công năng sử dụng của công trình, đảm bảo tính cân đối, đồng bộ hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh. Hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng; Màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã; Hình thức kiến trúc hiện đại.

- Hệ thống cây xanh: gồm cây xanh trong sân vườn, cây xanh đường phố và cây xanh trong công trình: được nghiên cứu trồng phù hợp với các quy định và điều kiện khí hậu khu vực.

- Tiểu cảnh, tiện ích công cộng: Nghiên cứu thiết kế sử dụng các loại hình kiến trúc nhỏ, các tác phẩm trang trí phù điêu, điêu khắc...lồng ghép với tiện ích sử dụng như các điểm nghỉ ngơi, vui chơi, thư giãn, học tập cho người dân sinh sống trong khu nhà ở nhằm mục đích khai thác hiệu quả sử dụng cũng như hiệu quả thẩm mỹ kiến trúc. Bố trí các điểm đặt thùng rác, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng, đèn trang trí trong ranh giới dự án.

4.5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.5.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ nền xây dựng (hệ cao độ Lục địa): Hxd ≥ +2,46m. 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. Tại các vị trí chênh cao với hiện trạng xử lý chênh cao bằng tường chắn đá hộc

- Nước mưa được thiết kế thoát riêng với nước thải.

- Hướng thoát nước chính của toàn bộ khu vực nghiên cứu theo 2 hướng thoát nước chính là từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây sau đó được gom lại và thoát ra tuyến mương hiện trạng phía Tây Nam qua cống ngang qua đê thoát ra sông Lạch Tray thông qua cống Đồng Sậy 2.

- Mạng lưới thoát nước mưa:

+ Bố trí các ga thu thăm cống, 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 cống bố trí ga thăm.

+ Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng hệ thống cống tròn BTCT- H30 có khẩu độ D400 ÷ D1500 và cống hộp BxH: 1,6mx1,6m đặt dưới lòng đường, đối với khu cây xanh phía Bắc dự án sử dụng rãnh gạch xây B600 với chiều sâu rãnh và chiều sâu chôn cống tối thiểu Hmin>=0.7m.

- Đê tả Lạch Tray nằm phía Nam dự án, được cứng hóa và có hành lang bảo vệ được tính từ chân đê trở ra 5m về phía sông và phía trong (khu vực được bảo vệ). Hành lang bảo vệ đối với cống qua đê được tính từ giới hạn xây đúc cuối cùng trở ra mỗi phía 50m; đất trong hành lang bảo vệ đê, công qua đê được kết hợp làm đường giao thông hoặc trồng cây xanh.

4.5.2. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại

- Đường Bùi Viện theo Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hải Phòng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023 sẽ mở rộng mặt cắt thành 68,0m, đồng thời có tuyến đường sắt đô thị chạy dọc giữa tuyến đường. Phần vỉa hè nằm trong ranh giới quy hoạch với bề rộng hè 7,50m.

b. Giao thông đối nội

- Đường liên khu vực:

Bao gồm Tuyến N1, theo quy hoạch 1/2000 tuyến đường này chạy dọc theo đê sông kết nối khu vực quy hoạch với các khu vực lớn của Thành phố. Quy mô mặt cắt cụ thể như sau:

TÊN TUYẾN	CHIỀU DÀI (M)	BỀ RỘNG (M)			
		MẶT ĐƯỜNG	HÈ ĐƯỜNG	DẢI PHÂN CÁCH	CHỈ GIỚI
TUYẾN N1	47,78	2x10,5	2x5,0	1,50	32,50

- Đường nhóm nhà ở:

Tuyến đường ngang (tuyến N4) kết nối từ đường 20,5m phía Tây khu quy hoạch đi về phía Đông. Quy mô mặt cắt cụ thể như sau:

TÊN TUYẾN	CHIỀU DÀI (M)	BỀ RỘNG (M)			
		MẶT ĐƯỜNG	HÈ ĐƯỜNG	DẢI PHÂN CÁCH	CHỈ GIỚI
TUYẾN N4	93,20	7,0	2x3,0		13,00

- Đường nội bộ:

Các tuyến đường nội bộ kết nối giao thông từ các lô nhà, công trình ra đường của khu vực, đảm bảo tính kết nối an toàn, thuận tiện đồng thời đóng vai trò giao thông phòng cháy chữa cháy:

TÊN TUYẾN	CHIỀU DÀI (M)	BỀ RỘNG (M)			
		MẶT ĐƯỜNG	HÈ ĐƯỜNG	DẢI PHÂN CÁCH	CHỈ GIỚI
TUYẾN N2	234,29	7,0	2x3,0		13,00
TUYẾN N3	234,70	7,5	2x3,0		13,50
TUYẾN D1	58,90	7,5	2x3,0		13,50
TUYẾN D2	197,13	7,5	2x3,0		13,50

- Tuyến đường sau dãy nhà thấp tầng có bề rộng 3-4m, là trục cảnh quan không gian kết hợp bố trí hạ tầng kỹ thuật, phục vụ giao thông bộ hành.

- Các tòa cao tầng tính toán đỗ xe đáp ứng tại bản thân công trình. Ngoài ra xây dựng thêm 01 bãi đỗ xe tại giữa khu với diện tích 1.702,23m^2 phục vụ đỗ xe cho khu vực quy hoạch.

4.5.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước An Dương.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt, đảm bảo cấp nước một cách an toàn, hiệu quả, đảm bảo lưu lượng.

+ 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, đường kính ống DN110- DN200 tạo thành mạch vòng đảm bảo cấp nước liện 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 DN32 đến D110, ống HDPE đặt trên vỉa hè, sát chỉ giới đường đỏ, cấp nước đến từng hộ tiêu thụ.

Ghi chú:

- Thiết kế bãi đỗ xe chữa cháy, đường giao thông phục vụ chữa cháy phải đảm bảo quy cách, vị trí và chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo các yêu cầu tại QCVN 06:2022/BXD.

4.5.4. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho dự án dự kiến được lấy từ 02 điểm đấu nối, điểm thứ nhất tại phía Tây dự án từ nhánh trạm biến áp Lê Chân (E2.12) 110/22kV 2x63MVA, điểm thứ 2 tại phía Nam dự án từ nhánh trạm biến áp Cầu Rào (E2.12) 110kV/22kV 2x63MVA.

- 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.

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

+ Trên cơ sở nguồn cấp điện và nhu cầu phụ tải điện của dự án, các phụ tải điện được phân bổ về 9 trạm biến áp 22/0,4kV.

+ Trạm biến áp được 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.

+ 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, đặt trên bệ móng BTCT.

- Chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện chiếu sáng: Được lấy từ trạm hạ thế quy hoạch, thông qua tủ điện kỹ thuật.

+ Hệ thống chiếu sáng được thiết kế phù hợp với cảnh quan môi trường, cảnh quan kiến trúc, tạo ra được các điểm nhấn. Thiết kế hệ thống điện công cộng không ảnh hưởng đến mạng lưới chiếu sáng chung của đô thị.

+ Các tuyến đường được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Led công suất (100-150W). Cột đèn chiếu sáng dùng cột cột thép tuỳ theo quy mô tính chất của từng tuyến đường.

4.5.5. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a. Thoát nước thải:

- Hệ thống mạng lưới thoát nước thải khu vực nghiên cứu được thiết kế tuân thủ quy hoạch 1/2000 đã được phê duyệt.

- Mạng lưới thoát nước thải trong khu đô thị dùng hệ thống thoát nước thải riêng, hệ thống thoát nước thải được quy hoạch thiết kế thu 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 giá trị C tại cột B – QCVN 14:2008/BTNMT mới thải ra môi trường sẽ được dẫn thẳng về Trạm xử lý Vĩnh Niệm ở phía Tây bằng tuyến ống có áp.

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

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước bẩn bố trí các giếng thăm, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế trung bình là 20 đến 30m/giếng.

- Cống thoát nước thải đi trên hè sử dụng cống BTCT D300.

- Trạm xử lý nước thải: xây dựng 01 trạm xử lý nước thải trong khu quy hoạch với công suất dự kiến 1600m^3/ngđ.

b. Quản lý chất thải rắn

- Bố trí thu gom rác tới các thùng chứa khác nhau được đặt tại các vị trí thuận lợi trong các khu nhà ở, trường mầm non, vườn hoa cây xanh.

- 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.

- Trạm tập kết trung chuyển rác: Bố trí 01 điểm tập kết rác tại lô đất cây xanh CX1. Chất thải rắn sinh hoạt 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.

4.5.6. 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 quận Lê Chân; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ trong khu vực quy hoạch.

4.6. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường: Quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân.

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

- Giao UBND phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, có trách nhiệm phối hợp với phòng Quản lý đô thị và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân theo quy định.

- Trong quá trình thực hiện có yêu cầu điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất quận Lê Chân có trách nhiệm lập hồ sơ báo cáo Phòng Quản lý đô thị thẩm định, trình Ủy ban nhân dân quận Lê Chân xem xét, giải quyết theo quy định.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân do Liên doanh Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc đô thị Hà Nội – UAC và Công ty TNHH quy hoạch và kiến trúc Hòa Bình - HBPA lập được phê duyệt là căn cứ để lập Dự án đầu tư xây dựng và quản lý theo quy hoạch. Liên doanh Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc đô thị Hà Nội – UAC và Công ty TNHH quy hoạch và kiến trúc Hòa Bình - HBPA chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu và thông tin trong hồ sơ đồ án về quy mô, phạm vi ranh giới, tỷ lệ, toạ độ của khu đất nằm trong khu vực có tính chất sử dụng là đất ở theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân & Ủy ban nhân dân quận; Trưởng phòng các phòng, đơn vị quận: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Văn hóa – Thông tin, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Niệm và Thủ trưởng các ngành, cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm, căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- TT QU; TT HĐND quận;
- CT, các PCT UBND quận;
- Như Điều 4;
- Lưu: VT, QLĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Hoàng Linh

Phụ lục: Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất nhà ở liền kề lô TT-01÷TT-08

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (%)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-01.1	140,56	81,9	115,12	603,9	4,3	5
2	TT-01.2	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
3	TT-01.3	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
4	TT-01.4	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
5	TT-01.5	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
6	TT-01.6	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
7	TT-01.7	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
8	TT-01.8	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
	TỔNG	**775,81**	**96,1**	**745,92**	**3947,1**	**5,1**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (%)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-02.1	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
2	TT-02.2	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
3	TT-02.3	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
4	TT-02.4	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
5	TT-02.5	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
6	TT-02.6	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
7	TT-02.7	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
8	TT-02.8	100,00	90	90,00	477,0	4,8	5
9	TT-02.9	90,00	100	90,00	477,0	5,3	5
	TỔNG	**825,25**	**98,2**	**810,80**	**4297,3**	**5,2**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (%)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-03.1	90,00	100	90,00	477,0	5,3	5
2	TT-03.2	100,00	90	90,00	477,0	4,8	5
3	TT-03.3	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
4	TT-03.4	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
5	TT-03.5	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
6	TT-03.6	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
7	TT-03.7	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
8	TT-03.8	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
9	TT-03.9	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
	TỔNG	**825,25**	**98,2**	**810,80**	**4297,3**	**5,2**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (%)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-04.1	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
2	TT-04.2	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
3	TT-04.3	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
4	TT-04.4	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
5	TT-04.5	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
6	TT-04.6	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
7	TT-04.7	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
8	TT-04.8	137,02	82,6	113,18	593,6	4,3	5
	TỔNG	**772,27**	**96,3**	**743,98**	**3936,8**	**5,1**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-05.1	89,01	100	89,01	471,8	5,3	5
2	TT-05.2	88,48	100	88,48	468,9	5,3	5
3	TT-05.3	87,89	100	87,89	465,8	5,3	5
4	TT-05.4	87,23	100	87,23	462,3	5,3	5
5	TT-05.5	86,50	100	86,50	458,5	5,3	5
6	TT-05.6	85,71	100	85,71	454,3	5,3	5
7	TT-05.7	84,85	100	84,85	449,7	5,3	5
8	TT-05.8	125,71	84,9	106,73	565,7	4,5	5
	TỔNG	**735,38**	**97,4**	**716,40**	**3796,9**	**5,2**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-06.1	99,04	91,0	90,13	477,7	4,8	5
2	TT-06.2	90,00	100	90,00	477,0	5,3	5
3	TT-06.3	91,00	99,1	90,18	478,0	5,3	5
4	TT-06.4	90,86	99,2	90,13	477,7	5,3	5
5	TT-06.5	90,72	99,3	90,08	477,5	5,3	5
6	TT-06.6	90,57	99,4	90,03	477,1	5,3	5
7	TT-06.7	90,37	99,6	90,01	477,0	5,3	5
8	TT-06.8	90,09	99,9	90,00	477,0	5,3	5
9	TT-06.9	89,75	100	89,75	475,7	5,3	5
	TỔNG	**822,40**	**98,5**	**810,31**	**4294,6**	**5,2**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-07.1	92,95	97,1	90,25	478,3	5,1	5
2	TT-07.2	92,81	97,2	90,21	478,1	5,2	5
3	TT-07.3	92,67	97,3	90,17	477,9	5,2	5
4	TT-07.4	92,53	97,5	90,22	478,1	5,2	5
5	TT-07.5	92,39	97,6	90,17	477,9	5,2	5
6	TT-07.6	92,25	97,8	90,22	478,2	5,2	5
7	TT-07.7	92,11	97,9	90,18	477,9	5,2	5
8	TT-07.8	90,00	100	90,00	477,0	5,3	5
9	TT-07.9	100,34	89,9	90,21	478,1	4,8	5
	TỔNG	**838,05**	**96,8**	**811,62**	**4301,6**	**5,1**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-08.1	122,25	85,6	104,65	554,6	4,5	5
2	TT-08.2	94,04	96	90,28	478,5	5,1	5
3	TT-08.3	93,90	96,1	90,24	478,3	5,1	5
4	TT-08.4	93,76	96,2	90,20	478,0	5,1	5
5	TT-08.5	93,62	96,4	90,25	478,3	5,1	5
6	TT-08.6	93,48	96,5	90,21	478,1	5,1	5
7	TT-08.7	93,34	96,7	90,26	478,4	5,1	5
8	TT-08.8	93,20	96,8	90,22	478,2	5,1	5
	TỔNG	**777,59**	**94,7**	**736,29**	**3902,4**	**5,0**	**5T+Tum**

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN LÊ CHÂN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án Khu nhà ở xã hội tại khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3751 /QĐ-UBND ngày 14 / 12 /2023 của Ủy ban nhân dân quận Lê Chân)

Phần 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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở xã hội tại khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân đã được Ủy ban nhân dân quận Lê Chân phê duyệt tại Quyết định số 3751 /QĐ-UBND ngày 14 / 12 /2023.

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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội tại khu đô thị Cầu Rào 2, quận Lê Chân, 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 Dự án Khu nhà ở xã hội tại khu đô thị Cầu Rào 2, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng chịu trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện.

5. Khuyến khích tạo điều kiện để các tổ chức và cộng đồng dân cư tham gia tư vấn và phản biện về quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị trên cơ sở quy định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Phần 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 và tính chất của khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí: khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp đường Bùi Viện;

+ Phía Đông giáp Dự án tái định cư A52 và nghĩa trang Gốc Găng;

+ Phía Nam giáp đường đê sông Lạch Tray;

+ Phía Tây giáp nhà máy xử lý nước thải Vĩnh Niệm.

- Quy mô diện tích quy hoạch: 73.063,77m^2.

- Quy mô diện tích dự án: 71.934,57m^2.

- Quy mô dân số: khoảng 7.040 người.

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, hệ số sử dụng đất, 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 bao 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.

- Hè 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; hố 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 1uật 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 đô thị.

Điều 4. Quản lý kiến trúc quy hoạch, cốt 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 bao gồm đất nhà ở liền kề với diện tích khoảng 6.372 m² chiếm tỷ lệ 8,7% trên tổng số 73.063,77m² diện tích đất lập quy hoạch và đất nhà ở chung cư với diện tích đất là 25.681m² chiếm 35,2% trên tổng số 73.063,77m² diện tích đất lập quy hoạch, cụ thể:

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất nhà ở chung cư

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (m²)	HỆ SỐ SDĐ (Lần)	TẦNG CAO (Tầng)
1	**ĐẤT NHÀ CHUNG CƯ**	**CT**	**25.681,0**	**35,2**	**11.113,40**	**43,3**	**153.616,0**	**5,98**	**15 Tầng + Tum**
1.1	ĐẤT Ở CHUNG CƯ	CT-01	6.292,74		2.685,30	42,7	37.211,61	5,91	15 Tầng + Tum
1.2	ĐẤT Ở CHUNG CƯ	CT-02	6.561,81		2.871,40	43,8	39.596,39	6,03	15 Tầng + Tum
1.3	ĐẤT Ở CHUNG CƯ	CT-03	6.561,81		2.871,40	43,8	39.596,39	6,03	15 Tầng + Tum
1.4	ĐẤT Ở CHUNG CƯ	CT-04	6.264,64		2.685,30	42,9	37.211,61	5,94	15 Tầng + Tum

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất nhà ở liền kề

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (m²)	HỆ SỐ SDĐ (Lần)	TẦNG CAO (Tầng)
2	**ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ**	**TT**	**6.372,0**	**8,7**	**6.186,14**	**97,1**	**32.774,0**	**5,14**	**5 Tầng + Tum**
2.1	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-01	775,81		745,92	96,1	3.947,12	5,09	5 Tầng + Tum
2.2	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-02	825,25		810,80	98,2	4.297,26	5,21	5 Tầng + Tum
2.3	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-03	825,25		810,80	98,2	4.297,26	5,21	5 Tầng + Tum
2.4	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-04	772,27		743,98	96,3	3.936,84	5,10	5 Tầng + Tum
2.5	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-05	735,38		716,40	97,4	3.796,91	5,16	5 Tầng + Tum
2.6	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-06	822,40		810,31	98,5	4.294,65	5,22	5 Tầng + Tum
2.7	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-07	838,05		811,62	96,8	4.301,61	5,13	5 Tầng + Tum
2.8	ĐẤT Ở LIÊN KẾ	TT-08	777,59		736,29	94,7	3.902,36	5,02	5 Tầng + Tum

1.1. Đất ở thấp tầng: Bao gồm TT-01 ÷ TT-08, cao 05 tầng + tum. (*Chỉ tiêu về sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất.. từng lô đất trong Phụ lục kèm theo).*

1.1.1. Tổng diện tích đất: 6.372 m².

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 (CGĐĐ) lô đất. Lô TT-08.1 thuộc ô TT-08 phần cạnh chéo lùi 1,29m so với chỉ giới đường đỏ đảm bảo Hành lang bảo vệ cống qua đê.

- Của phía sau khu đất: Lùi 0,5m so với chỉ giới đường đỏ (Ranh giới đất).

- Của phần tiếp giáp với tuyến đường 13m: Trùng CGĐĐ với phần công trình có chiều cao < 19m và lùi 4m với phần công trình >19m.

(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).*

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 22,1m *(tương đương với nhà 05 tầng).* Trong đó chiều cao tầng 01 là 4,2m, tầng 2 ÷ 5 là 3,5m, tum cao 3,9m.

1.2. Đất ở chung cư cao tầng: Bao gồm 04 lô đất từ CT-01 ÷ CT-04, tầng cao công trình 15 tầng + tum.

1.2.1. Tổng diện tích đất: 25.681m² chiếm tỷ lệ 35,2%.

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 ô đất.

(Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chi 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 2.9 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam *(QCVN 01:2021/BXD).*

1.2.4. 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 tum)*:

+ Đối với khối nhà 1 từ cao độ nền nhà là 56,0 m *(tương đương với nhà 15 tầng).* Trong đó chiều cao tầng 01 là 4,2m, tầng 2 là 4,2m, tầng 3 ÷ 15 là 3,3m, tầng tum cao 4,9m.

+ Đối với khối nhà 2 từ cao độ nền nhà là 56,0 m *(tương đương với nhà 15 tầng).* Trong đó chiều cao tầng 01 là 4,2m, tầng 2 là 4,2m, tầng 3 ÷ 15 là 3,3m, tầng tum cao 4,9m.

1.2.5. Các chỉ tiêu khác:

- Trong quá trình triển khai dự án xây dựng công trình chung cư cụ thể, các chỉ tiêu về chỗ để xe, không gian sinh hoạt cộng đồng và các quy định khác cần tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD.

1.2.6. 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 đấu nối êm thuận.

2. Quy định đối với lô đất xây dựng công trình trường mầm non: Lô đất xây dựng trường mầm non cao tối đa: 03 tầng

2.1.1. Tổng diện tích đất: 4.536,0m^2 *(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:

- Mật độ xây dựng tối đa công trình: 40%.

2.1.3. 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 15,8 m *(tương đương với nhà 03 tầng)*. Trong đó chiều cao tầng 01 là 4,2m, tầng 2,3 là 4,0m, tầng tum cao 3,6m.

2.1.4. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hang rào thoáng cao 2m hoặc hang 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 đấu nối êm thuận.

3. Quy định đối với lô đất cây xanh:

Cây xanh vườn hoa tập trung: Bao gồm CX-01; CX-02; CX-03 và CX-04 có tổng diện tích đất: 14.085,53m^2 chiếm 19,3% 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.
- Bố 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 1ý 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 tiểu cảnh, công trình kiến trúc...

4. Đất giao thông: Có diện tích: 18.797,9m^2 chiếm 25,7% diện tích đất dự án.

5. Bỗ trí bãi đỗ xe: Có diện tích: 1.702,23m^2 chiếm 2,3% diện tích đất dự án. Bố trí bãi đỗ xe kết hợp với cảnh quan cây xanh hợp lý, hài hòa, thuận tiện cho việc cất gửi, tránh ùm tắc tại giờ cao điểm.

- Mật độ xây dựng: tối đa 5%.
- Tầng cao công trình: tối đa 01 tầng.

6. Garác: Có diện tích: 1.185,95m^2 chiếm 1,6% diện tích đất dự án.

- Mật độ xây dựng: tối đa 5%.
- Tầng cao công trình: tối đa 01 tầng.

7. Trạm xử lý nước thải: Có diện tích: 703,16m^2 chiếm 1% diện tích đất dự án.

- Mật độ xây dựng: tối đa 20%.
- Tầng cao công trình: tối đa 01 tầng.

Điều 5. Các phần đua ra ngoài công trình và ngoại thất

- 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.

- 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 3,0m 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, vật liệu xây dựng

- 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, sử dụng vật liệu xây dựng 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 liền kề 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 mầu 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 (CGĐĐ): 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	MC B-B	Hè 5,0m+Lòng đường 10,5m+ Dải phân cách 1,5m+Lòng đường 10,5m+ Hè 5,0m	Trùng CGDD (Công trình nhà thấp tầng)
2	Tuyến N2	MC1-1	Hè 3,0m+Lòng đường 7m+ Hè 3,0m	Trùng CGDD với phần công trình có chiều cao < 19m và lùi 4m với phần công trình >19m (Công trình nhà thấp tầng) Lùi 6m (Chung cư cao tầng)
3	Tuyến N3	MC2A-2A	Hè 3,0m+Lòng đường 7,5m+ Hè 3,0m	Lùi 6m (Chung cư cao tầng) Trùng CGDD (Bãi đỗ xe, trường mầm non, ô cây xanh)
4	Tuyến N4	MC1-1	Hè 3,0m+Lòng đường 7m+ Hè 3,0m	Trùng CGDD (Bãi đỗ xe, trường mầm non, ô cây xanh)
5	Tuyến D1	MC2A-2A	Hè 3,0m+Lòng đường 7,5m+ Hè 3,0m	Trùng CGDD (Công trình nhà thấp tầng)
6	Tuyến D2	MC2B-2B	Hè 3,0m+Lòng đường 7,5m+ Hè 3,0m	Trùng CGDD (Công trình nhà thấp tầng). Lùi 6m (Chung cư cao tầng)
7	Đường giữa dãy nhà thấp tầng	MC3A-3A	Lòng đường 4,0m	Trùng CGDD (Công trình nhà thấp tầng).
8	Đường giữa dãy nhà thấp tầng	MC3B-3B	Lòng đường 3,0m	Lùi 0,5m (Công trình nhà thấp tầng)
9	Phạm vi bảo vệ cống ngang đê		Bán kính 50m tính từ giới hạn xây đúc cuối cùng.	Lùi 1,29m đối với lô nhà thấp tầng TT08 (lô góc)

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường:

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tim đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Hè phố, đường dạo phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng;

- Hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông phải đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn;

- Cột đèn, lan can, rào chắn phải dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị.

Điều 9. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.

1. Cấp điện.

- Đối với trạm điện có tường hoặc hàng rào cố định bao quanh, hành lang bảo vệ được giới hạn đến điểm ngoài cùng của móng, kè bảo vệ tường hoặc hàng rào.

2. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Trạm xử lý nước thải: Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm xử lý nước thải với chiều rộng ≥10m.

3. Công trình ngầm.

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Khu vực quy hoạch không có công trình ngầm sử dụng chung.

- Công trình ngầm trong toà nhà (nếu có như bãi đỗ xe ngầm, tầng hầm...) tuân thủ các quy định hiện hành trong quá trình thiết kế cấp phép.

4. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị (m)

Stt	Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
I	**Khoảng cách theo chiều ngang**					
1	Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-
6	Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1
II	**Khoảng cách theo chiều đứng**					
1	Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
2	Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
3	Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
4	Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
5	Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

5. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch được duyệt và quy định của Luật Đê điều và Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 11/3/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định hành lang bảo vệ đê cấp IV, cấp V trên địa bàn thành phố.

- Hành lang bảo vệ đê Tả Lạch Tray được tính từ chân đê trở ra 5 mét về phía sông và phía trong (khu vực được bảo vệ)

- Hành lang bảo vệ đối với cống qua đê được tính từ giới hạn xây đúc cuối

cùng trở ra mỗi phía 50 mét; đất trong hành lang bảo vệ đê, cống qua đê được kết hợp làm đường giao thông hoặc trồng cây xanh.

Điều 10. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

- Xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn trong phạm vi lập quy hoạch. Xử lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn.
- Đảm bảo hành lang cách ly, đảm bảo diện tích cây xanh nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn phát sinh từ giao thông.
- Tổ chức quan trắc môi trường để đánh giá và xử lý kịp thời, hiệu quả xu hướng biến đổi các thành phần môi trường.
- Tuyên truyền nâng cao ý thức tự nguyện tham gia vào công tác bảo vệ môi trường của nhân dân.

Phần III
XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 11. 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.

Phần IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý này gồm 4 chương và 12 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. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của quy định này tuỳ theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

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./.

Phụ lục: Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất nhà ở liền kề lô TT-01÷TT-08

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-01.1	140,56	81,9	115,12	603,9	4,3	5
2	TT-01.2	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
3	TT-01.3	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
4	TT-01.4	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
5	TT-01.5	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
6	TT-01.6	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
7	TT-01.7	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
8	TT-01.8	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
	TỔNG	**775,81**	**96,1**	**745,92**	**3947,1**	**5,1**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-02.1	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
2	TT-02.2	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
3	TT-02.3	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
4	TT-02.4	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
5	TT-02.5	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
6	TT-02.6	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
7	TT-02.7	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
8	TT-02.8	100,00	90	90,00	477,0	4,8	5
9	TT-02.9	90,00	100	90,00	477,0	5,3	5
	TỔNG	**825,25**	**98,2**	**810,80**	**4297,3**	**5,2**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-03.1	90,00	100	90,00	477,0	5,3	5
2	TT-03.2	100,00	90	90,00	477,0	4,8	5
3	TT-03.3	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
4	TT-03.4	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
5	TT-03.5	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
6	TT-03.6	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
7	TT-03.7	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
8	TT-03.8	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
9	TT-03.9	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
	TỔNG	**825,25**	**98,2**	**810,80**	**4297,3**	**5,2**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-04.1	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
2	TT-04.2	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
3	TT-04.3	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
4	TT-04.4	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
5	TT-04.5	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
6	TT-04.6	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
7	TT-04.7	90,75	99,3	90,11	477,6	5,3	5
8	TT-04.8	137,02	82,6	113,18	593,6	4,3	5
	TỔNG	**772,27**	**96,3**	**743,98**	**3936,8**	**5,1**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-05.1	89,01	100	89,01	471,8	5,3	5
2	TT-05.2	88,48	100	88,48	468,9	5,3	5
3	TT-05.3	87,89	100	87,89	465,8	5,3	5
4	TT-05.4	87,23	100	87,23	462,3	5,3	5
5	TT-05.5	86,50	100	86,50	458,5	5,3	5
6	TT-05.6	85,71	100	85,71	454,3	5,3	5
7	TT-05.7	84,85	100	84,85	449,7	5,3	5
8	TT-05.8	125,71	84,9	106,73	565,7	4,5	5
	TỔNG	**735,38**	**97,4**	**716,40**	**3796,9**	**5,2**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-06.1	99,04	91,0	90,13	477,7	4,8	5
2	TT-06.2	90,00	100	90,00	477,0	5,3	5
3	TT-06.3	91,00	99,1	90,18	478,0	5,3	5
4	TT-06.4	90,86	99,2	90,13	477,7	5,3	5
5	TT-06.5	90,72	99,3	90,08	477,5	5,3	5
6	TT-06.6	90,57	99,4	90,03	477,1	5,3	5
7	TT-06.7	90,37	99,6	90,01	477,0	5,3	5
8	TT-06.8	90,09	99,9	90,00	477,0	5,3	5
9	TT-06.9	89,75	100	89,75	475,7	5,3	5
	TỔNG	**822,40**	**98,5**	**810,31**	**4294,6**	**5,2**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-07.1	92,95	97,1	90,25	478,3	5,1	5
2	TT-07.2	92,81	97,2	90,21	478,1	5,2	5
3	TT-07.3	92,67	97,3	90,17	477,9	5,2	5
4	TT-07.4	92,53	97,5	90,22	478,1	5,2	5
5	TT-07.5	92,39	97,6	90,17	477,9	5,2	5
6	TT-07.6	92,25	97,8	90,22	478,2	5,2	5
7	TT-07.7	92,11	97,9	90,18	477,9	5,2	5
8	TT-07.8	90,00	100	90,00	477,0	5,3	5
9	TT-07.9	100,34	89,9	90,21	478,1	4,8	5
	TỔNG	**838,05**	**96,8**	**811,62**	**4301,6**	**5,1**	**5T+Tum**

STT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (*m2*)	MẬT ĐỘ (*%*)	DIỆN TÍCH XD (*m2*)	TỔNG DT SÀN XÂY DỰNG (*m2*)	HỆ SỐ SD (*Lần*)	TẦNG CAO (*Tầng*)
1	TT-08.1	122,25	85,6	104,65	554,6	4,5	5
2	TT-08.2	94,04	96	90,28	478,5	5,1	5
3	TT-08.3	93,90	96,1	90,24	478,3	5,1	5
4	TT-08.4	93,76	96,2	90,20	478,0	5,1	5
5	TT-08.5	93,62	96,4	90,25	478,3	5,1	5
6	TT-08.6	93,48	96,5	90,21	478,1	5,1	5
7	TT-08.7	93,34	96,7	90,26	478,4	5,1	5
8	TT-08.8	93,20	96,8	90,22	478,2	5,1	5
	TỔNG	**777,59**	**94,7**	**736,29**	**3902,4**	**5,0**	**5T+Tum**